

UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS

TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 0053

Van 10 november 1999

Dossiers : T610

Inzake (...) (nr. ...)

### *Samenvatting:*

De makelaar zou in een verkoopopdracht een prijs hebben aanvaard, terwijl hij had moeten weten dat deze manifest onrealistisch was. Volgens de Uitvoerende Kamer dient de makelaar de eigenaar tot meer redelijkheid te brengen en kan hij desnoods zijn tussenkomst weigeren. De Kamer stelt echter ook dat de raming van een onroerend goed geen exacte wetenschap is. Aangezien naar alle waarschijnlijkheid en bij gebreke aan bewijs van het tegendeel de makelaar de eigenaars correct heeft geïnformeerd omtrent de waarde van hun appartement spreekt de Kamer hem vrij van de tenlastenleggingen.

### *1. Ten gronde :*

Beklaagde dient zich te verantwoorden voor de Uitvoerende Kamer om

**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 :**

*DOSSIER nr. T610*

*In het kader van een verkoopopdracht voor het appartement gelegen te (...) :*

*van de heer en mevrouw (...) een verkoopopdracht te hebben aanvaard voor de prijs van 2.600.000 BEF, daar waar U wist of had moeten weten dat deze prijs manifest onrealistisch was; aldus de onrealistische verwachtingen van de verkopers te hebben versterkt en zodoende tekort te zijn gekomen aan uw plicht als intellectueel dienstenverlener de cliënt bij te staan in de objectieve bepaling van de verkoopprijs, en daarenboven er door deze arglist in geslaagd te zijn U de opdracht te zien toewijzen, opdat voor de verkopers, als potentiële kopers, een ander en aanzienlijk duurder pand binnen bereik zou komen.*

*In het algemeen*

*Deze feiten zelf te hebben gepleegd of minstens als vennoot, bestuurder, werkgever, lasthebber, orgaan, medewerker in hoofde van de onderneming die van uw erkenning gebruik maakt te hebben geduld, niets te hebben ondernomen om de onregelmatigheid te voorkomen of recht te zetten en niet de nodige toezicht te hebben uitgeoefend op de onderneming die van uw erkenning gebruik maakt.*

## **MOTIVATIE UITVOERENDE KAMER :**

### **A. TOEPASSELIJKE REGELS**

Het adagium «nullum crimen sine lege» is niet van toepassing in tuchtzaken en als tuchtoverheid heeft de Uitvoerende Kamer van het B.I.V. de bevoegdheid om te beslissen welke de gedragingen zijn die een deontologische fout uitmaken. Deontologische regels hebben hun bestaan en vinden hun toepassing buiten elke geschreven uitdrukking in een formele tekst.

In geval bepaalde regels, die tot op een zeker ogenblik ongeschreven zijn gebleven, alsnog niet door de Koning werden geratificeerd, dit niet betekent dat de beginselen die erin vervat liggen niet zouden moeten worden nageleefd.

(Cass. 19 mei 1988, Pas. 1988 p.1147)  
(Cass. 26 september 1986, Pas. 1986 p. 114)

De Uitvoerende Kamer beschikt aldus over de bevoegdheid om het bestaan van deontologische regels vast te stellen en om over hun toepassing te waken.

## **FEITEN :**

Klagers hebben hun belangstelling geuit voor de aankoop van het huis gelegen aan de (...) dat door beklagde te koop was gesteld.

Klagers hebben louter mondeling voorgesteld om de aankoop van deze eigendom te koppelen aan de verkoop van hun eigen appartement, doch dit voorstel werd niet aanvaard en volgens de verklaringen van beklagde werd dit zelfs uitdrukkelijk en op een ondubbelzinnige wijze geweigerd.

Beklaagde heeft niettemin aanvaard op verzoek van klagers zich te gaan inlaten met de verkoop van het appartement van klagers, dit voor een prijs van 2.600.000 BEF.

Het is de plicht van de makelaar om zijn opdrachtgever bij te staan bij het bepalen van de vraagprijs van hun woning en wanneer deze van hun woning een schromelijk overdreven, en manifest onrealistische prijs verwachten, en deze tot redelijkheid proberen te brengen en desnoods te weigeren om het goed aan een te hoge prijs te koop te stellen. De zin voor maatschappelijke verantwoordelijkheid moet de makelaar (intellectuele dienstverlener) er desnoods toe brengen bepaalde opdrachten te weigeren

Volgens de vaststellingen van de verslaggever betreft het *“een klein appartement dat totaal is uitgeleefd. Zowel de deuren, deurlijsten, vloeren, ramen als keuken- en badkamerinrichting zijn totaal afgeschreven.”*. Gelet op deze summier schatting en zijn bezoek ter plaatse is de verslaggever van oordeel geweest dat een opdracht voor 2.600.000 BEF niet kon worden aanvaard.

Volgens een zeer uitgebreid schattingsverslag van beklagde kan toch een gemiddelde waarde van 2.364.077 BEF van het goed worden verwacht.

Tot op heden en sinds de datum van de feiten (opdracht van 19 oktober 1998) is het goed weliswaar nog steeds niet verkocht en dit wordt door (...) voor 2.525.000 BEF te koop gesteld.

Beklaagde verklaart tevens dat de verkoop bemoeilijkt werd door het feit dat het goed, gelet op de familiale toestand en de houding van klagers, moeilijk te bezoeken was (geen toegang tot de kamers omdat de kinderen aan het slapen waren, zware sigarettenrook, enz...) en door de klagers in een ongunstig daglicht werd gesteld.

Nog volgens klagers zouden de beklagden ook een prijs hebben voorgesteld van 2.800.000 BEF, doch heeft de bediende van beklagde geen opdracht aan deze prijs aanvaard en gepoogd om klagers tot redelijkheid te brengen.

## **BEOORDELING VAN DE FEITEN :**

Het is de plicht van de makelaar om gebruik te maken van zijn kennis van de markt teneinde verkoopsopdrachten te aanvaarden voor een realistische prijs.

De makelaar dient, in voorkomend geval, een verkoper die een te hoge prijs van zijn woning verwacht, enerzijds deze hoop niet aan te wakkeren en anderzijds de eigenaar tot meer redelijkheid te brengen en desnoods zijn tussenkomst weigeren.

Het recht om zijn tussenkomst te weigeren behoort trouwens tot het wezen van de intellectuele dienstverlening en ligt aan de grondslag van de na te leven deontologische regels.

Van een resultaatverbintenis in het bijstaan van de eigenaar bij de bepaling van de waarde van zijn onroerend goed – verbintenis die het uitvoeren van een volledige schatting of expertise niet met zich meebrengt – kan niettemin geen sprake zijn.

De raming van een onroerend goed is ook geen exacte wetenschap, zelfs wanneer de makelaar – zoals in casu beklagde – over een toereikende vorming beschikt.

Slechts grove overschattingen en/of te kwader trouw verricht – teneinde bijvoorbeeld een opdracht te bekomen of aan de verkoper een goed met een aanzienlijke hogere waarde te verkopen- kunnen derhalve tot een sanctie leiden.

In casu wordt niet aangetoond dat beklagde wist of had moeten weten dat het goed binnen een redelijke termijn, voor de prijs vermeld in zijn opdracht, kon worden verkocht.

Het is ruimschoots te wijten aan klagers zelf dat het goed tot op heden niet werd verkocht daar beklagde, naar alle waarschijnlijkheid en bij gebreke aan bewijs van het tegendeel, deze correct heeft geïnformeerd omtrent de waarde van hun appartement.

Beklaagde toont bovendien door zijn verweer aan dat hij perfect op de hoogte is van de draagwijdte van zijn plicht als makelaar.

Beklaagde dient derhalve van de betichting te worden vrijgesproken.

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

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

Acht de tenlasteleggingen **niet bewezen** in hoofde van de **heer (...)**

Spreekt derhalve de heer (...) van deze tenlastenleggingen **vrij**.

Aldus uitgesproken, **IN EERSTE AANLEG** in het Nederlands, overeenkomstig artikel 8, § 2 van de Wet van 1 maart 1976, in openbare zitting van de Nederlandstalig Uitvoerende Kamer op 10 november 1999.