

**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 3126**

Van 19 mei 2017

Dossier : T8709

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

## Samenvatting:

De vastgoedmakelaar wordt verweten in het kader van diverse verkoopopdrachten te hebben bemiddeld zonder te beschikken over een formele bemiddelingsopdracht die voldoet aan de bepalingen van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars. De vastgoedmakelaar geeft aan dat het tuchtonderzoek niet op regelmatige wijze gevoerd zou zijn. De Uitvoerende Kamer volgt de makelaar hier niet in, en legt hem de sanctie van berisping en het volgen van opleidingen ten belope van 6 uren inzake samenstelling verkoopdossier en bemiddelingsopdrachten op.

### *1. 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. T8709**

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar:

1. in het kader van diverse verkoopopdrachten te hebben bemiddeld zonder te beschikken over een formele bemiddelingsopdracht die voldoet aan de bepalingen van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars, te weten:

a. voor het pand gelegen te (...), hetgeen o.a. blijkt uit uw mail d.d. 26 oktober 2016 aan mevrouw (...) en de mail d.d. 27 oktober 2016 van mevrouw (...) aan u gericht, en uit het feit dat u nalaat een formele bemiddelingsopdracht voor dit pand voor te leggen;

b. voor het pand gelegen te (...), hetgeen o.a. blijkt uit de mail d.d. 12 en 24 oktober 2016 vanwege de heer (...) aan u gericht en uw mails d.d. 12 en 13 oktober aan de heer (...) gericht, en uit het feit dat u nalaat een formele bemiddelingsopdracht voor dit pand voor te leggen

(inbreuk op artikel 1 en 8 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het K.B. van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op artikel 2 van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars, B.S. 19 januari 2007);

2. in het kader van diverse verkoopopdrachten te hebben nagelaten zelf tot de passende verificaties over te gaan en een compleet verkoopdossier samen te stellen dat u in staat moest stellen betrouwbare informatie over te maken aan de bij uw opdracht betrokken personen, te weten:

a. voor het pand gelegen te (...), hetgeen blijkt uit het door u overgemaakte verkoopdossier dat o.a. informatie omtrent de watertoets en de stedenbouwkundige inlichtingen ontbeert;

b. voor het pand gelegen te (...), hetgeen blijkt uit het door u overgemaakte verkoopdossier dat o.a. informatie omtrent de watertoets, het bodemattest en de stedenbouwkundige inlichtingen ontbeert;

c. voor het pand gelegen te (...), hetgeen blijkt uit het door u overgemaakte verkoopdossier dat o.a. informatie omtrent de watertoets en de stedenbouwkundige inlichtingen ontbeert;

d. voor het pand gelegen te (...), hetgeen blijkt uit het door u overgemaakte verkoopdossier dat o.a. een kopie van de eigendomsakte ontbeert;

e. voor het pand gelegen te (...), hetgeen blijkt uit het door u overgemaakte verkoopdossier dat o.a. informatie omtrent de watertoets en de stedenbouwkundige inlichtingen ontbeert, en een actueel kadastraal uittreksel

(inbreuk op artikel 12 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het K.B. 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. PROCEDURAAL:*

Aangeklaagde laat vooreerst gelden dat het tuchtonderzoek niet op regelmatige wijze gevoerd zou zijn. Aangeklaagde kan ter zake niet gevolgd worden.

Aangeklaagde citeert ter zake artikel 43 van het Reglement van Plichtenleer.

Dit artikel leest de Uitvoerende Kamer samen met artikel 51 van het Koninklijk besluit van 20 juli 2012 tot bepaling van de regels inzake de organisatie en de werking van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, dat luidt:

*“Art. 51. § 1. De rechtskundige assessor bepaalt of de feiten en gedragingen van personen die zijn ingeschreven op het tableau of op de lijst van stagiairs of die gemachtigd zijn om het beroep occasioneel uit te oefenen, een deontologische inbreuk inhouden.*

*Daarvoor kan hij handelen op eigen initiatief, op vraag van het bureau of ingevolge klachten die hij ontvangt.*

*De vragen van het bureau en de klachten kunnen betrekking hebben op individuen of op groepen van personen.*

*De rechtskundige assessor laat elk van de op deze wijze geopende dossiers onder een volgnummer inschrijven in een daartoe aangelegd register”.*

Ter zake ontvangt de assessor de initiële klacht d.d. 09.11.2016.

Dat deze klacht anoniem zou zijn, of gelijkgesteld kan worden met een anonieme klacht, weerhoudt de Heer assessor er niet van een tuchtonderzoek te starten op basis van deze klacht. Het al dan niet anoniem karakter van een klacht of vermelding van een niet-bestaand adres van die klacht, maakt het daaropvolgend tuchtonderzoek niet nietig.

Het is de assessor die ter zake autonoom oordeelt welk gevolg hij geeft aan dergelijke klacht: seponeren, een onderzoek starten of vervolgen.

Aangeklaagde stelt eveneens dat de zgn. ‘fishing expedition’ het onderzoek vitiëert. Ter zake is er geen sprake van dergelijke ‘fishing expedition’: het verbod op fishing expeditions, verhindert dat men vragen stelt naar gegevens die theoretisch kunnen bestaan maar waarvan men niet op de hoogte is, in de hoop dat de ondervraagde dit vrijwillig zal prijsgeven.

In huidig geval werd de vraag gesteld, door de klager (wie deze ook weze), naar geschreven bemiddelingsopdrachten, zodat het opvragen van verkoopdossiers inzake panden die aangeklaagde, blijkens door hemzelf gevoerde publiciteit, in portefeuille had, geen 'fishing expedition' kan genoemd worden.

Er is aldus geen sprake van nietigheid van het tuchtonderzoek of van onontvankelijkheid of ontoelaatbaar van de tuchtvordering.

### 3. TEN GRONDE:

Inzake de eerste tenlastelegging erkent aangeklaagde over geen geschreven bemiddelingsopdracht te beschikken.

De toepassing van de reglementaire verplichting een schriftelijke bemiddelingsopdracht op te maken, is niet afhankelijk van de wil van de klant. Het is een verplichting in hoofde van de makelaar.

Inzake de tweede tenlastelegging dient de Uitvoerende Kamer ook vast te stellen dat de door de assessor vermelde ontbrekende stukken in de diverse dossiers, effectief ontbreken. Aangeklaagde weet niet, blijkens het voorliggend dossier, wat een volledig verkoopdossier dient in te houden.

Zulks houdt wel degelijk risico's is, zowel voor derden (kandidaat-kopers) als voor klanten (kandidaat-verkopers), maar evt. zelfs voor de makelaar zelf. Dat aangeklaagde dit niet lijkt te beseffen, is uiterst laakbaar. Dat geen enkel van de willekeurig opgevraagde dossiers volledig is, is verontrustend.

### 4. STRAFMAAT:

Gegeven de hierboven vermelde feiten en rekening houdend met het tuchtrechtelijk verleden van aangeklaagde, acht de Uitvoerende Kamer een berisping de gepaste sanctie, aangevuld met een bijkomende vorming ten belope van 6 uren inzake samenstelling verkoopdossier en bemiddelingsopdrachten. Deze vorming is te volgen bovenop de deontologisch voorgeschreven uren vorming en met uitsluiting van de e-learning.

## **OP DEZE GRONDEN BIJ TOEPASSING VAN ARTIKEL 47 VAN HET KB VAN 20/07/2012 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 **berisping.**

Legt hem bovendien een **bijkomende sanctie op van het volgen van opleidingen ten belope van 6 uren inzake samenstelling verkoopdossier en bemiddelingsopdrachten**, die dienen uitgevoerd bovenop de deontologische verplichting van bijscholing. De aangeklaagde zal binnen 6 maanden een bewijs van het volgen van deze opleidingen voorleggen.