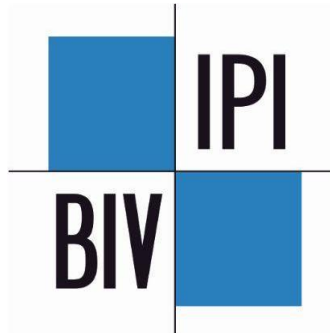


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3838**

Van 15 januari 2021

Dossier : T11691

Inzake (...) (B.I.V. nr. ...)

Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar moet zich verantwoorden voor de Uitvoerende Kamer aangezien hij, nadat de koop van een onroerend goed was gesloten, dit op vraag van de opdrachtgevers verder te koop werd aangeboden. Met als gevolg dat er een optie aan andere kandidaat-kopers werd verleend. De leden van de U.K. stellen dat enige formele ontbinding van de koop compleet ontbreekt. Sanctie: een berisping, met als bijkomende sanctie het volgen van opleidingen ten belope van 6 uren specifiek aangaande verkoop/verbintenisrecht.

(...)

RECHTSPLEGING

I. NAAR DE VORM :

(...)

De plaatsvervangend rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De plaatsvervangend rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde een berisping zou worden opgelegd.

Aangeklaagde wordt gehoord in zijn middelen en verweer.

Ik ben akkoord met de berisping.

Ik ben 49 jaar bezig, nog nooit meegemaakt, ik handelde te goeder trouw. Geheel geconfronteerd bij iets dat achteraf door de verkoopster eerder had moeten meegedeeld. Ik had dit schriftelijk moeten laten bevestigen door de kandidaat.

Weet, dat met een boze blik de deur dicht slaan zijn effect had.

Hij wou het niet meer kopen, maar dat staat niet op papier.

Ik wist er niets van, maar ik blijf achter mijn bediende staan.

We waren met 2 man bezig met de klager en hij moest het niet meer hebben.

De volgende keer kreeg hij voorrang.

De klager is Nederlander en vraagt de verkavelingsakte van de jaren '60; die hebben de verkopers niet en die begon te flippen en wilde het niet meer omdat hij het niet vertrouwde.

Diezelfde dag nog hebben de verkopers verder opdracht gegeven met oog op verdere verkoop want ook zij wilden het niet meer aan hem verkopen. Het vertrouwen was weg. I.p.v. te verkopen aan 10.000 € minder werd het terug aan de vraagprijs aangeboden.

Op tussenkomst van een lid van de U.K.: het onroerende goed is dus a.h.w. 2 x verkocht ?

Ik ben erin gestonken, alsnog, ik blijf achter mijn bediende staan.

Ik ben naar de klager gegaan met mijn excuses, die wou dat niet aanvaarden, deze wou geen bloemen.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. wordt aangeklaagde gevraagd of die verkoopster een zelfstandige was ? Waarop werd meegedeeld dat zij bediende is.

Aangeklaagde werkt met twee bediendes.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **15/01/2021** en trekt zich terug voor beraadslaging.

2. TEN GRONDE :

Aangeklaagde dient zich, op vordering van de rechtskundig assessor, te verantwoorden voor de Uitvoerende Kamer wegens:

Als erkend vastgoedmakelaar, ingeschreven op het tableau van de titularissen van het B.I.V. onder nummer (...), de eer, de waardigheid en de goede naam der vastgoedmakelaars te hebben aangetast door inbreuken te hebben gepleegd op de algemeen geldende deontologische beginselen en deze schriftelijk vastgelegd in het reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 28 september 2000 (B.S. 21 november 2000) en/of in het nieuw reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 27 september 2006 (B.S. 18 oktober 2006) als volgt :

Dossier nr. T11691

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...), nadat de koop tussen enerzijds uw opdrachtgevers, mevrouw (...) en de heer (...), en anderzijds de koper, de heer (...), op 25 juni 2020 was gesloten, voormeld onroerend goed op vraag van uw opdrachtgevers verder te koop te hebben aangeboden met als gevolg dat er een optie aan andere kandidaat-kopers op voormeld onroerend goed werd verleend, hetgeen blijkt uit:

- uw bemiddelingsopdracht d.d. 6 maart 2020 voor voormeld onroerend goed;

- de mail d.d. 25 juni 2020 om 12u34 vanwege mevrouw (...) aan de heer (...) gericht waarin zij stelt:

“De voorkeur ligt nog altijd bij jullie maar wél tegen de vooropgestelde koopprijs van € 285.000,-- met aanvaarding 1 december 2020 en een voorschot van € 5000,-- binnen 5 dagen.

Als jullie hiermee akkoord gaan dan graag deze mail bevestigen zodat we z.s.m. de compromis kunnen tekenen.”;

- de mail d.d. 25 juni 2020 om 12u54 vanwege de heer (...) aan mevrouw (...) gericht waarin wordt gesteld:

“Beste (...),

Hierbij gaan wij akkoord.”;

- het feit dat hiermee de koop tot stand kwam;

- de mail d.d. 25 juni 2020 om 13u05 vanwege mevrouw (...) aan (...) en (...) gericht;

- de mail d.d. 25 juni 2020 om 13u25 vanwege mevrouw (...) aan de heer (...) gericht;

- de diverse Whats'app berichten d.d. 26 juni 2020 vanwege de heer (...) aan mevrouw (...) gericht;

- het Whats'app bericht d.d. 28 juni 2020 om 17u35 vanwege de heer (...) aan mevrouw (...) gericht waarin wordt gesteld:

“(…) ik wil verduidelijking over de verkavelingsvergunning.

Hoe het gisteren is gegaan is niet eerlijk dat we pas aan tafel dit allemaal moesten horen.

Zoiets hoor je van te voren te melden zodat we meer informatie konden inwinnen bij de gemeente enz... .

In principe zijn wij nog steeds aan zet met de koop.

Groeten, (...)”;

- het schrijven d.d. 11 juli 2020 vanwege de heer (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht;

- uw schrijven d.d. 14 augustus 2020 aan de Uitvoerende Kamer waarin u stelt:

“-Op donderdag 25 juni komt er een akkoord per mail van familie (...) voor € 285.000,-

-Op donderdag 25 juni breng ik de 2 serieuze kandidaten op de hoogte dat er een bod is geaccepteerd en er geen 2^{de} bezichtiging zal plaatsvinden , hetgeen zij jammer vinden

-Op vrijdag 26 juni 2020 wordt de ontwerpakte verzonden aan notaris en familie (...) met alle verplichte stukken

[...]

-De verkopers hebben ons dan gevraagd om de andere kandidaat-kopers te willen contacteren en na overleg met de notaris (die wij alles hebben uitgelegd) is er op maandag 29 juni een mail gezonden naar de familie (...) met de bevestiging van de stopzetting van de eventuele verkoop

-Wij hebben werkelijk alles gedaan om die familie te helpen opdat zij hun droomhuis zouden kunnen kopen , maar op een gegeven moment houdt het op en zijn wij verplicht te handelen in eer en geweten (zoals het een goede makelaar betaamt) en hebben wij , in opdracht van de verkoper, een andere koper gezocht en meteen gevonden”

- het feit dat de op 25 juni 2020 tussen de heer (...) en mevrouw (...) en de heer (...) gesloten koop van voormeld onroerend goed niet formeel ontbonden werd;

- de verklaring d.d. 15 september 2020 vanwege mevrouw (...) en de heer (...) waarin zij verklaren:

“Op 27 juni 2020 om ongeveer 12.00 uur ten kantore van (...) Vastgoed, nadat de heer en mevrouw (...) het kantoor hebben verlaten met de mededeling niet te willen kopen, hebben wij mevrouw De Brouwer ter plaatse de opdracht gegeven onmiddellijk de verkoop van de woning voort te zetten.”

(inbreuk op de artikelen 1 en 10 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 29 juni 2018, in werking sinds 30 december 2018).

BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER

1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

De leden van de U.K. verwijzen naar het dossier, de oproeping, de vordering van de plaatsvervangend rechtskundig assessor en het verweer ter zitting.

Aangeklaagde is opgeroepen teneinde in de mogelijkheid te zijn tot het voeren van verweer op de tenlastelegging een inbreuk te hebben begaan op de artn. 1 en 10 van de plichtenleer zoals bekrachtigd bij KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018.

Vooreerst is duidelijk dat er wel degelijk een koop tot stand gekomen was tussen de opdrachtgevers en de klagers op 25.06.2020.

Vermoedelijk zijn alle partijen nogal onthutst geweest bij gebreke aan de formulieren aangaande de verkavelingsvergunning van de jaren '60; de koper omdat hij die persé wou kennen, de verkopers omdat zij die niet voorradig hadden.

De U.K. kan enkel stellen dat waar een koop gesloten werd, en deze vervolgens 'verbroken' zou zijn - en dit is dan het heikel tot ongekend gegeven/twistpunt - dat enige formele ontbinding compleet ontbreekt.

Meer, hetzelfde goed is opnieuw te koop aangeboden geworden en blijkens verkocht.

Kortom 'rouwkoop'.

Civielrechtelijk hadden de eerste kopers/klagers de uitvoering van de verbintenis kunnen afdwingen voor de rechtbank. Echter, dergelijke vraagstelling/beoordeling behoort niet tot de bevoegdheid van de U.K.

De leden moeten vaststellen dat deontologisch fouten zijn gesteld; naar informering en naar formalisering; dit t.o.v. alle betrokken partijen.

Art. 10 van de plichtenleer stelt duidelijk dat de vastgoedmakelaar geen opdracht mag aanvaarden, nastreven of voortzetten waarvan de aard of het voorwerp strijdig is met de bepalingen van het reglement/de richtlijnen, bepalingen van dwingend recht of van openbare orde, noch zijn onafhankelijkheid in gevaar mag brengen. Tevens mag de vastgoedmakelaar evenmin een opdracht aanvaarden, nastreven of voortzetten waarvan hij weet dat de aard of het voorwerp gerechtelijke beslissingen schendt.

In deze zijn er blijkbaar geen gerechtelijke beslissingen; doch wel en onverminderd het verder nastreven van opdracht ná gerealiseerde verkoop en mét de tekortkoming de eerste verkoop formeel te ontbinden.

Voornoemde handelswijze is wel degelijk een inbreuk op de deontologie en de tenlastelegging wordt weerhouden.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. verwijzen naar de uiteenzetting hierboven.

Eenzelfde onroerend goed kan geen tweemaal voorwerp zijn tot verkoop zonder dat de eerste koop formeel werd ontbonden.

De tekortkoming in hoofde van aangeklaagde, als aansprakelijk voor de verrichtingen van zijn bediende in deze, heeft nefaste gevolgen gehad voor de klagers. Meer, dit had tot een hoop zorgen en onzekerheden kunnen leiden voor de tweede kopers, alsook voor de opdrachtgevers.

Een opdrachtgever kan en mag wensen de opdracht verder/opnieuw door te zetten, doch dit ontnemt allermindst de taak in hoofde van aangeklaagde (dan wel middels uitvoering door bedienden onder zijn bevoegdheid) deze correct te informeren en hiertoe de nodige handelingen te stellen.

De leden van de U.K. menen dat de tussenkomst van een professioneel vastgoedmakelaar niet dient om de zaken te bemoeilijken voor de partijen die zijn diensten aanzoeken en menen dit niet zomaar als 'ingestonken' kan worden gecatalogeerd.

Anderzijds moet gesteld dat er geen ontkenning van fout is in hoofde van aangeklaagde, en deze wel de verantwoordelijkheid opneemt voor zijn bedienden.

Wat voor de betrokken partijen vast een magere troost kan worden genoemd, doch deontologisch op vlak van sanctionering mee in beoordeling wordt genomen.

Gelet op de tekortkoming, het berokkende nadeel en hiermee schending van het imago dat een vastgoedmakelaar net omwille van zijn professionele diensten wordt aangezocht, oordelen de leden volgende sanctie als passend;

**OP DEZE GRONDEN
BIJ TOEPASSING VAN ARTIKEL 47 VAN HET KB VAN 20/07/2012
DE UITVOERENDE KAMER**

In eerste aanleg wijzende, en **op tegenspraak**.

Acht de tenlastelegging bewezen in hoofde van de heer (...).

Zegt voor recht dat deze feiten inbreuken uitmaken op de deontologie.

Legt hem uit dien hoofde de sanctie op van **berisping**.

Legt de heer (...) bovendien een **bijkomende sanctie op van het volgen van opleidingen ten belope van 6 uren specifiek aangaande verkoop/verbintenissenrecht**, die dienen uitgevoerd bovenop de deontologische verplichting van bijscholing en met uitsluiting van de e-learning (**ingevolge COVID-19 zijn webinars aanvaard**). De aangeklaagde zal **uiterlijk op 1 april 2021** een bewijs van het volgen van deze opleidingen voorleggen.

Het bewijs van de volbrenging van de vorming dient tijdig en op eigen initiatief van de aangeklaagde te worden overgemaakt.

(...)