

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3255**

Van 2 maart 2018

Dossier : T9346

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

Samenvatting:

De vastgoedmakelaar zou bemiddeld hebben bij de verkoop van een onroerend goed zonder te beschikken over een compleet verkoopdossier, en hierdoor hebben nagelaten correcte publiciteit te voeren omtrent de stedenbouwkundige bestemming. De leden van de U.K. leggen aangeklaagde gelet op het schuldbesef en inzicht een waarschuwing als sanctie op, met bijkomend het volgen van opleidingen ten belope van 6 uren aangaande ruimtelijke ordening.

(...)

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, alsook een aantal extra uren vorming in het kader van ruimtelijke ordening.

Aangeklaagde wordt gehoord in zijn middelen.

Aangeklaagde vat aan met het volgen en akkoord gaan met de stelling van de juridisch assessor.

Het betreft een probleem van publicatie met een verkeerde vermelding qua gebied en dit volgend uit het feit dat het een onroerend goed betrof, gelegen aan een drukke weg.

Dit goed werd gepubliceerd met bestemming woongebied, wjl het in wezen landbouwgebied betrof.

Er was geen kwaai wil mee gemoeid, het was een slordigheid.

Er is geen schade voor de betrokken partijen.

De verkeerde kwalificatie bleek een verrassing voor iedereen. Zelfs de notaris had het eerder ook niet gezien.

Aangeklaagde verklaart akkoord te kunnen gaan met de gevraagde berisping en met de vorming.

Het is een correcte analyse; een foute vermelding zonder dat er enige kwaai wil mee gemoeid is.

Waarop de juridisch assessor zijn vordering wijzigt en de sanctie van waarschuwing vordert en dit gelet op het schuldbesef in hoofde van aangeklaagde.

Aangeklaagde werd verzocht mee te delen hoe hij dit in de toekomst kan vermijden.

Aangeklaagde antwoordt dat hij in voorliggend dossier om de tuin is geleid door de eigenaar, doch dat hij zijn verantwoordelijkheid opneemt.

De verkoop werd geannuleerd en er is geen schade geleden geweest.

Het onroerend goed is nu verkocht aan mensen die op de hoogte zijn.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **02.03.2018** 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. T9346

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...) tijdig een compleet verkoopdossier samen te stellen en te hebben nagelaten in uw publiciteit voor voormeld onroerend goed correct te informeren omtrent de stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed, hetgeen blijkt uit:

- uw pandfiche voor voormeld onroerend goed waarin staat dat de stedenbouwkundige bestemming 'woongebied' is;
- de akkoordverklaring tot aankoop d.d. 7 april 2017;
- de mail d.d. 7 april 2017 vanwege mevrouw (...) aan notaris (...) gericht;
- de kaartafdruk risicozones overstromingen d.d. 11 april 2017
- de vastgoedinformatie m.b.t. voormeld onroerend goed d.d. 7 juli 2017, opgevraagd door notaris (...);
- het uittreksel uit het plannenregister m.b.t. voormeld onroerend goed d.d. 7 juli 2017, opgevraagd door notaris (...);
- uw mail d.d. 23 oktober 2017 aan de Uitvoerende Kamer waarin u stelt:

“Wij hebben deze woning i verkoop gekregen van de eigenaar, die het eigendom net openbaar gekocht had.

Hij had nauwelijks informatie over het pand, ... Enkel het EPC was bij hem voorhanden.

[...]

Hi zou zelf notaris (...) op de hoogte brengen van de tekoopstelling en verzoeken alle informatie op te vragen bij notaris (...).

Wij hebben bij de opstart van ons dossier in onze publicatie dan ook niet opgenomen dat het goed gelegen was in landbouwgebied... Aangezien de woning gelegen is aan een (tamelijk) drukke weg die volgebouwd is met woningen, was dit trouwens een verrassing voor iedereen.”

(inbreuk op artikel 1 en 12 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:

1.

Publiciteit is niet louter adverteren en geïnteresseerden hun aandacht trekken.

Publiciteit is voorafgaandelijk het ‘makelen’ een kwestie van correct en volledig ‘informereren’.

2.

Niemand is gebaat noch gediend met een verkoop van een kat in een zak.

3.

De leden van de U.K. stellen zich de vraag of het voorliggend project voorwerp vormt van een loutere ‘slordigheid’. Is aangeklaagde in snelheid gepakt geweest of betreft het onwetendheid?

4.

De leden van de U.K. menen aangeklaagde, gelet op het schuldbesef en inzicht, het voordeel van de twijfel te moeten geven en menen in deze niet aller streng te moeten optreden.

Reden waarom de leden van de U.K. wel aanhouden dat vorming belangrijk is en mee wordt opgelegd.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. achten een waarschuwing in deze gepast samen met de opgelegde vorming zoals nader omschreven.

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 tenlastelegging 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 aangaande ruimtelijke ordening**, 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.**