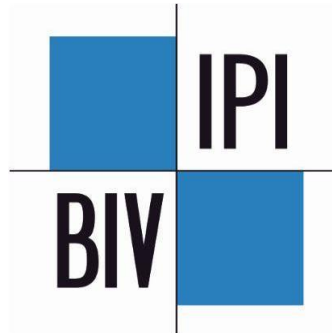


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 2554**

Van 30 januari 2015

Dossier : T7187

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

Samenvatting:

De vastgoedmakelaar wordt verweten een onroerend goed in het kader van een verkoopsopdracht niet oprecht te hebben geschat. Het lijkt de Uitvoerende Kamer duidelijk dat de aangeklaagde vanaf het begin van de opdracht de bedoeling had persoonlijk het onroerend goed aan te kopen. Op dat ogenblik dient de aangeklaagde zich te onthouden als vastgoedmakelaar-bemiddelaar op te treden, gezien geen objectiviteit meer kan gegarandeerd worden. De Uitvoerende Kamer acht de tenlastelegging bewezen en legt hem de sanctie op van 1 week schorsing van het Tableau van vastgoedmakelaars.

TEN GRONDE :

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. T7187

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...), op 4 januari 2012 in opdracht van de heer en mevrouw (...) een schatting te hebben gedaan van deze woning welke noch oprecht was noch beantwoord aan de regels van de kunst, hetgeen blijkt uit:

- Uw brief d.d. 9 mei 2014 aan de Uitvoerende Kamer waarin u stelt:

“- Het schattingsverslag bevat een aantal belangrijke opmerkingen die door de heer (...) niet vernoemd worden.

[...]

- Er werd uitvoerig besproken dat dit pand een reëel probleem is om als dusdanig op de markt te verkopen waaronder niet limitatief:

- De elektriciteit is een reëel probleem. De draden hangen overal los en merendeel van de stopkontakten zijn uit de muur gerukt met loshangende draden. Ik werd door de wijkagent gekontakteerd en deze liet mij weten dat er snel iets diende te gebeuren met de elektriciteit daar het pand onbewoonbaar zou verklaard worden daar het een gevaar is voor de maatschappij en voor de huurders

- Het pand wordt verhuurd met opdeling van 3 wooneenheden waarbij de akte spreekt over een eengezinswoning met werkplaats. De opdeling is niet conform uitgevoerd.

- Er is geen verwarming in het pand

- De ramen zijn niet meer te openen en met enkel glas.

- Stabiliteitsprobleem.”;

- het summiere schattingsverslag-expertiseverslag d.d. 4 januari 2012 waarin dit onroerend goed geschat word op 235620 EUR en waarin als ongunstige factoren enkel worden vermeld:

“gebrek aan parkeerplaatsen

totaalrenovatie

geen tuin (onteigening!)

ééngzinswoning met 3 huurders

lage huurinkomsten (cfr. o.a. staat van het goed)”;

- de brief d.d. 29 augustus 2013 vanwege de FOD FINANCIËN aan de heer en mevrouw (...), waarin de administratie het onroerend goed schat op 380000 EUR;

- de brief d.d. 24 oktober 2013 vanwege de FOD FINANCIËN aan de heer en mevrouw (...), waarin de administratie akkoord gaat met een geschatte verkoopwaarde van 350000 EUR;

- de notariële akte d.d. 18 april 2012 waarbij dit onroerend goed door u wordt aangekocht aan een prijs van 220000 EUR;

- de lijst met vergelijkingspunten voor deze woning welke door de FOD FINANCIËN bij de schatting werd gehanteerd, waaruit blijkt dat waarde van de omliggende onroerende goederen die als vergelijkingspunten dienen een stuk hoger liggen

(inbreuk op artikel 1 en 45 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 werd aangezocht de verkoop van een pand te verzorgen. Hij schatte het pand op 235.620 euro. Korte termijn nadien koopt de aangeklaagde het pand in voor 220.000 euro.

Naar aanleiding van de aangifte successierechten wordt na discussie met de overheid vastgelegd dat het pand minimum 350.000 euro waard is. Met de registratie werd een akkoord bereikt op 290.000 euro.

De klagers melden dat de schatting niet oprecht is en dat de klager zelf inkocht voor een zeer lage prijs.

De opdracht van de aangeklaagde bevat een clause, waarin vermeld wordt dat bij inkoop door de makelaar zelf, geen commissie verschuldigd is (... “deze overeenkomst nietig is...”).

Het is derhalve duidelijk dat de aangeklaagde vanaf het begin van de opdracht de bedoeling had persoonlijk het onroerend goed aan te kopen. Op dat ogenblik dient de aangeklaagde zich te onthouden als vastgoedmakelaar-bemiddelaar op te treden, gezien op dat ogenblik geen objectiviteit meer kan gegarandeerd worden. Laat staan dat de makelaar weinig energie zou ontwikkelen voor de verkoop, wanneer hij zelf aan een lage prijs wenst in te kopen.

Dit blijkt ook uit de snelle aankoop na het ondertekenen van de opdracht, gezien reeds op 16 januari 2012 - d. i. 12 dagen na de opdracht - een compromis werd opgemaakt.

Het staat derhalve vast dat er geen correcte schatting is geweest conform de reële waarde van het pand en dit alleen in zijn eigen belang.

Makelaars schatten doorgaans de prijs hoger in dan de fiscus. Zij dienen immers rekening te houden met een te behalen verkoopprijs. Wanneer de prijs 130.000 euro, dan wel 70.000 euro scheelt met de door de fiscus gereduceerde waarde, is het duidelijk dat geen reële waarde werd geschat, maar dat misbruik gemaakt werd van het gebrek aan kennis bij de consument om een pand goedkoop in te kopen.

De door de aangeklaagde in zijn besluiten aangehaalde argumenten dat de schatting als onbestaande zou moeten worden beschouwd is onzin. Zelfs de verkoopopdracht wordt niet nietig als partijen dit schrijven in het contract. Het toont aan dat de aangeklaagde ook juridisch veel te leren heeft. Dat partijen tussen elkaar de gevolgen van het contract en vooral de verschuldigheid van het ereloon hebben willen uitsluiten bij inkoop door de makelaar zelf is duidelijk, maar een nietigheid ontstaat niet zelfs als partijen dit overeenkomen. Een nietigheid moet bij wet voorgeschreven worden.

De gevorderde onontvankelijkheid wordt niet onderbouwd en dient derhalve afgewezen.

3. STRAFMAAT:

De door de assessor gevorderde schorsing van 1 week is volledig terecht.

OP DEZE GRONDEN DE UITVOERENDE KAMER

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

Acht de tenlastelegging 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^{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) stagemeeesterschap vanaf dezelfde datum vervallen zijn.