

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 4003**

Van 20 augustus 2021

Dossier : T12286

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

Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar zou in het kader van de verkoop van een onroerend goed een bod hebben aanvaard in naam van de opdrachtgevers, zonder dat hij gemachtigd was de koop in naam en voor rekening van uw opdrachtgevers af te sluiten. Vervolgens zou hij de opdrachtgevers op ongeoorloofde wijze onder druk hebben gezet om het door hem aanvaarde bod te tekenen en een commissieloon te betalen. De leden van de Uitvoerende Kamer achtten de tenlastelegging bewezen, en leggen hem als sanctie een waarschuwing op.

(...)

RECHTSPLEGING

I. NAAR DE VORM :

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor licht de zaak toe dat het de verkoop van een onroerend goed te (...) betreft; dat aangeklaagde het bod aanvaard heeft in naam van de opdrachtgever(s) en vervolgens de opdrachtgever(s) onder druk heeft gezet om het bod te doen ondertekenen en dit met oog op het invorderen van commissie en vordert dat aangeklaagde de maatregel van berisping zou worden opgelegd.

Aangeklaagde, bijgestaan door Mter. (...), wordt gehoord in zijn middelen en verweer.

Er zou geen sanctie moeten gevorderd worden en aangeklaagde geniet geen blaam.

Het betreft een lijvig dossier.

M'n leest de 'no-nonsens'-stijl in communicatie van aangeklaagde, niet meer noch min.

De tweede tenlastelegging blijkt niet uit het dossier.

Het is correct dat er veel druk was, doch niet door aangeklaagde.

De kandidaat-koper had een bod met voorwaarde uitgebracht; de verkoper wou aanvaarden en de kandidaat-koper was overtuigd dat hij het gekocht had.

De berichten kwamen hard binnen bij de verkoper; dat is niet aangeklaagde die dit verstuurde.

Aangeklaagde schreef "u had mij een mandaat gegeven"; foutief verwoord; doch semantisch – is dit sanctiewaardig ?

Aangeklaagde vroeg om te ondertekenen; mogelijk is er een verwarring geweest, doch dit was zo niet bedoeld.

Er ligt geen bewijs voor dat het bod werd aanvaard door de verkoper.

Geen bewijs dat aangeklaagde het zou hebben aanvaard.

De mensen wilden 330000€ netto in handen ontvangen; hiertoe was aangeklaagde bereid zijn ereloon in te perken.

Men zat in het buitenland, in een moeilijke situatie.

De sfeer is gemoedelijk ten tijde van de berichten; vb. ok, groetjes.

Het ogenblik dat aangeklaagde aanspraak maakt op ereloon, slaat de sfeer om.

Op tussenkomst van de U.K.: iemand die een onroerend goed te koop stelt en verkocht wordt – waar is het gejuich en de blijdschap met de verkoop ?

De opdrachtgevers verkeerden in een bijzonder moeilijke emotionele situatie; dit is op zich niet genoeg om te leiden tot een deontologische inbreuk.

330000€ in handen is wat ze willen en dat was geen probleem.

Op ogenblik dat het ereloon wordt gevraagd, volgt de klacht. En dan volgt het verhaal van belaging.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. wordt verzocht van wanneer de factuur dateert.

Op het ogenblik dat ze niet meer wilden verkopen, sloeg de sfeer om.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. wordt verwezen naar de opdracht die een verkoopprijs vermeldt van 349000€, waarop volgend de prijs werd gewijzigd, verminderd; doch niet het ereloon.

Waaruit blijkt de vermindering, wat staat er op de factuur ?

Op tussenkomst van een lid van de U.K. wanneer is 9000€ betaald ?

Enkele weken geleden, antwoordde de raadsman.

Mijn cliënt vroeg of klacht moest behouden blijven, gezien u uw slag niet binnenhaalde. Ze zagen dit als ongeoorloofde druk.

De raadsman wordt voor sluiting van debatten om 16.00 u. in de mogelijkheid gesteld om de factuur en het bewijs van de betaling van de factuur over te maken.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **20/08/2021** 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. T12286

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...), een bod van 339000 EUR te hebben aanvaard in naam van uw opdrachtgevers, de consoorten (...), zonder dat u gemachtigd was de koop in naam en voor rekening van uw opdrachtgevers af te sluiten, en vervolgens uw opdrachtgevers op ongeoorloofde wijze onder druk te hebben gezet om het door u aanvaarde bod te tekenen en een commissieloon te betalen, hetgeen blijkt uit:

- art. 2.3 van uw bemiddelingsopdracht d.d. 24 oktober 2019 voor voormeld onroerend goed;

- het schriftelijk bod d.d. 12 januari 2021 aan 339000 EUR op voormeld onroerend goed, uitgebracht door (...) en (...);

- het feit dat er geen bewijs voorligt dat uw opdrachtgevers dit schriftelijk bod hebben aanvaard;

- de print van uw Whatsapp-bericht d.d. 15 januari 2021 aan mevrouw (...) waarin u stelt:

“He. Ik heb slecht nieuws. De kopers hebben een advocaat ingeschakeld. Je moet de compromis tekenen binnen de 14 dagen.”;

- de print van uw Whatsapp-bericht d.d. 29 januari 2021 aan mevrouw (...) waarin u stelt:

“Hey (...),

Er is heel veel gebeurd achter de schermen na ons laatste telefoontje.

Hun advocaat heeft alles onderzocht. Onze advocaat heeft alles onderzocht.

De koper is bijna elk huis afgegaan van de straat om te horen wat er aan de hand is. Zij zeiden ook iets van dat er huurders bij jou zijn geweest en dergelijke.

Het feit is :

1. Jullie hebben gezegd per mail en via WhatsApp dat jullie akkoord gingen met 330.000 in handen.(zonder onze commissie)

2. De koper biedt 339.000 all in.

3. Jullie hebben mij een mandaat gegeven om jullie huis te verkopen.

4. Een koop “ bevrozen” of “op pauze zetten” is onmogelijk.

5. Onze commissie ronde we af op 9000 btw in om het dossier na jaren van verkoop uiteindelijk te verkopen.

De advocaat van de koper zei dat hij alles aangetekend ging opsturen naar jullie.”;

- het schrijven d.d. 17 februari 2021 vanwege mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer;

- uw ingebrekestelling d.d. 15 maart 2021 gericht aan (...) en (...)

(inbreuk op artikel 1, 17 en 28 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. nemen kennis van het dossier, de oproeping en de vordering van de rechtskundig assessor.

Aangeklaagde is opgeroepen teneinde in de mogelijkheid te zijn tot het voeren van zijn verweer op de tenlastelegging een inbreuk te hebben begaan op de artn. 1, 17 en 28 van de plichtenleer zoals bekrachtigd bij KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018.

VOORAFGAAND :

1.

Voor sluiting van debatten werden tijdig volgende stukken aan het Instituut nog toegestuurd:

- factuur F2021-036 dd. 03.06.2021 t.b.v. 9000 € incl. BTW met de vermelding daarop: art. 4 Ereloon en kosten: Dossier 19/906 (...); De vastgoedmakelaar zal bij het vervullen van zijn opdracht een ereloon ontvangen gelijk aan 9000€ inclusief BTW;
- Bewijs van storting van de som van 9000 € op 31.05.2021.

TEN GRONDE /

2.

Art. 1 betreft de eer en waardigheid waartoe elk erkend vastgoedmakelaar gehouden is in uitvoering van zijn taken overeenkomstig de wetgeving/regelgeving en dit t.o.v. elkeen, in elke situatie en op elk ogenblik. Tevens om die accuraat informatie te verschaffen, alsook in het verstrekken van advies en bijstand.

Art. 17 maakt dat de vastgoedmakelaar nimmer handelingen mag stellen met betrekking tot de bemiddeling of het beheren van een goed zonder dat hem daarvoor een opdracht werd toevertrouwd of toestemming werd gegeven.

Art. 28 geeft dat de vastgoedmakelaar nimmer honoraria, betalingen of vergoedingen mag vorderen die niet wettelijk of bij overeenkomst zijn toegestaan.

3.

De leden van de U.K. verwijzen naar het dossier en voornamelijk naar de 'opdracht' (een professioneel verlaat zich niet tot semantische versprekingen) daterend van 24.10.2018.

De opdracht betrof verkoop van het desbetreffend onroerend goed aan de verkoopprijs van 349.000 €, tegen een ereloon van 2,5 % + 21 % BTW.

Vervolgens en met oog op juiste beoordeling van het dossier blijkt dat er op 16.02.2021 duidelijk te kennen is gegeven niet meer te willen verkopen en is dit met aangetekend schrijven gebeurd? ter opzegging van de overeenkomst.

Voor de wil tot beëindiging zou er een akkoord gegeven zijn geweest per sms dat zij zouden tevreden zijn met een nettoprijs van 330.000 €.

Enige addendum aan de overeenkomst werd niet opgemaakt.

Het ereloon bleef ongewijzigd zoals vermeld in de aanvankelijke overeenkomst ;
2,5 % + 21 % BTW.

4.

De duurtijd van de te koopstelling is niet kort te noemen, cfr. opdracht dd. 24.10.2018..

De wijziging van het contract zoals weergegeven door aangeklaagde berust zich op sms-verkeer.

5.

Op 12.01.2021 zou een bod van 339.000 € zijn gedaan.

Dit is voor de opzeg van 16.02.2021 per aangetekend schrijven.

Er is geen enkel item in het dossier waaruit blijkt dat het bod aanvaard werd.

6.

Er ligt thans de factuur voor t.b.v. 9000 € ereloon d.d. 03.06.2021 volgend op de betaling van 31.05.2021.

7.

De leden van de U.K. stellen vast dat gelet op het ontbreken van addendum, de wijzigingen van de clausules en aanspraken nimmer voorafgaandelijk zijn geformaliseerd en nimmer door beide partijen (opdrachtgever en aangeklaagde), zijn aanvaard.

Wat in het kader van de anti-witwaswetgeving nochtans wel vereist is.

Meer, net ingevolge het ontbreken van een addendum/formalisering, zijn er vragen gerezen. Terecht, er is nimmer een wijziging van het ereloon bedongen geweest, overeengekomen.

De mindering van het ereloon door aangeklaagde is er maar gekomen ná het uitgebrachte bod en dit met oog op het doen kloppen van het bod van 339000€ met de eerder geuite wil van de opdrachtgever om netto 330000 € te ontvangen.

De aanmaning tot betaling dateert van 14/5 om binnen de 14 dagen de gevorderde commissie te voldoen.

Uit de opgevraagde gegevens blijkt dat de factuur pas nádien uitgeschreven werd; dit is ná ontvangst van het gevorderd ereloon.

8.

In voorliggend dossier is de communicatie verstoord te noemen.

Doch de stukken in het dossier doen allerminst uitschijnen dat het dossier met de wijzigingen die niet geformaliseerd zijn geweest, integraal voldeed aan de anti-witwaswetgeving; wat gelet op de prijsaanpassing nochtans vereist is.

Dit is eigen aan een integer en professioneel optreden.

Voorts getuigt het dossier niet louter van een ‘no-nonsens’ aanpak, doch wel van druk, niet louter van de kopende partij, doch evenzeer van aangeklaagde zelf.

9.

De leden van de U.K. verwijzen naar de tenlasteleggingen.

De inbreuk op art. 1 wordt weerhouden.

De inbreuk op art. 28 wordt evenzeer weerhouden, nu er nimmer een officiële prijsvermindering is overeengekomen tussen partijen, niet voor de verkoopprijs en niet voor het ereloon.

Volgend hieruit moet gesteld dat ook de inbreuk op art. 17 wordt weerhouden.

3. STRAFMAAT:

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

Een onroerend goed dat lang te koop staat is moeilijk verkoopbaar; dit is eigen aan de markt-tendensen en behoeft weinig toelichting.

Weliswaar waar aangeklaagde ijvert voor prijsverlaging voor het onroerend goed is zijn ereloon nimmer navenant gewijzigd en bleef behouden.

Meer, het is pas ná ontvangst van het bod en met de uitdrukkelijk wil om de koop te doen slagen dat deze ná het uitgebracht bod, bereid zou zijn gevonden om zijn ereloon te verminderen.

Alles opdat het goed toch maar zou zijn verkocht, alles opdat er toch maar ereloon kon worden gevorderd.

2,5 % + 21 % BTW op 339000 € geeft een ereloon t.b.v. 10.245,75€.

Een overeenkomst van de opdrachtgever met handtekening en akkoord met het bod steekt niet in het dossier.

Een overeenkomst om het verminderd ereloon te vorderen ligt evenmin voor.

Er is de aanmaning d.d. 14.05.2021 geheel geënt op art. 4.4. van de overeenkomst van 24.10.2018, er is de betaling d.d. 31.05.2021 en nadien de facturatie d.d. 03.06.2021.

Het mag tekenend genoemd worden dat op 3 juni 2021 de klagers nog steeds aan het Instituut te kennen geven dat zij het 'jammer' vinden dat zij aangeklaagde zijn commissie hebben betaald, omdat hij hen ertoe gedwongen heeft.

De leden van de U.K. menen het steeds essentieel en nodig dat overeenkomsten partijen binden als wet. Weliswaar behelst dit dat de overeenkomsten ook navenant met wijzigingen over te leggen zijn, quod non in casu.

Een ereloon t.b.v. 9000€ is strikt gezien niet conform de overeenkomst, noch volgend uit een nadere opvolgende overeenkomst. Slechts voortvloeiend uit wijzigingen en erkenningen van aangeklaagde uit.

Het verloop zoals blijkt uit het dossier en de volgende miscommunicatie heeft geen van de partijen blijdschap gebracht en wijst op zich afdoend op het gegeven dat goeie zaken tot goeie rekeningen leiden, nimmer andersom.

Reden waarom de leden van de U.K. - op grond van het gebrek van een gehele integriteit in het handelen door aangeklaagde terloops het verloop in tijd en wijzigingen - menen volgende maatregel als passend te achten

**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 de heer (...) uit dien hoofde de sanctie op van **waarschuwing.**

(...)