

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 2641**

Van 29 mei 2015

Dossier : T7493

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

Samenvatting:

De vastgoedmakelaar zou, in het kader van de verkoop van een woning te hebben nagelaten zelf de nodige verificaties te doen en een volledig verkoopdossier samen te stellen. Zo werd o.a. het bodemattest opgevraagd door de notaris, terwijl dit in de bemiddelingsopdracht door de opdrachtgever werd gemandateerd aan de vastgoedmakelaar. Ook bleek slechts bij de ondertekening van de compromis dat een klein beschrijf niet mogelijk was. De aangeklaagde was enkel voortgegaan op de verklaringen van zijn verkopers en had dit niet verder onderzocht. Verder vulde de opdrachtgever de datum waarop het contract werd afgesloten niet zelf in (niet conform de bepalingen van het K.B. van 12 januari 2007). De vastgoedmakelaar kreeg van de Uitvoerende Kamer de sanctie van waarschuwing en het volgen van een opleiding van 6 uur in verband met het samenstellen van een verkoopdossier, bemiddelingsopdrachten en/of bemiddeling opgelegd.

I. 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. T7493

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een woning met tuin gelegen te (...):

1. te hebben nagelaten zelf de nodige verificaties te doen en een volledig verkoopdossier samen te stellen teneinde betrouwbare informatie over te maken aan de bij uw opdracht betrokken personen, hetgeen blijkt uit:

- uw bemiddelingsopdracht voor voormeld onroerend goed d.d. 24 mei 2014, waarin de opdrachtgever u o.a. de opdracht gaf en mandateerde om het bodemattest en de kadastrale legger op te vragen;

- het bodemattest voor voormeld onroerend goed d.d. 20 oktober 2014, opgevraagd door notaris (...);

- de kadastrale legger voor voormeld onroerend goed d.d. 20 oktober 2014, opgevraagd door de heer (...);

- de brief d.d. 10 januari 2015 van de heer (...) namens u aan de Uitvoerende Kamer gericht, waarin wordt gesteld:

“Er werd overeengekomen dat cliënt zou zorgen voor het EPC en dat de overige stukken via de Notaris zouden opgevraagd worden ,zodat cliënt aan de opdrachtgever verzocht om de Notariskeuze door te geven (bijlage 2)

Op 20.10 werd door de opdrachtgever de Notaris gekozen en aan deze laatste opdracht gegeven om alle benodigde gegevens aan cliënt te bezorgen (bijlage 3)

[...]

Cliënt is in eerste instantie te goeder trouw voortgegaan op de info die hem mondeling verstrekt werd door de opdrachtgever, waarbij er van uitgegaan werd dat het KI kleiner was dan 745”

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

2. minstens in de periode van 11 oktober 2014 tot 24 oktober 2014 middels de advertenties voor voormeld pand consumenten te hebben misleid met betrekking tot de voornaamste kenmerken van dit onroerend goed, te weten door in uw advertenties stedenbouwkundige informatie en informatie omtrent de vergunningstoestand mee te delen terwijl u deze gegevens nog niet had, en door de mogelijkheid van klein beschrijf te vermelden terwijl dit niet het geval was, hetgeen o.a. blijkt uit:

- de sub 1. vermelde feiten;
- de kadastrale legger voor voormeld onroerend goed d.d. 20 oktober 2014, welke een KI van 748 vermeld;
- de print d.d. 11 oktober 2014 van de advertentie voor voormeld onroerend goed op uw website (...);
- de print d.d. 23 oktober 2014 van de advertentie voor voormeld onroerend goed op (...);
- de print d.d. 23 oktober 2014 van de advertentie voor voormeld onroerend goed op (...);
- de stedenbouwkundige inlichtingen voor voormeld onroerend goed d.d. 27 oktober 2014;
- de brief d.d. 10 januari 2015 van de heer (...) namens u aan de Uitvoerende Kamer gericht, waarin wordt gesteld:

“Van zodra cliënt de officiële gegevens ter beschikking had, werd dit gecommuniceerd en werd ook de info op de website aangepast.”;

met als verzwarende omstandigheid dat u reeds op 3 september 2014 wegens gelijkaardige feiten in het dossier T7274 voor de Uitvoerende Kamer werd opgeroepen (inbreuk op artikel 1 en 53 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op artikel 88, 2° van de Wet betreffende marktpraktijken en consumentenbescherming);

3. met uw opdrachtgevers een schriftelijke bemiddelingsopdracht te hebben afgesloten welke niet conform de bepalingen van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars is, te weten doordat uw opdrachtgever niet zelf de datum waarop het contract werd afgesloten invulde (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, 10° van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars, B.S. 19 januari 2007).

BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER

1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

Het is duidelijk dat de aangeklaagde zich verlaten heeft op de notaris om zijn vastgoeddossier samen te stellen. Van een makelaar mag nochtans verwacht worden dat hij zelf een verkoopdossier samenstelt, hetgeen hem in staat moet stellen correct te adviseren aan de kandidaat-kopers.

De informatie die door de aangeklaagde werd gegeven, gaf derhalve aanleiding tot misinterpretatie en onduidelijkheid naar de consument. Waar de website de mogelijkheid tot klein beschrijf had vermeld en de koper ook mondeling werd geïnformeerd dat klein beschrijf mogelijk was, bleek dit uiteindelijk niet mogelijk. De aangeklaagde was enkel voortgegaan op de verklaringen van zijn verkopers en had dit niet verder onderzocht.

Slechts bij de ondertekening van de compromis werd de koper op de hoogte gebracht van een normaal beschrijf, gezien het niet geïndexeerde KI 748 betrof. De aangeklaagde heeft deze fout ook erkend.

Hoewel technisch gezien nog steeds een klein beschrijf kan worden bekomen met dergelijk KI, wanneer de kopers minstens 3 of 4 kinderen hebben, wordt toch duidelijk dat de huidige kopers daar geen boodschap aan hadden. Zij waren misleid, ook al hebben zij ondertussen wel de compromis getekend met kennis van zaken dat zij niet meer onder klein beschrijf kunnen kopen. De koper had evengoed de verkoop kunnen afblazen op dat ogenblik.

De eerste twee tenlasteleggingen zijn derhalve bewezen.

Wat de derde voorgehouden inbreuk betreft, kan er geen twijfel zijn dat de verkopers niet eigenhandig de verkoopopdracht invulden alwaar het precieze adres van ondertekening moet worden weergegeven.

De aangeklaagde erkent dit, maar stelt dat de wetgever niet expliciteerde dat de opdrachtgever dit moet vervullen. Nochtans is uit het KB op de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars dd. 12.01.2007 in artikel 2.10° duidelijk weergegeven 'door de consument'. Ook de voorbereidende werkzaamheden wijzen duidelijk op de ondertekening door de consument, zodat met kennis van zaken vastgesteld is waar de ondertekening precies plaatsvond.

Deze inbreuk kan derhalve niet deugdelijk betwist worden.

3. STRAFMAAT:

De Juridische Assessor vorderde een berisping.

De fouten van de makelaar staan vast, doch voor de eerste twee inbreuken staat vast dat de koper uiteindelijk met kennis van zaken kon tekenen of weigeren. Derhalve wordt voor alle inbreuken samen de meest lichte sanctie van waarschuwing opgelegd, doch wordt de makelaar eveneens veroordeeld tot het volgen van een opleiding van 6 uur in verband met het samenstellen van een verkoopdossier, bemiddelingsopdrachten en/of bemiddeling.

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 **waarschuwing.**

Legt de heer (...) bovendien een **bijkomende sanctie op van het volgen van een specifieke opleiding ten belope van 6 uren in verband met het samenstellen van een verkoopdossier, bemiddelingsopdrachten**

en/of bemiddeling, die dient uitgevoerd te worden bovenop de deontologische verplichting van de bijscholing. De aangeklaagde zal binnen de 6 maanden het bewijs van deze opleiding(en) voorleggen aan de Uitvoerende Kamer.