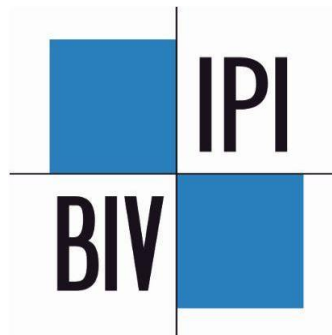


N.B. : onder beslissing 2656 van 26 juni 2015 van de Uitvoerende Kamer volgt beslissing 1030 van 27 oktober 2015 van de Kamer van Beroep in hetzelfde dossier.

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG**

nr. 2656

Van 26 juni 2015

Dossier : T7628-T7591-T7553

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

Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar wordt verweten in verschillende dossiers de deontologie van de vastgoedmakelaar te hebben overtreden door onder andere de exclusiviteit van andere makelaars te negeren en onvoldoende te hebben nagegaan of een mede-eigenaar bevoegd was een bemiddelingsopdracht voor een pand af te sluiten. Hij krijgt 3 maanden schorsing als sanctie.

(...)

RECHTSPLEGING

1. NAAR DE VORM :

(...)

2. 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. T7553

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

1. op 9 oktober 2014 een bemiddelingsopdracht voor voormeld pand te hebben afgesloten met de heer (...), zonder vooraf afdoende na te gaan of er nog andere eigenaars waren en of de heer (...) eventueel bevoegd was om als mede-eigenaar namens andere mede-eigenaars een bemiddelingsopdracht voor dit pand af te sluiten, hetgeen blijkt uit:

- de bemiddelingsopdracht voor voormelde woning d.d. 9 oktober 2014, afgesloten met de heer (...);

- de aangetekende brief vanwege mevrouw (...) aan u gericht waarin zij laat weten mede-eigenaar van voormeld pand te zijn en geenszins opdracht aan de heer (...) of aan u te hebben gegeven om dit pand te verkopen

(inbreuk op artikel 13 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 2 november 2014 tot 27 november 2014 te hebben bemiddeld voor voormeld pand zonder dat u over een geschreven bemiddelingsopdracht vanwege alle mede-eigenaars beschikte, hetgeen o.a. blijkt uit:

- de sub 1. vermelde feiten;

- de advertentie voor voormeld pand d.d. 27 november 2014 van uw website (...):

- de brief d.d. 17 december 2014 vanwege uw raadsman, Mter. (...), aan de Uitvoerende Kamer waarin zij stelt:

“Betreffende dit dossier kan ik u melden dat een werknemer van cliënte inderdaad een exclusieve verkoopsovereenkomst heeft afgesloten met de Heer (...). (dewelke U in bijlage kan terug vinden)

De Heer (...) zou de werknemer van cliënte heel duidelijk hebben meegedeeld dat zijn vrouw (van wie hij gescheiden leeft) akkoord zou zijn met het afsluiten van deze overeenkomst.

Meer nog, hij zou ze zelf voor zorgen dat de overeenkomst door Mevrouw (...) zou worden ondertekend.

De werknemer van cliënte is dan iets te enthousiast overgegaan tot het publiceren van het pand op de website.”

(inbreuk op artikel 17 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);

3. minstens in de periode van 2 november 2014 tot 27 november 2014 te hebben bemiddeld voor voormeld pand zonder dat u over een geschreven bemiddelingsopdracht beschikte die voldoet aan de vereisten van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars, hetgeen blijkt uit de bemiddelingsopdracht voor voormelde woning d.d. 9 oktober 2014, afgesloten met de heer (...), welke o.a. volgende essentiële zaken ontbeert:

- het door de opdrachtgever te betalen tarief voor de bemiddelingsopdracht;

- het opzeggingsbeding dat uw opdrachtgever de bevoegdheid toekent om de bemiddelingsovereenkomst voor de toekomst op eenzijdige beslissing te beëindigen zonder dat enige motivering vereist is;

- de wijze waarop u uw opdrachtgever minstens maandelijks inlicht over de uitvoering van uw opdracht;

- de vermelding dat de u aan uw opdrachtgever binnen de zeven werkdagen na de beëindiging van de bemiddelingsovereenkomst een lijst overmaakt van de personen aan wie u in het kader van uw opdracht precieze en individuele informatie heeft bezorgd

(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, 2°, 7°, 9° 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);

4. voor voormeld pand publiciteit te hebben gevoerd op uw site (...) welke werd gepubliceerd voordat u een stedenbouwkundig uittreksel had aangevraagd en welke onvolledige informatie inzake de door artikel 5.2.6. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bedoelde verplichte vermeldingen bevat, zodat u niet in staat was betrouwbare informatie over te maken aan bij uw opdracht betrokken personen, hetgeen blijkt uit:

- de bemiddelingsopdracht voor voormelde woning d.d. 9 oktober 2014, afgesloten met de heer (...), waarin uitdrukkelijk is bepaald dat u o.a. het stedenbouwkundig uittreksel, het keuringsattest elektrische installatie met schema en het bodemattest diende op te vragen;

- het feit dat u nalaat minstens de bewijzen van de aanvraag van het stedenbouwkundig uittreksel, het bodemattest en het keuringsattest elektrische installatie met schema, laat staan het bewijs van de eigenlijke documenten, voor te leggen;

- de advertentie voor voormeld pand d.d. 27 november 2014 van uw website (...);

(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, op artikel 5.2.6. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en op artikel 11.2.1 §3 van het Energiedecreet van 8 mei 2009).

Dossier nr. T7591

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar:

5. de eer en de waardigheid van het beroep te hebben geschonden en u op oncollegiale wijze te hebben gedragen t.a.v. uw collega, mevrouw (...), die met de verkoop van verscheidene panden belast was, meer bepaald door de verkopers van de panden die mevrouw (...) in bemiddeling had te benaderen en hen onder druk te zetten teneinde een door u opgestelde opzegbrief te ondertekenen, met het oog op het nadien afsluiten van een eigen bemiddelingsopdracht met de verkopers, wat onder meer gebeurde in het kader van de verkoop van een woning gelegen te (...) en in het kader van de verkoop van een woning gelegen te (...), hetgeen o.a. blijkt uit:

- de opzegbrief d.d. 23 juni 2014 voor de woning gelegen te (...);
- de opzegbrief d.d. 28 oktober 2014 voor de woning gelegen te (...);
- de opzegbrief d.d. 5 november 2014 voor de woning gelegen te (...);
- de opzegbrief d.d. 5 december 2014 voor de woning gelegen te (...);
- het feit dat al deze opzegbrieven in hetzelfde handschrift geschreven werden;
- uw bemiddelingsopdracht 20 juni 2014 voor de woning gelegen te (...);
- uw bemiddelingsopdracht d.d. 26 oktober 2014 voor de woning gelegen te (...);
- het feit dat beide bemiddelingsopdrachten in hetzelfde handschrift geschreven werden;
- het feit dat het handschrift waarin voormelde opzegbrieven werden geschreven hetzelfde handschrift is als datgene waarin voormelde bemiddelingsopdrachten werden geschreven;
- de mail d.d. 5 januari 2015 vanwege mevrouw (...) aan mevrouw (...);
- de advertentie d.d. 22 december 2014 voor de woning gelegen te (...) op uw website (...);
- de advertentie d.d. 16 februari 2014 voor de woning gelegen te (...) op uw website (...);
- de advertentie d.d. 19 februari 2014 voor de woning gelegen te (...) op uw website (...)
(inbreuk op artikel 1 en 23 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006).

6. enerzijds voor de woning gelegen te (...) in de periode van 23 juli 2014 tot 23 januari 2015, en anderzijds voor de woning gelegen te (...) in de periode van 30 november 2014 tot 16 februari 2015 te hebben bemiddeld zonder dat u over geschreven bemiddelingsopdrachten beschikte die voldoen aan de vereisten van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars, nu uw bemiddelingsovereenkomsten voor deze woningen niet de door de opdrachtgever handgeschreven vermelding van de datum en het precieze adres van de plaats de bemiddelingsovereenkomsten werden afgesloten vermelden, hetgeen blijkt uit het feit dat het handschrift waarmee de datum en plaats in deze bemiddelingsovereenkomsten in werd ingevuld hetzelfde is, zoals blijkt uit:

- uw bemiddelingsopdracht d.d. 20 juni 2014 voor de woning gelegen te (...);
- uw bemiddelingsopdracht d.d. 26 oktober 2014 voor de woning gelegen te (...);
- de brief d.d. 29 december 2014 vanwege mevrouw (...) aan mevrouw (...)

(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);

7. in het kader van de verkoop van de woning gelegen te (...), te hebben nagelaten aan uw opdrachtgevers, de consoorten (...), de nodige documenten en inlichtingen te vragen die u in staat stellen betrouwbare informatie over te maken aan de bij uw opdracht betrokken personen, hetgeen o.a. blijkt uit het feit dat u op de vraag vanwege de Uitvoerende Kamer om kopie van uw verkoopdossier voor te leggen naast uw bemiddelingsopdracht enkel kopie van het keuringsattest elektrische installaties en energieprestatiecertificaat voor voormelde woning voorlegt, hetgeen o.a. blijkt uit:

- de brief d.d. 23 december 2014 vanwege de Uitvoerende Kamer aan u gericht;
- de brief d.d. 16 januari 2015 vanwege de Uitvoerende Kamer aan u gericht;
- de mails d.d. 5 februari 2015 vanwege de Uitvoerende Kamer aan uw raadsman, Mter. (...), gericht;
- de mail d.d. 10 februari 2015 vanwege uw raadsman, Mter. (...), aan de Uitvoerende Kamer gericht, met als bijlage het keuringsattest elektrische installaties en energieprestatiecertificaat voor voormelde woning

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

Dossier nr. T7628

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar:

8. de eer en de waardigheid van het beroep te hebben geschonden en u op oncollegiale wijze te hebben gedragen t.a.v. uw collega, de heer (...), die met de verkoop van een woning gelegen te (...) belast was, meer bepaald door de eigenaar van het pand, de heer (...), te stalken en onder druk te zetten om een lopende bemiddelingsopdracht, afgesloten tussen de heer (...) en bvba (...), op te zeggen, met het oog op het nadien afsluiten van een eigen bemiddelingsopdracht met de heer (...), hetgeen o.a. blijkt uit:

- de exclusieve bemiddelingsopdracht voor voormeld pand d.d. 30 september 2014, afgesloten tussen de heer (...) en (...) bvba;
- uw exclusieve bemiddelingsopdracht d.d. 4 november 2014 voor voormeld pand;
- de ondertekende verklaring d.d. 12 februari 2015 vanwege de heer (...), waarin deze stelt:

“Ondergetekende, (...), eigenaar van de woning te (...), verklaart hierbij dat ik tot vier maal toe ben benaderd geweest door een medewerker van (...).

Met het voorstel om de makelaarsopdracht bij (...) stop te zetten, zodat zij de verkoop verder konden organiseren. Zij zouden de opzeg naar (...) verzorgen.”

(inbreuk op artikel 1, 11 en 23 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);

9. minstens in de periode van 5 december 2014 tot 12 januari 2015 te hebben bemiddeld in het kader van de verkoop van een woning gelegen te (...) in de wetenschap dat het kantoor (...) bvba reeds belast was met een exclusieve verkoopopdracht voor dit pand, hetgeen o.a. blijkt uit:

- de sub 8 omschreven feiten;
- de op 12 januari 2015 aan de Uitvoerende Kamer overgemaakt foto van voormeld pand waarop te zien is hoe uw publiciteitsbord naast het publiciteitsbord van (...) bvba voor voormelde woning is geplaatst;
- de mail d.d. 3 februari 2015 vanwege uw raadsman, Mter. (...), aan de Uitvoerende Kamer

(inbreuk op artikel 47 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);

10. minstens in de periode van 5 december 2014 tot 12 januari 2015 te hebben bemiddeld in het kader van de verkoop van een woning gelegen te (...), zonder dat u hiervoor over de nodige documenten en inlichtingen beschikte om betrouwbare informatie over te maken aan bij uw opdracht betrokken personen, en zonder dat u zelf over ging tot de passende verificaties dienaangaande, hetgeen o.a. blijkt uit:

- uw exclusieve bemiddelingsopdracht d.d. 4 november 2014 voor voormeld pand waarin u de opdracht krijgt om de noodzakelijke documenten op te vragen (kadastrale legger en plan, bodemattest, stedenbouwkundig uittreksel);

- de op 12 januari 2015 aan de Uitvoerende Kamer overgemaakt foto van voormeld pand waarop te zien is hoe uw publiciteitsbord voor voormelde woning is geplaatst;

- de mail d.d. 3 februari 2015 vanwege uw raadsman, Mter. (...), aan de Uitvoerende Kamer, waarin deze stelt:

“Cliënt heeft het betrokken pand in bemiddeling genomen, daar de eigenaars hem meegedeeld hadden dat de samenwerking met (...) zou beëindigd worden.”;

- het feit dat u ondanks uitdrukkelijke vraag hiertoe vanwege de Uitvoerende Kamer via de brieven d.d. 16 januari 2015 en 2 februari 2015 nalaat kopie van uw verkoopdossier voor te leggen

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

In het algemeen, voor de dossiers T7553, T7591 en T7628 samen

11. de algemene eer en waardigheid van het beroep te hebben geschonden en u oneervol ten aanzien van uw collega's te hebben opgesteld door een agressieve inkoop- en verkooptechnieken toe te passen waarbij eigenaars die reeds lopende exclusieve bemiddelingsopdrachten bij collega's hebben door u onder druk worden gezet om hun lopende opdrachten te verbreken, en waarbij u vervolgens de afgeworpen panden te koop aanbiedt nog voordat u in staat bent geïnteresseerde kopers volledige, precieze en correcte informatie met betrekking tot de te koop aangeboden panden te verschaffen, hetgeen blijkt uit:

- de sub 2 vermelde feiten;

- de sub 4 vermelde feiten;

- de sub 5 vermelde feiten;

- de sub 7 vermelde feiten;

- de sub 8 vermelde feiten;

- de sub 9 vermelde feiten;

- de sub 10 vermelde feiten

(inbreuk op artikel 1 en 23 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 eerste tenlastelegging.

De aangeklaagde geeft over de eerste inbreuk toe geen opdracht te hebben ontvangen van de echtgenote van de verkoper. Evenwel vertrouwde de aangeklaagde erop dat de echtgenote zou verkopen, gezien zij voorheen bij een andere makelaar gemeenschappelijk hun huis te koop hadden gesteld.

De aangeklaagde meent zich te mogen beroepen op een onaangekruiste, niet geïdentificeerde clause in het contract, waarin de sterkmaking voor alle eigenaars staat aangegeven.

Gezien de neergelegde klacht is het duidelijk dat de echtgenote van de opdrachtgever niet akkoord is gegaan met de verkoop. Voor een gezinswoning dient de aangeklaagde daarover elke twijfel weg te nemen.

Niets belette de aangeklaagde enkel een opdracht voor de man alleen te aanvaarden, maar dan mocht hij alleszins geen sterkmaking opnemen voor de andere eigenaars. Evenwel zou een opdracht voor één van de partijen wel problemen hebben gegeven bij de totstandkoming van een compromis.

Derhalve is het noodzakelijk dat de aangeklaagde voorafgaandelijk zich correct laat informeren en niet zondermeer aan de opdracht start, dit om latere problemen te voorzien of te vermijden. Het is duidelijk dat dit niet geval is geweest, maar evenmin kan aanvaard worden dat de aangeklaagde te kwader trouw was.

De tweede tenlastelegging.

In die omstandigheden is ook de tweede inbreuk bewezen dat de aangeklaagde niet voor elke eigenaar over een opdracht beschikte.

De derde tenlastelegging.

Met betrekking tot de derde inbreuk is duidelijk dat de overeenkomst niet correct werd opgesteld. De opdracht is onzorgvuldig ingeschreven en bevat op diverse plaatsen onvolkomenheden. Niet alleen de in de oproeping opgegeven gegevens worden niet vermeld, doch ook de uiterste opzegdatum wordt niet weergegeven, ...

Ter zitting wordt er terecht op gewezen dat een tweede blad ontbrak. Of de opdracht effectief was aangevuld met dit blad is onduidelijk, gezien het thans toegevoegde blad de handtekening van de beide partijen niet draagt, doch enkel die van de aangeklaagde.

Van de makelaar mag nochtans verwacht worden dat hij een door de opdrachtgever ondertekend exemplaar bezit, wat niet wordt aangetoond.

Doch zelfs al zou de overeenkomst aangevuld geweest zijn met dit tweede blad, blijven er fouten instaan, zoals de aangegeven opzegdatum en het niet door de opdrachtgever ingevulde adres.

De aangeklaagde dient zorgvuldiger om te springen met zijn documenten.

De vierde tenlastelegging.

Bij de onderzoeken van de Uitvoerende Kamer werd verschillende keer gevraagd het verkoopsdossier over te maken. Dit werd nagelaten, behoudens kadastrale informatie.

Thans wordt gesteld dat de makelaar deze informatie opgevraagd heeft via de notaris. Enkel de mail daarvan ligt voor, maar niet de informatie op zich.

Het is ernstig vast te moeten stellen dat de aangeklaagde zich tot de notaris begeeft voor de opvraging van stukken en niet autonoom de nodige opzoeken verricht om de kandidaat kopers te informeren. Doch zelfs al zou het door de notaris opgevraagd zijn, wordt vastgesteld

dat de aangeklaagde daar geen informatie in zijn verkoopdossier heeft zitten en dus de kandidaat-kopers nooit correct kan inlichten. Een emanatie daarvan is het niet correct weergeven van de wettelijk verplichte informatie in de vastgoedadvertentie op de website.

Eén van de belangrijkste taken van de makelaar is het informeren van de koper, iets waarop hij ook herhaaldelijk wordt afgerekend in de rechtspraak. Het BIV en vele informatiebronnen benadrukken telkens het belang van duidelijke informatieverstrekking, hetgeen in de wind wordt geslagen.

Deze nalatigheid creëert uiteindelijk op termijn de slechte naam van de vastgoedmakelaar.

De inbreuk is bewezen.

De vijfde tenlastelegging.

De aangeklaagde geeft ter zitting aan in zijn verweer dat de in de oproeping opgenomen woningen steeds andere eigenaars betreffen. Derhalve is het duidelijk dat elke opzegbrief door de aangeklaagde wordt voorgeschreven, teneinde de bemiddelingsopdracht van een collega in te lijven. Immers wordt steeds hetzelfde handschrift herkend.

Onmiddellijk is ook duidelijk dat de aangeklaagde nieuwe opdrachten poogt op te laten zeggen door de verkopers, zowel als bestaande opdrachten en daarbij dus aanstuurt bij opdrachtgevers om op te zeggen in het voordeel van de aangeklaagde.

Dergelijke agressieve en onfaire verkoopstechnieken passen niet, zeker als de snelle afwijking van opdrachten van andere collega's worden bewerkstelligd. Het dossier bewijst dat de aangeklaagde de opzegbrieven voorschrijft teneinde binnen de 7 dagen de opdracht te verwerven.

De zesde tenlastelegging.

Ook in dit dossier blijkt dat de opdrachten onzorgvuldig zijn voorgeschreven.

In de conclusies geeft de aangeklaagde aan dat de wet niet voorschrijft dat de opdrachtgever de handgeschreven vermelding dient te verrichten, wat uiteraard niet correct is. De opdracht van de aangeklaagde zelf stelt nochtans boven de invulmogelijkheid: "*in te vullen door de opdrachtgever*"...

Hier blijkt dan wel dat expliciet gebruik gemaakt wordt van sterkmakingen, zonder evenwel aan te geven dat betrokkenen naderhand akkoord zijn gegaan met de verkoop.

De zevende tenlastelegging.

De verkoopdossiers blijken ook hier bijzonder mager te zijn.

De achtste tenlastelegging.

Uit het dossier blijkt verder dat de agressieve verkoopstrategie aardige vormen aanneemt, terwijl de deontologie dit duidelijk verbiedt.

De negende tenlastelegging.

Dat de aangeklaagde daarbij niet terugdeinst om de exclusiviteit van andere makelaars te negeren kan moeilijk worden ontkend.

In het verweer wordt aangegeven dat dit op een vergissing berust, doch de deontologie geeft aan dat de controle op de opdrachten van collega's voor het aanvatten van de opdracht dient te gebeuren.

Wanneer een bord geplaatst wordt voor een pand, waar het bord van een collega hangt, weet men dat men die collega dient te contacteren. Dan kunnen geen zozegde fouten plaatsvinden.

De tiende en elfde tenlastelegging.

In die zin zijn ook de feiten 10 en 11 bewezen.

3. STRAFMAAT:

De Uitvoerende Kamer tilt zwaar aan deze feiten.

De aaneengesloten klachten tonen duidelijk eenzelfde modus operandi over de ganse lijn, hetgeen dringend dient aangepast.

Daarom wordt een duidelijke sanctie opgelegd van 3 maanden schorsing.

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 **3 maanden 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.

(...)

Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars

Kamer van Beroep

Beslissing n°1030 d.d. 27 oktober 2015

Rolnummer: KvB 1011 en KvB 1017

In de zaak: (...)

Gezien de tuchtrechtelijke beslissing van de Uitvoerende Kamer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, B.I.V. d.d. 8 mei 2015, beslissing nummer 2632, waarbij appellant, de heer (...) (B.I.V.-nummer 205614), ingevolge deze op tegenspraak gewezen beslissing de tuchtsanctie van twee weken schorsing van het Tableau van Vastgoedmakelaars werd opgelegd.

Gezien de tuchtrechtelijke beslissing van de Uitvoerende Kamer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, B.I.V. d.d. 26 juni 2015, beslissing nr. 2656 waarbij appellant ingevolge deze op tegenspraak gewezen beslissing de tuchtsanctie van drie maanden schorsing werd opgelegd.

Gezien de kennisgeving van de beslissingen van de Uitvoerende Kamer bij de aangetekende schrijvens respectievelijk op 20 mei 2015 verzonden en afgeleverd op 3 juni 2015 voor de eerste tuchtzaak enerzijds en bij aangetekend schrijven verzonden op 8 juli 2015 voor de tweede tuchtzaak anderzijds.

Gezien het hoger beroep ingesteld door appellant ingevolge het aangetekend schrijven respectievelijk van 18 juni 2015 en 22 juli 2015 van appellant.

De Nederlandstalige Kamer van Beroep, samengesteld uit:

(...)

wijst, na beraad en bij meerderheid van stemmen, de volgende beslissing.

I. De ontvankelijkheid:

1. De door appellant thans ingestelde beroepen zijn ontvankelijk, gelet op het bewijs van de data van indiening van de beroepen, conform art. 55, 2^{de} lid van het K.B. van 20 juli 2012, ingesteld binnen de 30 dagen na de betekening van de beslissing van de Uitvoerende Kamer.

II. De rechtspleging:

2. Overeenkomstig art. 57, 1^{ste} lid van het K.B. van 20 juli 2012 tot bepaling van de regels inzake de organisatie en de werking van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, heeft de Voorzitter van de Kamer van Beroep de zitting vastgesteld op 23 september 2015.
3. Overeenkomstig art. 58 van voornoemd K.B. van 20 juli 2012 werden de heren (...), plaatsvervangend lid, de heer (...), plaatsvervangend lid, opgeroepen voor de vastgestelde zitting.

Overeenkomstig art. 59 §1, 2^{de} lid van hetzelfde K.B. van 20 juli 2012 werd appellant, de heer (...), wonende te (...), minstens 30 dagen voor de zitting opgeroepen, in casu per aangetekend schrijven van 10 augustus 2015, opgeroepen om te verschijnen op de zitting van 23 september 2015 in beide dossiers.

4. Daar beide beroepen door appellant werden ingesteld ingevolge de voormelde aangetekende zendingen en gelet op de vraag tot samenvoeging wordt deze toegestaan teneinde de goede rechtsbedeling te kunnen voorzien.

5. Op de openbare zitting van 23 september 2015 verschijnt appelland (...) en diens raadsman, Meester (...), zodat de behandeling op tegenspraak geschiedt.

III. Ten gronde:

6. De feiten die het voorwerp uitmaken van het tuchtdossier T.7032 hebben betrekking op de tussenkomsten van de vastgoedmakelaar – bemiddelaar in het kader van de verkoop van een woning gelegen te (...) waarbij appelland in opvolging van een andere vastgoedmakelaar een onroerend goed verder te koop heeft aangeboden terwijl het in werkelijkheid reeds was verkocht en anderzijds in discussie te treden met de eerste vastgoedmakelaar die door de verkoper was gecontracteerd omtrent het bekomen van een ereloon over deze verkoop.
Appelland kan gevolgd worden in zijn uiteenzetting dat de briefwisseling van 10 februari 2014 van de verkoper en de beantwoording van 17 februari 2014 van de raadsman van appelland niet eenduidig aantonen dat de verkoper de overeenkomst wenste te beëindigen.
Mogelijk is het gebruik van de bewoordingen van verkoper waarbij deze stelt dat de overeenkomst in ieders belang best wordt ontbonden “want een zaak behartigen waar het vertrouwen ver zoek is” duidt veeleer op een aanzet tot beëindiging en niet tot een duidelijke en daadwerkelijke beëindiging conform art. 1794 B.W. en de deontologische bepalingen die appelland binden.
Tevens voert appelland aan dat hij uiteindelijk geen commissie heeft opgevraagd hoewel zijn raadsman initieel heeft aangedrongen om betaling te bekomen.
Mogelijk heeft de verkoper mede de onduidelijkheid gecreëerd zodat er twijfel ontstaat omtrent een mogelijke foutieve houding van appelland.
Aldus bekomt appelland over deze tenlasteleggingen (1 en 2 van KvB nr. 1011) de vrijspraak.
7. De feiten die het voorwerp uitmaken van dossier nr. T.7274, zijn duidelijk zodat de Uitvoerende Kamer deze fout terecht heeft bewezen geacht en ter zitting worden deze fouten door appelland trouwens erkent.
De tenlasteleggingen (3 en 4 van KvB nr. 1011), worden dus als bewezen weerhouden.
8. De verschillende tuchtdossiers vervat in het dossier gekend bij de Kamer van Beroep onder nr. 1017 dienen vanzelfsprekend ook beoordeeld te worden op hun feiten en zonder inbreuk te plegen op de beginselen van de vrije markteconomie.
Appelland kan niet gevolgd worden in haar verweerschrift (blz. 2 bovenaan) volgens dewelke “*de vastgoedmakelaar zich moet onthouden van elke oneervolle houding of handeling die van aard is een collega te schaden, en bijgevolg concurrentie onmogelijk wordt gemaakt*” (eigen onderlijning van de Kamer van Beroep) zodat dit in strijd mag zijn met de Europese mededingingsregels.
Het behoort juist tot de deontologie van een vastgoedmakelaar om een ernstige tussenkomst te verlenen op basis van correcte en nagekeken elementen van het te koop gestelde onroerend goed en de hoedanigheid van de verkopers.
De bepalingen opgenomen in de wet van 1 maart 1976 tot reglementering van de bescherming van de beroepstitel en van de uitvoering van de dienstverlenende intellectuele beroepen sluiten geenszins een vrije markteconomie uit.
De deontologische bepalingen, die er toe strekken de toegang tot de markt te regelen met het oog op een kwaliteit van de dienstverlening ter bescherming van het publiek, betreffende de economische grondslagen van de maatschappij dienen gevolgd en raken bijgevolg de openbare orde (Cass. 29 november 2007, C07.0173N/3).
9. Bij nazicht van het tuchtdossier dat het voorwerp uitmaakt van het dossier nr. T.7553 dient vastgesteld dat appelland enkel beschikt over een bemiddelingsopdracht aangegaan met de heer (...) terwijl appelland wist dat laatstgenoemde gehuwd was met mevrouw (...). Er is geen reden aangegeven waarom mevrouw (...) niet minstens mede wordt vermeld in de exclusieve verkoopsoopdracht van 7 oktober 2014 en appelland enkel voortging op de gegevens/informatie van de heer (...), die zich hierbij sterkt maakte voor de eigenaars.
Het feit dat aan de aangetekende brief van mevrouw (...) niet het nodige gevolg werd verleend in de daaropvolgende periode valt dan ook te betreuren zodat dit vanzelfsprekend tot problemen zou leiden.
De exclusieve verkoopsoopdracht/de geschreven bemiddelingsopdracht is een essentieel element voor de vastgoedmakelaar in de uitoefening van de zijn handelsactiviteiten zodat de verwijzing naar fouten begaan door een werknemer van appelland mede aangeeft dat appelland onvoldoende aandacht besteedt aan zijn elementaire verplichtingen.
Zelfs zo de werknemer deze nalatigheid zou hebben begaan is het opvragen van de hypothecaire staat of nazicht van de hypothecaire staat voldoende om zich rekenschap te geven van deze onzorgvuldigheid.
Aldus is eveneens art. 17 van de Plichtenleer zoals bekrachtigd bij het K.B. van 27 september 2006 evenmin nageleefd.

Het spreekt voor zich dat de problemen dan ook niet waren te vermijden en de Uitvoerende Kamer dient gevolgd te worden waarbij wordt vermeld dat het noodzakelijk is dat appelland zich voorafgaandelijk correct laat informeren en niet zonder meer aan een opdracht start om latere problemen te vermijden.

De tenlasteleggingen 5 en 6 (1 en 2 van het dossier KvB nummer 1017) zijn bewezen.

De overige tenlasteleggingen van het dossier T.7553 worden niet weerhouden gelet op de aanwezigheid van de stukken welke worden neergelegd door appelland bij de Uitvoerende Kamer doch waren evenwel laattijdig neergelegd bij de onderzoeken van de Uitvoerende Kamer zodat deze nogmaals getuigen van onzorgvuldigheid. Vrijpraak voor de tenlastelegging 7 en 8 (3 en 4 van het dossier KvB nr. 1017).

10. M.b.t. het dossier T.7591 volgens dewelke appelland een reeks bemiddelingsopdrachten heeft doen beëindigen en die liepen t.a.v. mevrouw (...).
Appelland kan gevolgd worden in zijn uiteenzetting volgens dewelke hij over de mogelijkheid beschikte de verschillende verkopers te benaderen nu de exclusiviteitsopdracht met mevrouw (...) beëindigd was.
Het feit dat deze opzeggingsbrief door een verantwoordelijke/aangestelde van appelland geschiedde is op zich niet foutief maar getuigt wel van een agressieve benadering waarbij geen inbreuk op de plichtenleer dient weerhouden te worden hoewel duidelijk het niet steeds de bedoeling was van de verkopers om de overeenkomst met (...) te beëindigen.
Aldus heeft mevrouw (...) daaropvolgend ook de overeenkomst beëindigd met appelland conform haar schrijven van 17 december 2014 en geeft ook de mail van maandag 5 januari 2015 van mevrouw (...) duidelijk aan op welke wijze de overeenkomsten met mevrouw (...) werden beëindigd.
Hiervoor wordt evenwel geen tenlastelegging weerhouden, zie evenwel verder, en wordt appelland voor deze feiten vrijgesproken daar zulks inderdaad kan herleid worden tot een concurrentiestrijd tussen twee makelaars.
11. Wat de 10^{de} tenlastelegging (tenlastelegging 6 van KvB nummer 1017) betreft dient vastgesteld te worden dat de bemiddelingsovereenkomsten voor de woningen gelegen te (...) geen correcte bemiddelingsopdracht voorligt die, zoals de overeenkomsten opgesteld door appelland zelf, dit voorzien. De handgeschreven vermelding van de datum en het precieze adres van de plaats waar de bemiddelingsovereenkomsten werden afgesloten komen van de hand van de makelaar/diens aangestelde.
Deze bepaling van art. 2, 10^o van het K.B. van 12 januari 2007 heeft de bedoeling dat de verkoper zelf kennis heeft van het ogenblik van het afsluiten van de overeenkomst zodat deze rechtsgeldig kan worden weerhouden.
Deze tenlastelegging is derhalve gegrond en de feiten ter zake bewezen.
12. De 11de tenlastelegging (7^{de} tenlastelegging KvB nummer 1017) is voor interpretatie vatbaar in zoverre dat de verkoopdossiers bijzonder weinig accurate en geïndividualiseerde gegevens betreft zodat de kopers zeer weinig informatie kunnen bekomen van de vastgoedmakelaar terwijl het juist de bedoeling is dat deze laatste zich ernstig informeert om een duidelijk beeld van het desbetreffend te verkopen onroerend goed zou kunnen hebben.
Alhier wordt niet de deontologische fout weerhouden doch draagt nogmaals deze beoordeling bij tot de algemene onzorgvuldigheid in de uitvoering van de beroepsactiviteit als vastgoedmakelaar zodat appelland geen nalatigheid verweten wordt doch wel een zeer summier benadering van zijn bemiddelingsopdracht.
13. Uit de 12^{de} tenlastelegging (8^{ste} tenlastelegging van KvB nummer 1017) welke het voorwerp uitmaakt van het dossier T.7628 blijkt dat appelland een zeer duidelijk dwingende benadering heeft ontwikkeld die erin bestond de opdracht over te nemen van (...).
Deze tenlastelegging evenals de vorige betreft feiten die vergelijkbaar zijn aan deze behandeld onder de vorige tenlasteleggingen waarvoor de vrije concurrentie wel degelijk speelt doch kan geen oneerlijke concurrentie worden weerhouden.
14. Voor de 13^{de} tenlastelegging (9^{de} tenlastelegging van KvB nummer 1017) dient vastgesteld te worden dat appelland er niet voor terug deinst een bord te plaatsen en deze aldaar zes weken te laten staan alvorens het bord terug weg te nemen terwijl appelland duidelijk kennis had van het bestaan van een andere exclusieve verkoopovereenkomst. Het feit dat (...) haar schrijven aan de verkoper richt op een ogenblik dat appelland – eindelijk – haar bord verwijderd heeft verandert niets aan de vastgestelde inbreuk.
De feiten zijn ter zake bewezen en in dezelfde zin dient ook de 13^{de} tenlastelegging te worden weerhouden als bewezen.
15. De 10^{de} tenlastelegging heeft opnieuw betrekking op het uiterst summier karakter van het dossier dat betrekking heeft op de woning gelegen te (...) waarvoor opnieuw geen tenlastelegging wordt bewezen geacht, doch draagt bij tot de algemene houding, waarover hierna meer.

16. De 15^{de} tenlastelegging (nr. 11 van KvB nummer 1017) betreft de algemene houding doorheen de verschillende klachten die het voorwerp hebben uitgemaakt van de dossiers T.7553, T.7591 en T.7628 en die telkens aantonen dat verschillende collega-vastgoedmakelaars worden geconfronteerd met agressieve inkoop- en verkooptechnieken en algemene nalatige houding die niet overeenkomst met de eer, waardigheid en de goede naam van vastgoedmakelaar (art. 1 en 23 van de plichtenleer).
De verzwarende omstandigheid dat vervolgens de exclusieve bemiddelingsopdrachten te koop worden aangeboden zonder volledige, precieze en correcte informatie m.b.t. de te koop aangeboden panden blijken inderdaad uit de voorgaande tenlasteleggingen van de verschillende klachtdossiers.
Er dient vastgesteld dat de werkwijze inderdaad meermaals voorkomt zodat niet van een eenmalige oncollegiale en onprofessionele benadering kan worden gesproken maar dit haast als werkwijze dient.

In zijn verweer houdt appellant voor dat hij enkel ter goeder trouw voortging op de informatie die hem werd verstrekt door de opdrachtgever terwijl hij kennis heeft van het bestaan van andere bemiddelingsovereenkomsten en dat hiervoor informatie aanwezig is die hij zelf dient na te gaan.

Het louter, beweerdelijk, te goeder trouw opnemen van gegevens bezorgd door de opdrachtgever spoort niet gelijk met de ernst welke aan de dag moet gelegd worden door de vastgoedmakelaar.

Deze houding en werkwijze is laakbaar zodat inderdaad de tenlastelegging bewezen is en als ernstig is te weerhouden.

17. Strafmaat

Gelet op de weerhouden fouten en tenlasteleggingen gekend onder nummers 3, 4, 5, 6, 10 en 15 dient voor de beide tuchtdossiers in graad van beroep één sanctie te worden opgelegd voor alle weerhouden fouten vermengd.

De algemene houding van de makelaar is duidelijk laakbaar en dient in verhouding daartoe te worden gesanctioneerd met een schorsing van zes weken zodat een hervorming van de uitspraak van de Uitvoerende Kamer zich opdringt.

OM DEZE REDENEN,
UITSpraak DOENDE OP TEGENSPRAAK,
DE NEDERLANDSTALIGE KAMER VAN BEROEP,

Ontvangt het hoger beroep van appellant doch acht de tenlastegelegde feiten bewezen voor de tenlasteleggingen nr. 3, 4, 5, 6, 10, 13 en 15.

Spreekt appellante vrij voor de tenlasteleggingen 1, 2, 7, 8, 9, 11, 12 en 14.

Hervormt de uitspraak van de Uitvoerende Kamer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars in beide uitspraken en legt appellant na samenvoeging van beide hoger beroepen een tuchtsanctie op.

Legt hem uit dien hoofde de sanctie op van zes weken schorsing van het Tableau van Vastgoedmakelaars, die – onder voorbehoud van aanwending van een rechtsmiddel – ingaat de 61^{ste} dag na 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 m.b.t. het (eventuele) stagemeesterschap vanaf dezelfde datum vervallen zijn.

Aldus gewezen en uitgesproken in het Nederlands en in het openbaar in de lokalen van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars B.I.V., gelegen te 1000 Brussel, Luxemburgstraat 16B,
Brussel, 27 oktober 2015

(...)