

**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 3214**

**verstek**

Van 12 januari 2018

Dossier : T9050

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

### Samenvatting:

De vastgoedmakelaar zou in verschillende verkoopdossiers een publiciteit hebben gevoerd zonder de nodige vermeldingen van het EPC. Ook zou hij hebben bemiddeld zonder de nodige voorafgaande geschreven bemiddelingsopdracht. Sanctie: een berisping, met als bijkomende sanctie het volgen van opleidingen ten belope van 6 uren aangaande de samenstelling van het verkoopdossier.

(...)

## **RECHTSPLEGING**

### *1. NAAR DE VORM :*

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde de sanctie van berisping zou worden opgelegd, meer 6 uur permanente vorming.

(...)

### *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. T9050**

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar:

1. minstens in de periode van 14 februari 2017 tot 22 juni 2017 in het kader van verscheidene verkoopdossiers, te weten de verkoop van de onroerende goederen gelegen te:

a. (...);

b. (...);

c. (...);

publiciteit te hebben gevoerd zonder hierbij de correcte, wettelijk verplichte informatie inzake het energieprestatiecertificaat mee te delen, hetgeen blijkt uit:

- uw bemiddelingsopdracht d.d. 1 mei 2017 voor het pand gelegen te (...);

- de print d.d. 22 juni 2017 van uw advertentie met objectnummer (...) voor het pand gelegen te (...) op uw website (...);

- uw bemiddelingsopdracht d.d. 14 februari 2017 voor het pand gelegen te (...);

- de print d.d. 22 juni 2017 van uw advertentie met objectnummer (...) voor het pand gelegen te (...) op uw website (...);

- de print d.d. 22 juni 2017 van uw advertentie met objectnummer (...) voor het pand gelegen te (...) op uw website (...);

- uw schrijven d.d. 5 oktober 2017 aan de Uitvoerende Kamer waarin u stelt:

*“(...): was een eigendom dat een collega makelaar in portefeuille had en de eigenaar had verzocht dat wij het mede zouden aanbieden. Wij hebben deze verwijderd uit onze portefeuille wegens gebrek aan kopij van het EPC”*

(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 11.2.1, §3 van het Energiedecreet van 8 mei 2009);

2. in het kader van de verkoop van een woning gelegen te (...) te hebben bemiddeld zonder hiervoor over een geschreven bemiddelingsopdracht te beschikken 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 enerzijds blijkt uit de print d.d. 22 juni 2017 van uw advertentie met objectnummer (...) voor het pand gelegen te (...) op uw website (...) en anderzijds blijkt uit het feit dat u ondanks uitdrukkelijke vraag hiertoe vanwege de Uitvoerende Kamer via schrijven d.d. 2 augustus 2017 nalaat een kopie van uw geschreven bemiddelingsopdracht voor dit pand voor te leggen (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 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:*

De aangeklaagde zou meerdere publicaties hebben gevoerd zonder de nodige vermeldingen aangaande het EPC; wat een inbreuk op de artikelen 1 en 53 van de Plichtenleer vormt zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006 (K.B. 16.12.2006) en op art. 11.2.1, § 3 van het Energiedecreet van 8 mei 2009.

Voorts wordt aangeklaagde feiten ten laste gelegd waaruit blijkt dat deze zou bemiddeld hebben zonder de nodige voorafgaande geschreven bemiddelingsopdracht overeenkomstig artikel 2 van het K.B. 12 januari 2007, wat tegelijk een inbreuk vormt op de artikelen 1 en 8 van de voornoemde Plichtenleer.

### *3. STRAFMAAT:*

De leden van de U.K. achten de feiten bewezen en menen in deze, bij verstek, de sanctie van berisping gepast. Alsook het volgen van 6 uur permanente vorming, specifiek aangaande de samenstelling van het verkooptossier en dit binnen de 6 maanden (met uitsluiting van e-learning en bovenop de deontologische permanente vorming) te moeten opleggen.

**OP DEZE GRONDEN  
BIJ TOEPASSING VAN ARTIKEL 47 VAN HET KB VAN 20/07/2012  
DE UITVOERENDE KAMER**

In eerste aanleg wijzende, en **bij verstek**.

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, aangaande de samenstelling van het verkoopdossier**, die dienen uitgevoerd bovenop de deontologische verplichting van bijscholing en met uitsluiting van de e-learning. De aangeklaagde zal binnen 6 maanden een bewijs van het volgen van deze opleidingen voorleggen.

**Het bewijs van de volbrenging van de vorming dient tijdig en op eigen initiatief te worden overgemaakt.**