

Jurisdictie: Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

Datum: 4 juli 2013

Beslissing: op tegenspraak

Beslissingsnummer: UK- T6446

...

Niet beschikken over een geschreven opdracht, geen correct verkoopdossier samenstellen.

(...)

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. T6446

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een woning gelegen te (...), in de periode van 1 januari 2013 tot 21 mei 2013:

1. te hebben bemiddeld voor voormeld pand zonder dat u over een geschreven opdracht beschikte, hetgeen blijkt uit:
 - het feit dat u ondanks uitdrukkelijke vraag hiertoe d.d. 12 april 2013 nalaat een geschreven bemiddelingsopdracht voor voormeld pand voor te leggen;
 - uw brief aan de Uitvoerende Kamer d.d. 5 februari 2013 waarin u stelt: *“Je kunt zelf bemerken op de door u opgestuurde foto’s dat wij wel degelijk ons als makelaar bekend maken”*;
 - uw brief aan de Uitvoerende Kamer d.d. 8 april 2013 waarin u stelt: *“Mijn interventie als makelaar, is beperkt tot een minimum zoals reeds vermeld op mijn vorig schrijven”*;

(inbreuk op de artikelen 1 en 8 van het Reglement van Plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17 december 2006 en op artikel 2 van het KB van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars, B.S. 19 januari 2007);
2. te hebben nagelaten in de advertenties die u publiceerde voor voormeld pand duidelijk te maken dat deze afkomstig waren van een vastgoedmakelaar, hetgeen blijkt uit de advertentie nr. (...) voor voormeld pand op IMMOWEB waar uit de bijgaande foto niet is af te leiden dat het goed te koop wordt gesteld door een vastgoedmakelaar en waarop bovendien is aangegeven dat het pand verkocht wordt door een particulier (inbreuk op de artikelen 1 en 21 van het Reglement van Plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17 december 2006);
3. te hebben nagelaten een verkoopdossier aan te leggen, minstens de documenten en informatie die u in het kader van uw opdracht voor de verkoop van voormeld pand bekwam hierin te bewaren, hetgeen blijkt uit:
 - het feit dat u ondanks uitdrukkelijke vraag hiertoe d.d. 26 maart 2013 nalaat een verkoopdossier voor voormeld pand voor te leggen;

- uw brief d.d. 8 april 2013 aan de Uitvoerende Kamer waarin u stelt: “Ingevolge uw schrijven d.d. 26 maart 2013, moet ik u melden dat er geen verkoopdossier is opgemaakt gezien tussen de eigenaars en mezelf [...]”;
- uw brief d.d. 28 april 2013 aan de Uitvoerende Kamer waarin u stelt: “Verwijzend naar mijn vorig schrijven wens ik er nogmaals te herhalen dat er geen verkoopdossier is opgemaakt [...] Bovendien denk ik niet dat een dossier moet opgemaakt worden voor het aanvragen van EPC, stedenbouwkundige uittreksels, keuringsverslagen, bodemattesten [...]”;

(inbreuk op de artikelen 1, 12 en 16 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.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

Aangeklaagde heeft voor kennissen bemiddeld voor de verkoop van hun pand zonder over een geschreven overeenkomst te beschikken.

Hij maakte publiciteit op Immoweb zonder zijn hoedanigheid van vastgoedmakelaar bekend te maken.

Hij benadrukt wel dat dit éénmalig was.

Hij maakte ook geen volledig verkoopdossier op: hij vindt dit niet nodig.

Aangeklaagde schijnt zich niet te realiseren dat dit onaanvaardbaar is voor een degelijke makelaar vandaag.

3. STRAFMAAT:

De Uitvoerende Kamer meent dat een duidelijk signaal gegeven moet worden dat hij anders moet werken.

Anderzijds is aangeklaagde in zijn lange carrière - weliswaar als aannemer - nooit deontologisch veroordeeld.

Gezien deze eerste overtreding waarvan de Uitvoerende Kamer hoopt dat deze eenmalig blijft, dient aangeklaagde slechts een “waarschuwing” opgelegd te worden.

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.**