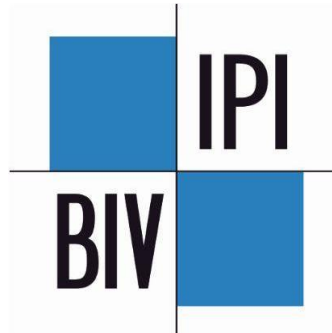


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 737**

Van 30 oktober 2009

Dossier : T2966

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

Samenvatting:

De aangeklaagde vastgoedmakelaar zou in het kader van de verkoop van een onroerend goed hebben bemiddeld met een niet-conforme overeenkomst en tekort geschoten hebben aan de informatieplicht door o.a. nagelaten te hebben melding te maken van een hoogspanningscabine met erfdienstbaarheid op het terrein. Ook zou hij niet beschikken over een verzekering beroepsaansprakelijkheid of een financiële waarborg derdengelden. Aangezien de gebreken m.b.t. de informatieplicht moeilijk vast te stellen waren, de vastgoedmakelaar wel beschikt over een verzekering en derdenrekening en zijn blanco tuchtrechtelijk verleden werd hem een waarschuwing als sanctie opgelegd.

(...)

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. T2966

In uw hoedanigheid van erkend vastgoedmakelaar, in de periode zich situerende tussen 1 maart 2007 en 30 september 2007, te hebben bemiddeld met betrekking tot een woning gelegen te (...), in het kader waarvan op 17 september 2007 een verkoopovereenkomst werd ondertekend, met de omstandigheid dat:

1. u bij het onderhandelen met en rondleiden van de heer en mevrouw (...), de kopers, tekort bent geschoten aan uw informatieplicht door te hebben nagelaten melding te maken van de aanwezigheid van een hoogspanningscabine met erfdienstbaarheid op het terrein en van stedenbouwkundige inbreuken (inbreuk op de artikelen 1, 3, 12 en 53 van het Reglement van Plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17 december 2006);
2. de door u in dit kader gebruikte bemiddelingsovereenkomst niet conform is met de bepalingen van het KB van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars o.m. wat betreft het verzakingsbeding (inbreuk op artikelen 1 en 3 van het Reglement van Plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17 december 2006; tevens ook inbreuk op de bepalingen van het KB van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars);
3. u door uw onder sub 1 en 2 omschreven optreden een handelswijze hebt gekozen die de consument schaadt of had kunnen schaden (inbreuk op artikelen 1 en 3 van het Reglement van Plichtenleer, zoals bekrachtigd bij

het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17 december 2006 en op artikel 94 van de wet d.d. 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument);

In het algemeen:

4. te hebben nagelaten de documenten en de website die u gebruikt voor beroepsdoeleinden te voorzien van de door de plichtenleer voorgeschreven vermeldingen (inbreuk op de artikelen 1 en 20 van het Reglement van Plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17 december 2006);
5. niet te beschikken over een verzekering beroepsaansprakelijkheid noch over een financiële waarborg derdengelden (inbreuk op de artikelen 1, 5 en 32 van het Reglement van 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 feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping en blijken bovendien uit het verslag opgesteld door de verslaggever.

2. **BEOORDELING VAN DE FEITEN:**

De eerste tenlastelegging

Met de juridisch assessor wordt aangenomen dat de stedenbouwkundige inbreuken(veluxraam, carport,.....) zeer moeilijk te traceren waren door aangeklaagde. Ook de elektriciteitskabine met erfdienstbaarheid op dit perceel was bijzonder goed weggestoken en werd door de kopers pas na diverse bezoeken opgemerkt. Van de makelaar kan niet verwacht worden dat hij dit al gezien had. Mede gezien de goede trouw van aangeklaagde wordt hij vrijgesproken van deze tenlastelegging.

De tweede tot en met de vierde tenlastelegging

Aangeklaagde heeft documenten gebruikt die niet aangepast waren aan de wetgeving. Deze wetgeving (het KB van 12 januari 2007) was echter nog maar pas in voege getreden. De gegevens op de documenten en de website vermeldden niet de verplichte gegevens.

Aangeklaagde blijkt zich - volgens de meegedeelde stukken - ondertussen geconformeerd te hebben.

De handelswijze heeft gelukkig geen effectieve schade berokkend.

De vijfde tenlastelegging

Aangeklaagde blijkt verzekerd te zijn en een derdenrekening te hebben. Aangeklaagde heeft een en ander evenwel niet vermeld op alle documenten.

3. **STRAFMAAT:**

Aangeklaagde is reeds sedert 20 jaar makelaar en heeft nog geen enkele tuchtsanctie opgelopen.

De Uitvoerende Kamer meent dat een waarschuwing moet volstaan om aangeklaagde te doen inzien dat hij zich steeds en in alle omstandigheden moet conformeren aan de deontologische verplichtingen.

**OP DEZE GRONDEN
DE UITVOERENDE KAMER**

In eerste aanleg wijzende, en **tegenspraak**

Acht de tenlasteleggingen 1 tot en met 4 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 **waarschuwing**.

Acht de tenlastelegging 5 niet bewezen in hoofde van de heer (...).