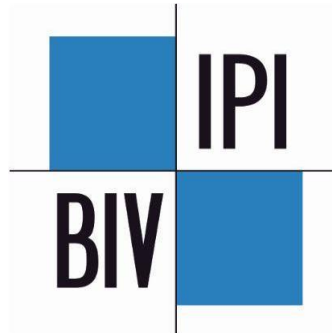


**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. (...)**

Van 29 augustus 2014

Dossier : T6537

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

**Samenvatting:**

**opeisen van een bijkomend commissieloon van de koper zonder medeweten van de verkoper - overeenkomsten niet conform Koninklijk Besluit van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars - onvoldoende verplichte permanente vorming gevolgd**

(...)

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. T6537**

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een bouwgrond, kadastraal gekend als (...), sectie (...):

1. in de periode van 9 december 2011 tot 24 juni 2013 naast de commissie welke u van uw opdrachtgevers, mevrouw (...) en de heer (...), de verkopers van het perceel, ontving, een commissie van 2000 EUR te hebben gevorderd van de koper, (...) BVBA, welke niet overeengekomen was tussen alle betrokken partijen, hetgeen blijkt uit:

- Het document d.d. 30 juni 2011 getiteld 'Betreft verkoop perceel bouwgrond te (...)' dat niet door de verkoper van het perceel werd ondertekend;
- De factuur d.d. 9 december 2011 met nr. 200809/53 waarmee u 2000 EUR commissie excl. BTW voor bemiddeling en verkoop van voormeld stuk grond vordert van (...) BVBA;
- De exclusieve opdracht d.d. 26 april 2011 tot de bemiddeling in de verkoop van voormeld onroerend goed

(inbreuk op artikel 26 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);

2. in het kader van voormelde verkoop op 26 april 2011 een bemiddelingsopdracht te hebben afgesloten welke niet voldoet aan de bepalingen van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars, meer bepaald welke een duidelijke omschrijving van uw opdracht en de omvang van uw bevoegdheid ontbeert en welke niet duidelijk stelt op welke wijze u uw opdrachtgever inlicht over de uitvoering van uw opdracht, hetgeen blijkt uit de exclusieve opdracht d.d. 26 april 2011 tot de bemiddeling in de verkoop van voormeld onroerend goed (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, en op artikel 2, 1° en 12° van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars, B.S. 19 januari 2007);

3. in de periode van 1 januari 2011 tot 31 december 2012 onvoldoende zorg te hebben besteed aan de uw permanente vorming, hetgeen blijkt uit het feit dat u geen attesten kan voorleggen van in deze periode gevolgde opleidingen, en uit uw brief aan de Uitvoerende Kamer d.d. 31 mei 2013 waarin u stelt:

*"Blijkbaar wist ik niet af van dat gemiddelde van 10 uren permanente vorming berekend over een periode van twee jaar."*

(inbreuk op artikel 36 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006).

## **BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER**

### **1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:**

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

## 2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

De aangeklaagde rekende een commissie aan aan de koper voor zijn tussenkomsten. Een geschreven overeenkomst werd hiervoor opgemaakt.

Hoewel de koper is akkoord gegaan met deze vergoeding, past het een makelaar niet deze zonder bespreking met de verkoper te innen als bijkomende commissie.

Dit feit is bewezen.

De gebreken aan de bemiddelingsovereenkomsten zijn bewezen, doch werden door de aangeklaagde ondertussen rechtgezet.

De aangeklaagde was niet op de hoogte van de permanente vorming die jaarlijks dient doorlopen te worden, maar geeft aan zich op dat vlak te willen aanpassen. Naderhand wordt bewijs van opleidingen aangebracht.

## 3. STRAFMAAT:

Alle feiten samen worden gestraft met een schorsing van 1 week, waarbij een specifieke opleiding over de bemiddelingsopdracht wordt opgelegd.

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

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

Acht de tenlasteleggingen 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 **1 week schorsing van het Tableau van vastgoedmakelaars, die - onder voorbehoud van de aanwending van een rechtsmiddel - ingaat de 31<sup>ste</sup> dag nà de kennisgeving van deze beslissing (de poststempel geldt als datum van kennisgeving).**

Zegt voor recht dat het hem alsdan verboden is het gereguleerd beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen gedurende voormelde periode, alsook om er de beschermde titel van te voeren.

Zegt voor recht dat alle rechten met betrekking tot het (eventuele) stagemeeesterschap vanaf dezelfde datum vervallen zijn.

Legt de heer (...) bovendien een **bijkomende sanctie op van het volgen van een specifieke opleiding van 4 uren met betrekking tot de bemiddelingsopdracht** die dient uitgevoerd bovenop de deontologische verplichting van de bijscholing. De aangeklaagde zal binnen de 6 maand een bewijs van deze opleiding voorleggen.