

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



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

Van 16 januari 2015

Dossier : T7132

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

Samenvatting:

De advertentie van het immokantoor bevat foutieve informatie gezien de makelaar naliet de stedenbouwkundige toestand van het goed te verifiëren (winkelpand werd aangeboden als appartement). Toen vervolgens de verkoop niet doorging werd bovendien het voorschot achtergehouden.

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. T7132

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...):

1. in de periode van 7 september 2012 tot 21 mei 2013 te hebben nagelaten zelf tot de passende verificaties over te gaan met betrekking tot de stedenbouwkundige toestand van dit onroerend goed, o.a. door verzuimd te hebben de stedenbouwkundige toestand van het goed te verifiëren bij de Dienst Stedenbouw van de gemeente (...), en vervolgens het pand in uw advertenties als appartement te hebben aangeboden, daar waar het een winkelpand betrof, hetgeen o.a. blijkt uit:

- de verkoopakte d.d. 8 februari 2008 betreffende voormeld goed welke over een winkelruimte spreekt;
- uw exclusieve verkoopopdracht d.d. 7 september 2012 voor voormeld onroerend goed;
- de advertentie voor voormeld pand d.d. 3 april 2012 in het IMMOBLAD welke spreekt over een appartement;
- de mail d.d. 14 mei 2013 vanwege mevrouw (...) aan mevrouw (...) en de heer (...) gericht, waarin wordt gesteld:

“Bedankt om mij jullie bieding over te maken via mail, voor het appartement gelegen in de (...)”;

- de mail d.d. 21 mei 2013 vanwege mevrouw (...) en de heer (...) aan mevrouw (...) gericht, waarin een bod wordt uitgebracht op een ‘appartement’;
- de mail d.d. 21 mei 2013 vanwege mevrouw (...) aan mevrouw (...) en de heer (...) gericht

(inbreuk op artikel 1, 12 en 53 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);

2. na de ontbinding van de koop te hebben nagelaten het door u van het voorschot afgehouden commissievergoeding t.w.v. 4949,18 EUR terug te storten aan de kopers, mevrouw (...) en de heer (...), hetgeen blijkt uit:

- uw exclusieve verkoopopdracht d.d. 7 september 2012 voor voormeld onroerend goed, waar onder punt 5.2 over een ‘voorschot’ gesproken wordt;
- de mail d.d. 18 november 2013 vanwege de heer (...) aan u gericht;
- de mail d.d. 20 november 2013 vanwege de heer (...) aan de heer (...) gericht;
- de mail d.d. 13 januari 2014 vanwege de heer (...) aan de heer (...) gericht;
- Uw brief aan de Uitvoerende Kamer, ontvangen op 8 april 2014, waarin u stelt:

“Ons kantoor GEEN REDEN HEEFT en niet kan ingaan op de eisen van (...) om over te gaan tot het terugstorten van het ereloon.”

(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

1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

De aangeklaagde erkent de feiten, maar stelt dat hij niet verantwoordelijk was, gezien hij de eigendomsakte slechts op het einde van de opdracht heeft ontvangen van de verkoper.

Er zou geen aanwijzing zijn geweest dat het onroerend goed een winkelruimte was, gezien het reeds in gebruik was als een appartement. De aangeklaagde zou wel navraag gedaan hebben bij de gemeente.

Gelet op de verkoop als appartement, is het weinig waarschijnlijk dat de aangeklaagde voor de publiciteit onderzoek deed.

Of een regularisatie kan worden bekomen, doet niet ter zake. De vastgoedmakelaar heeft een informatieplicht en een onderzoeksplicht. Hij dient met grote voorzichtigheid de stedenbouwkundige toestand te onderzoeken en kan geen publiciteit maken voor een bestemming die niet voorzien is. Indien kandidaat-kopers een andere bestemming voor ogen hebben voor het pand, moet hij duidelijk informeren dat deze bestemming op heden niet vergund is.

Ter zitting kon de aangeklaagde zelfs niet herinneren of de basisakte voorzag in een bestemmingsverbod, wat naast de stedenbouwkundige toestand eveneens dient onderzocht.

Dat de koper op de hoogte was van de vergunningsproblematiek is niet bewezen. Alleszins is later gebleken dat de bestemmingswijziging naar appartement, zoals verkocht door de makelaar, niet kon worden goedgekeurd bij de gemeente. Minstens had de compromis opgesteld moeten worden onder opschortende voorwaarde van een bestemmingswijziging, gezien het uiteindelijk doel van de aankoop bewoning was.

Het gebrek aan informatie-/onderzoeksplicht heeft dus schade veroorzaakt bij de kopers en verkopers, doordat de compromis diende ontbonden te worden.

De fout van de aangeklaagde ligt dus aan de oorzaak van de ontbinding, zodat een commissie burgerrechtelijk moeilijk te verantwoorden valt. Had de makelaar met opschortende voorwaarde gewerkt, was zijn commissieloon evenmin opeisbaar.

Beide tenlasteleggingen zijn derhalve bewezen.

3. STRAFMAAT:

De Uitvoerende Kamer hecht veel belang aan de informatie- en onderzoeksplicht.

De sanctie is minimaal 1 maand schorsing. De Uitvoerende Kamer legt ook een bijkomende opleiding van 20 uur op bovenop de gewone vormingsverplichting. De inhoud van de te volgen opleiding dient de samenstelling van het verkoopdossier te bevatten, alsmede de verkoop van appartementen, onroerend goed in mede-eigendom

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 maand schorsing van het Tableau van vastgoedmakelaars, die - onder voorbehoud van de aanwending van een rechtsmiddel - ingaat de 31^{ste} 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) stagemesterschap vanaf dezelfde datum vervallen zijn.

Legt de heer (...) eveneens op als autonome sanctie **het volgen van een opleiding omtrent het samenstellen van een verkoopdossier en de verkoop van appartementen voor een totale duur van 20 uren.** Legt hem derhalve op om binnen het jaar na het definitief worden van deze beslissing de bewijzen daarvan voor te leggen aan de Uitvoerende Kamer.