

**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 3652**

Van 21 februari 2020

Dossier : T10939

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

## **Samenvatting:**

Aangeklaagde vastgoedmakelaar zou, in het kader van de verkoop van een onroerend goed, hebben bemiddeld zonder geschreven opdracht vanwege alle eigenaars en het pand ook nadat een van de mede-eigenaars had te kennen gegeven het pand niet via zijn diensten te willen verkopen, verder te koop aan te bieden. Ook voerde hij publiciteit met vermelding van een foutieve verdieping waarop het onroerend goed gelegen zou zijn, en met vermelding van een oppervlakte van 90 m<sup>2</sup> terwijl hij hierover nog geen zekerheid had. De Uitvoerende Kamer aanziet de tenlasteleggingen als bewezen. Voor de volledigheid stelt de U.K. dat het in wezen niet formeel een voorafgaandelijke vereiste vormt van álle mede-eigenaars tegelijk een schriftelijke opdracht te hebben. Doch enige sterkmaking ontbreekt. Sanctie: een berisping en het volgen van opleidingen ten belope van 6 uren aangaande de samenstelling van een verkoopdossier.

(...)

## **RECHTSPLEGING**

### *I. NAAR DE VORM :*

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde de maatregel van berisping, eventueel met 6 uur bijkomende vorming zou worden opgelegd.

Aangeklaagde, bijgestaan door Mter. (...), wordt gehoord in zijn middelen en verweer.

Het betrof een verkoopdossier dat begonnen is in juni 2019. De dochter van één van de eigenaars heeft hiertoe (...) gecontacteerd.

Tussen de twee eigenaars bestond discussie, de andere mede-eigenaar wenste een ander vastgoedmakelaarskantoor de opdracht te geven.

Uiteindelijk was de tweede mede-eigenaar akkoord om (...) aan dezelfde voorwaarden te laten bemiddelen.

De uiteenzetting van de rechtskundig assessor wordt niet gevolgd.

Er wordt verwezen naar de stukken, waaruit de toestemming blijkt.

Het is voorts niet vereist dat alle mede-eigenaars toestemming geven.

Bij brief van 16/9 is er pas mededeling van niet-akkoord gegeven en werd de vraag gesteld waarom het goed al online stond.

Het is op dát moment dat voor (...) duidelijk is dat er niet langer de voorhene toestemming bestond.

De tuchtklacht in de tweede helft van oktober heeft geleid tot het immmediaat verwijderen van de advertenties binnen de twee dagen.

Aangaande de betichting tot misleiding; de vermelding V1 is een misschrijving voor V4 - puur materiële vergissing, niet meer.

Voorts wordt de vraag gesteld naar het bewijs als zou de oppervlakte slechts 94 m<sup>2</sup> zijn. Aangeklaagde heeft nooit toegang tot de flat gekregen. Aangeklaagde heeft gewerkt met de gegevens die hem zijn aangereikt geweest door de mede-eigenaar.

Is dit een essentieel element ? Er wordt verwezen naar de notariële akte, waarbij verschil in oppervlakte niet leidt tot nietigheid van de verkoop. Dan wel dat de afmeting een relatief gegeven vormt en geenszins een tuchtinbreuk.

Er wordt zeer milde toepassing van de plichtenleer verzocht, dan wel maximale schuldig verklaring zonder sanctie.

Alsnog het betrof een volle familieruzie waarvan de omvang niet in te schatten was.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **21/02/2020** 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. T10939

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

1. te hebben bemiddeld zonder geschreven opdracht vanwege alle eigenaars en het pand ook nadat een van de mede-eigenaars, (...), had te kennen gegeven het pand niet via uw diensten te willen verkopen, verder te koop aan te bieden, hetgeen blijkt uit:

- de kadastrale informatie d.d. 12 augustus 2019 voor voormeld onroerend goed;

- de kopie uw bemiddelingsopdracht voor voormeld onroerend goed, enkel ondertekend door mevrouw (...) en niet gedateerd;

- de kopie van uw bemiddelingsopdracht voor voormeld onroerend goed, gedateerd op 16 september 2019 en door u ondertekend;

- het schrijven d.d. 14 oktober 2019 vanwege de familie (...) aan de Uitvoerende Kamer;

- de mail d.d. 9 september 2019 vanwege de familie (...) aan advocaat (...);

- de mail d.d. 16 september 2019 vanwege Mter. (...) aan notaris (...) en Mter. (...);

- de print d.d. 16 oktober 2019 van uw publiciteit voor voormeld onroerend goed op (...) waaruit blijkt dat u dit goed sedert 3 september 2019 adverteerde op deze website;

- de print d.d. 16 oktober 2019 van uw publiciteit voor voormeld onroerend goed (...);
- de print d.d. 16 oktober 2019 van uw publiciteit voor voormeld onroerend goed (...);
- de print d.d. 16 oktober 2019 van uw publiciteit voor voormeld onroerend goed op uw website (...)

(inbreuk op de artikelen 1, 17, 19 en 45 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018);

2. publiciteit te voeren met vermelding van een foutieve verdieping waarop voormeld onroerend goed gelegen zou zijn, meer bepaald de eerste verdieping in plaats van de vierde verdieping, en van een oppervlakte van 90 m<sup>2</sup> terwijl u hierover nog geen zekerheid had, hetgeen blijkt uit:

- de sub 1 vermelde feiten;
- het schrijven d.d. 29 oktober 2019 vanwege Mter. (...) aan de Uitvoerende Kamer waarin wordt gesteld:

*“De verdieping waarop het appartement gelegen is, werd inderdaad incorrect weergegeven.*

[...]

*Wat de bewoonbare oppervlakte betreft, bestaat er blijkbaar onduidelijkheid tussen de eigenaars over de exacte grootte (90 m<sup>2</sup> dan wel 94 m<sup>2</sup>). Aangezien cliënte de sleutels nooit mocht ontvangen, kon zij deze oppervlakte nog niet verifiëren.”*

(inbreuk op de artikelen 1 en 55 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018).

## **BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER**

### **1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:**

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

### **2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:**

De leden van de U.K. verwijzen naar het dossier, de oproeping, de vordering van de rechtskundig assessor, het verweer ter zitting en de overgelegde stukken.

Aangeklaagde is gehouden tot verweer op de tenlasteleggingen zoals weergegeven in de oproeping.

Wat de eerste tenlastelegging betreft, hebben de leden vernomen dat de advertenties pas verdwenen twee dagen ná ontvangst van de brief van het Instituut, wijl aangeklaagde eerder formeel kennis had genomen van de uitdrukkelijke weigering tot tussenkomst door aangeklaagde namens één mede-eigenaar.

De eerste tenlastelegging wordt weerhouden als bewezen.

Voor de volledigheid moet gesteld dat het in wezen niet formeel een voorafgaandelijke vereiste vormt van alle mede-eigenaars tegelijk een schriftelijke opdracht te hebben. Doch enige sterkmaking ontbreekt.

Voorts aangaande de foutieve vermelding van verdieping in de tweede tenlastelegging.

Enige materiële fout is steeds mogelijk, doch in waardering en aanprijzing van het onroerend goed, vormt het verdiep wel een essentiële vereiste in geval iemand met beperkingen of zekere ongemakken zou geïnteresseerd zijn.

Dan wel dat zelfs in geval het in wezen slechts een materiële vergissing zou vormen, de vaststelling afdoende is tot weerhouden van de inbreuk.

Immers, mogelijk dat een bestuurder niet door het rood licht wou rijden, maar toch doorreed. Dit is ook in het verkeersrecht een overtreding die weerhouden wordt.

Ook de oppervlakte dient correct weergegeven te worden. De mededeling voor aangeklaagde ter zitting als zou deze zijn voortgegaan op de meegedeelde gegevens door de eigenaar, getuigt geenszins van afdoende inspanningen teneinde zeker te zijn dat er enkel juiste informatie wordt meegedeeld in publicatie.

Dan wel dat de zorgplicht als de vereiste inspanningsverbintenis in hoofde van aangeklaagde niet op correcte en professionele wijze volbracht is geweest.

De tenlasteleggingen worden weerhouden.

### 3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. verwijzen naar de uiteenzetting hierboven.

Er is een zeer milde toepassing van de Plichtenleer gevorderd, voor inbreuken die weerhouden worden en die geenszins bovennatuurlijke krachten benodigen in hoofde van aangeklaagde teneinde een professioneel dossier samen te stellen en in te staan tot het voeren van énkél correcte publicatie.

Dan wel dat er sprake is van meer dan louter één materiële vergissing.

De leden van de U.K. achten volgende maatregel - teneinde in hoofde van aangeklaagde afdoende repressief maar vooral signaliserend en tegelijk ontradend naar de toekomst toe – passend.

### **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 de heer (...) bovendien een **bijkomende sanctie op van het volgen van opleidingen ten belope van 6 uren aangaande de samenstelling van een verkoopdossier**, die dienen uitgevoerd bovenop de deontologische verplichting van bijscholing en met uitsluiting van de e-learning. De aangeklaagde zal **uiterlijk op 30 juni 2020** 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.**