

**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 502**

Van 11 april 2008

Dossier : T2626

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

## Samenvatting:

Een vastgoedmakelaar moest zich voor de Uitvoerende Kamer verantwoorden vermits hij in de bemiddelingsovereenkomst met betrekking tot de verkoop van een woning een meerwaardebeding had bedongen. De overeenkomst voorzag dat de aangeklaagde de woning mocht verkopen tegen 55.000 euro netto in handen van de eigenaars zonder dat de aangeklaagde er nog een vergoeding van mocht aftrekken. Het commissieloon van de vastgoedmakelaar bestond uit de verworven meerprijs die kon worden bekomen boven het voornoemde bedrag. Aangeklaagde stelde de woning te koop voor 86.000 euro en verkocht ze uiteindelijk tegen 80.000 euro. In een reactie stelt de vastgoedmakelaar dat hij daarop de verkopers voorstelde om tegen een vaste commissie van 5% te werken, aangezien de meerprijs te hoog zou zijn. Dit zou geweigerd zijn. Op de zitting verklaarde aangeklaagde dat hij nog steeds met twee modellen van opdrachten werkt, één op meerwaarde en één met de gebruikelijke 5%. De Uitvoerende Kamer oordeelt dat het feit dat de vastgoedmakelaar dit meerwaardebeding frequent blijft gebruiken ondanks het reeds ruime tijd geldende verbod niet aanvaard kan worden. Dat hij het beding niet steeds zou toepassen volgens zijn bewering, verandert hier niets aan

(...)

## RECHTSPLEGING

### *1. NAAR DE VORM :*

(...)

### *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. T2626

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar in de periode tussen 1 oktober 2006 en 1 september 2007 te hebben bemiddeld voor een onroerend goed gelegen te (...), met de omstandigheid dat :

1. u als commissieloon een vergoeding hebt weerhouden die bestaat uit de bekomen meerprijs boven de vraagprijs (inbreuk op de artikelen 3 en 13, 3<sup>o</sup> van het Reglement van Plichtenleer zoals goedgekeurd bij KB d.d. 28 september 2000; deze inbreuk werd tevens voorzien in de artikelen 1 en 65 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17 december 2006 alsmede op de artikelen 3, 30 en 32, 2<sup>o</sup> en 94 van de wet d.d. 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument);
2. u in uw bemiddelingsopdracht geen verzakingsbeding hebt opgenomen (inbreuk op artikel 3 van het Reglement van Plichtenleer zoals goedgekeurd bij KB d.d. 28 september 2000; deze inbreuk werd tevens voorzien in artikel 1 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17 december 2006 alsook op artikel 88 van de wet d.d. 14 juli 1991 op de handelspraktijken en de bescherming en voorlichting van de consument en op het KB van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars);
3. u nagelaten heeft uw cliënten passend bij te staan bij de waardering van hun onroerend goed (inbreuk vormt op de artikelen 3, 29 van het Reglement van Plichtenleer zoals goedgekeurd bij KB d.d. 28 september 2000; deze inbreuk werd tevens voorzien in de artikelen 1, 45 en 46 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17 december 2006);

**in het algemeen:**

4. u nagelaten heeft u te gedragen naar de eer en waardigheid van het beroep van vastgoedmakelaar (inbreuk op en artikel 3 van het Reglement van Plichtenleer zoals goedgekeurd bij KB d.d. 28 september 2000; deze inbreuk werd tevens voorzien in artikel 1 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17 december 2006).

**BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER**

*1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:*

De consoorten (...) ondertekenden op 16 oktober 2006 met aangeklaagde een bemiddelingsopdracht met betrekking tot een onroerend goed te (...).

De overeenkomst voorzag dat aangeklaagde de woning mocht verkopen tegen 55.000 euro netto in handen van de eigenaars zonder dat aangeklaagde er nog een vergoeding mocht van aftrekken.

“Het commissieloon van de makelaar zal aldus bestaan uit de verworven meerprijs die kan bekomen worden BOVEN het bedrag voornoemd”.

De overeenkomst werd voor 1 maand gesloten en bevatte geen verzakingsbeding.

Aangeklaagde stelde de woning te koop tegen 86.000 euro en verkocht ze uiteindelijk tegen 80.000 euro.

Aangeklaagde stelt dat hij daarop de verkopers voorstelde om tegen 5% + BTW te werken gezien zijn meerprijs te hoog zou zijn.

Dit zou geweigerd zijn.

Ter zitting verklaart aangeklaagde dat hij nog steeds met 2 modellen van opdrachten werkt; één op meerwaarde en één met de gebruikelijke 5%.

Aangeklaagde bevestigt ook aan de Uitvoerende Kamer dat de notaris hem dat opgelegd heeft, waarbij hij geen schatting hoefde te doen.

Aangeklaagde heeft het goed op 1 week tijd kunnen verkopen.

*2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:*

**De eerste tenlastelegging**

Aangeklaagde geeft het gebruik van een overeenkomst op meerwaarde toe.

Hij bevestigt dat hij nog steeds zulke meerwaardecontracten gebruikt.

Dat hij in werkelijkheid geen gebruik zou maken van deze meerwaardeclausule als de meerprijs te hoog is, doet geen afbreuk aan de overtreding van het verbod op “surplusbedingen”.

Dit is verboden krachtens artikel 1 van de Plichtenleer (het vroegere artikel 3).

Dit artikel verbiedt ondermeer overtredingen van de Wet betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument (WHPC).

Artikel 32, 2° WHPC verbiedt elke contractuele clausule, die ertoe strekt de prijs te doen schommelen op basis van elementen die enkel afhangen van de eigen wil van de dienstverlener. Het is duidelijk dat de prijs van de dienstverlening in surplusbedingen louter beslist wordt door de dienstverlener, afhankelijk van het bod dat hij accepteert.

Artikel 94 WHPC verbiedt elke met de eerlijke handelsgebruiken strijdige daad waardoor een verkoper de belangen van een of meerdere consumenten schaadt of kan schaden. Het is duidelijk dat een vastgoedmakelaar een interessant bod kan weigeren omdat hij zijn ereloon te

laag oordeelt, terwijl het bod mogelijk marktconform en goed is voor zijn opdrachtgever. De vastgoedmakelaar hoeft de belangen van zijn opdrachtgever niet te schaden, het loutere feit dat hij deze belangen kan schaden is voldoende om de strijdigheid met dit artikel te gronden.

Ook het oude artikel 13, 3° van de oude plichtenleer stipuleert dat een vastgoedmakelaar bij het bepalen van zijn ereloon onder meer rekening houdt met de complexiteit van zijn opdracht. Men kan bezwaarlijk stellen dat een surplusbeding inderdaad rekening houdt met de complexiteit van de opdracht; integendeel, in deze gevraagde verhouding is het ereloon onbepaald. Dit wordt thans in artikel 65 van de plichtenleer voorzien.

Dat aangeklaagde dit meerwaardebeding frequent blijft gebruiken ondanks het reeds geruime tijd geldende verbod, kan niet aanvaard worden.

Dat hij het beding niet steeds zou toepassen volgens zijn bewering, verandert er niets aan.

Hij kan de belangen van de consument schaden door dit beding, wat volstaat.

Aangeklaagde dient voor eens en altijd duidelijk gemaakt te worden dat hij meerwaardebedingen hoe dan ook niet mag gebruiken.

### **De tweede tenlastelegging**

Aangeklaagde betwist niet dat hij het verzakingsbeding niet opnam.

Hij zou dit thans wel doen.

Hij wijt het toentertijd niet gebruiken aan de verwarrende periode hierover.

In 2006 kon geen sprake meer zijn van onwetendheid of verwarring.

### 3. STRAFMAAT:

Waar aangeklaagde nog nooit veroordeeld werd, meent de Uitvoerende Kamer dat een berisping moet volstaan om aangeklaagde de ernst van zijn inbreuken te doen inzien en recidive te vermijden.

Mocht toch nog vastgesteld worden dat aangeklaagde één van deze regels vanaf heden overtreedt, weet hij nu al dat hij op geen enkele clementie meer moet rekenen.

## **OP DEZE GRONDEN DE UITVOERENDE KAMER**

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

Acht de derde en vierde tenlastelegging niet bewezen in hoofde van de heer (...).

Acht de eerste en tweede tenlastelegging bewezen in hoofde van aangeklaagde.

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

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

Aldus uitgesproken, **IN EERSTE AANLEG** in het Nederlands, overeenkomstig artikel 8, § 2 van de Wet van 1 maart 1976, in openbare zitting van de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer op 11 april 2008.

(...)