

Jurisdictie: Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

Datum: 17 mei 2013

Beslissing: op tegenspraak

Beslissingsnummer: UK- T6348

...

Niet beschikken over een geschreven opdracht.

(...)

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. T6348

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in de periode van 1 juli 2012 tot 25 februari 2013 in het kader van de verkoop van een appartement toebehorend aan mevrouw (...):

1. te hebben bemiddeld zonder dat u hiervoor over een geschreven opdracht beschikte, hetgeen blijkt uit uw mail d.d. 16 augustus 2012 aan mevrouw (...), en uit uw brief aan de Uitvoerende Kamer d.d. 6 december 2012 waarin u stelt:

“Dit werd in dank aangenomen en de voorbereidingen werden getroffen: schatting, foto’s, publiciteit, opmaak EPC, aanvraag kadastrale legger en bezoeken.

[...]

Als Mevrouw (...) nu oppert dat er geen getekend mandaat bestaat klopt dit, maar in deze zaak beroep ik mij erop dat er voor het afleveren van een EPC en een gemaakte schatting er volgens mij ook geen makelaarsmandaat aanwezig hoeft te zijn. Ik maak bijna alle EPC’s zonder een schriftelijke opdracht....”

(inbreuk op artikel 1 en 8 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);

2. een vergoeding van 423,55 EUR van mevrouw (...) te hebben gevorderd zonder dat deze wettelijk of bij overeenkomst was toegestaan, hetgeen blijkt uit de factuur nr. 2012-11 d.d. 9 juli 2012, uit de creditnota nr. 2012-14 d.d. 2 november 2012, en uit uw brief aan de Uitvoerende Kamer, ontvangen op 3 januari 2013, waarin u stelt:

“Mevrouw (...) vergeet ook te vermelden dat zij reeds de eerste dag dat ze vermelde niet meer te willen samenwerken een kredietnota ontving van €538,45 en dit bedrag ‘s anderendaags op haar rekening stond. Mevrouw (...) heeft dus geen €962 betaald zoals ze nogmaals eens vermeld, maar €423,55. Zoals vermeld in vorig schrijven hebben wij deze aangerekend voor EPC, schatting en gedane kosten.”

(inbreuk op artikel 27 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006).

BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER

I. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:

Aangeklaagde nam een opdracht tot tekoopstelling aan

Klaagster was de vriendin van een goede vriend van aangeklaagde en wou haar appartement te (...) verkopen.

Aangeklaagde wou bemiddelen tegen een forfaitaire vriendenprijs van 2.500€.

Hij deed de nodige voorbereidingen met betrekking tot de opmaak van een EPC.

Op 16 augustus 2012 mailde hij dat hij het goed al had laten bezoeken, waarop klaagster dezelfde dag meldde dat het vlug ging en mooie foto's gepubliceerd waren op de site.

Aangeklaagde factureerde en verkreeg 962€ op 9 juli 2012 voor de opmaak en voorbereiding van het dossier.

Nadat klaagster hem bedankte voor zijn diensten, stelde hij een kredietnota op ten belope van 538,45€ en maakte hij haar dit bedrag terug over.

Het saldo hield hij in voor het gedane werk, ondermeer het EPC.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

Aangeklaagde heeft geen geschreven opdracht opgemaakt.

Er bestond wel een mondelinge opdracht.

Aangeklaagde heeft wel prestaties verricht en hield daarvoor de niet-overdreven som van 423,55€ in; alhoewel er hierover niets overeengekomen was.

De eerste en tweede tenlastelegging zijn bewezen.

3. STRAFMAAT:

Als verzachtende omstandigheid wordt er rekening gehouden met de vriendschappelijke relatie.

Ook het inhouden van een niet overdreven bedrag geldt als verzachtende omstandigheid.

Aangeklaagde bevestigt zijn les geleerd te hebben en nooit meer zonder geschreven opdracht te zullen werken.

De Uitvoerende Kamer meent dat een waarschuwing volstaat.

OP DEZE GRONDEN DE UITVOERENDE KAMER

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

Acht de tenlasteleggingen 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 **waarschuwing.**