

**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 3212**

Van 12 januari 2018

Dossier : T9290

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

### Samenvatting:

De aangeklaagde zou in het kader van de verkoop van een onroerend goed op websites publiciteit hebben gevoerd zonder de nodige vermeldingen van het EPC. Bovendien zou hij in deze verkoop hebben bemiddeld zonder over een geschreven bemiddelingsopdracht te beschikken. Aangeklaagde stelt dat de opdrachtgever geen consument betrof, zodat de voorschriften van het K.B. van 12 januari 2007 niet van toepassing zouden zijn. De Uitvoerende Kamer volgt de aangeklaagde hier niet in, en legt hem een waarschuwing op als sanctie. Bijkomend moet hij opleidingen ten belope van 6 uren volgen, waarvan 3 uur aangaande de topic deontologie en 3 uur aangaande de topic samenstelling van het verkoopdossier.

(...)

## **RECHTSPLEGING**

### *I. 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 specifiek aangaande de samenstelling van het verkoopdossier en deontologie.

Aangeklaagde wordt gehoord in zijn middelen en verweer.

Het pand welk aangeklaagde in opdracht tot bemiddeling had, betrof het pand van een bevriend vastgoedmakelaar. Met deze verwijzing, meent de aangeklaagde dat dit geen consument betrof, zodat de voorschriften van het K.B. van 12 januari 2007 (B.S. 19.01.2007) niet van toepassing zouden zijn. Dat hij hierop derhalve aldus geen inbreuk zou hebben gemaakt.

Voorts betreffende de inbreuk op de EPC-regelgeving, ontkent aangeklaagde niet dat deze niet ingevuld waren op de website.

Niettemin verwijst de aangeklaagde naar zijn inzet en uniciteit van zijn eigen website. Dat hij deze lacune in zijn eigen website dan ook onmiddellijk heeft rechtgezet.

In aanvulling op de eerste inbreuk wordt aangeklaagde ter zitting alsnog de vraag gesteld naar diens overtuiging waarom de opdrachtgever niet als consument zou moeten worden aanzien.

De aangeklaagde verwees naar de inmiddels wel opgemaakte geschreven opdracht die hij voor het desbetreffend pand in de hand had; hierop stonden Dhr. En Mevr. (...) in eigen naam vermeld.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **12.01.2018** en trekt zich terug voor beraadslaging.

## 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. T9290**

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

1. minstens in de periode van 31 augustus 2017 tot 25 oktober 2017 te hebben bemiddeld zonder dat u hiervoor over een geschreven bemiddelingsopdracht beschikt die voldoet aan de voorschriften van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars, hetgeen blijkt uit:

- de print d.d. 2 september 2017 van uw advertentie voor voormeld onroerend goed op (...);

- uw schrijven aan de Uitvoerende Kamer d.d. 9 oktober 2017 waarin u stelt:

*“Als collega heb ik dan ook géén schriftelijke bemiddelingsopdracht met hen afgesloten.”*

(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 2017);

2. minstens in de periode van 31 augustus 2017 tot 12 oktober 2017 op uw website (...) en op de website (...) publiciteit te hebben gevoerd voor voormeld onroerend goed zonder in deze publiciteit de verplichte vermeldingen inzake stedenbouwkundige inlichtingen weer te geven, hetgeen blijkt uit:

- de print d.d. 2 september 2017 van uw advertentie voor voormeld onroerend goed op (...);

- de print d.d. 21 september 2017 van uw advertentie voor voormeld onroerend goed op (...);

- de print d.d. 12 oktober 2017 van uw advertentie voor voormeld onroerend goed op (...)

(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 5.2.6. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

## **BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER**

### 1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

## 2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

Het K.B. van 12.01.2007 is wel degelijk van toepassing.

Hoewel de opdrachtgever in beroepsmatige praktijken niet fungeert als ‘consument’; bleek evenwel het pand een eigen goed te zijn; in deze aldus een eigen persoonlijk goed.

De opdracht van het bevriend makelaarskoppel dient derhalve aanzien te worden als een bemiddeling waarop de regelgeving ter bescherming van de consument van toepassing is.

De ‘vertrouwdheid’ met het makelen van de opdrachtgevers ontslaat de aangeklaagde immers evenmin de identificatie na te gaan. Onder welk huwelijksstelsel zijn de opdrachtgevers gehuwd? Is beider handtekening vereist en in welke hoedanigheid ?

De inbreuk op de artikelen 1 - 8 van de Plichtenleer van het K.B. van 27 september 2006 (B.S. 16.12.2006) en artikel 2 van het K.B. van 12 januari 2007 (B.S 19.01.2007) is bewezen.

De gedrevenheid om middels eigen ‘unieke’ website te adverteren en te publiceren en dienvolgens de implicatie met (...) hierop, ontnemt evenwel niet dat de inbreuk op de artikelen 1 - 53 bewezen is.

De leden van de Uitvoerende Kamer menen evenwel, gelet op de vaststelling dat aangeklaagde voor het eerst dient te verschijnen, dat enige mildheid gepast is, zodat de leden van de U.K. menen dat een waarschuwing als maatregel afdoende is, samen met 6 uur permanente vorming als volgt.

## 3. STRAFMAAT:

Gezien de feiten afdoende naar recht bewezen zijn, wordt de aangeklaagde de sanctie van waarschuwing opgelegd.

Voorts is aangeklaagde tevens gehouden tot het volgen van 6 uur permanente vorming, waarvan 3 uur specifiek aangaande de deontologie en 3 uur specifiek aangaande de samenstelling van verkoopdossier.

### **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 **waarschuwing.**

Legt hem bovendien een **bijkomende sanctie op van het volgen van opleidingen ten belope van 6 uren, waarvan 3 uur aangaande de topic deontologie en 3 uur aangaande de topic 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 hiertoe 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.**