

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3648**

Van 31 januari 2020

Dossier : T10677

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

Samenvatting:

De aangeklaagde vastgoedmakelaar zou hebben bemiddeld op basis van een geschreven bemiddelingsovereenkomst dewelke niet voldoet aan de vereisten. Ook heeft hij nagelaten de kopers van een onroerend goed betrouwbare informatie te verschaffen, door mee te delen dat er geen stookolietank aanwezig was terwijl er in werkelijkheid wel nog een stookolietank bij goed aanwezig was. Hij besteedde eveneens te weinig aandacht aan de permanente vorming. De Uitvoerende Kamer weerhoudt alle tenlasteleggingen en legt de vastgoedmakelaar een schorsing van 3 weken, waarvan 1 week effectief en 2 weken met uitstel op. Het uitstel is verbonden aan de voorwaarde van het volgen van opleidingen ten belope van 30 uren.

(...)

RECHTSPLEGING

I. NAAR DE VORM :

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde 3 weken voorwaardelijke schorsing zou worden opgelegd, meer 30 uur permanente vorming.

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

De raadsman deelt ter zitting de leden van de U.K. mee dat aangeklaagde reeds van voor het ontstaan van het Instituut werkzaam is als vastgoedmakelaar, meer bepaald sedert 1987 en dit onder de benaming '(...)'.

Aangeklaagde heeft nog nooit een klacht gehad.

Aangeklaagde geniet, gelet op de tijd van werkzaamheid en diens verrichte diensten, een recurrent cliënteel, waarvan hij gelet op de eerdere ervaring zelfs op basis van mondelinge afspraken zou kunnen werken. Dan wel dat het vertrouwen van het cliënteel naar aangeklaagde en van aangeklaagde naar zijn recurrent cliënteel wederkerig moet worden genoemd.

Aangeklaagde wil erkennen dat hij te weinig aandacht heeft gegeven aan tal van wetswijzigingen ter zake.

Hij erkent de inbreuk en heeft zich hiertoe inmiddels geconformeerd.

Er was te veel werk en familiale omstandigheden (stuk 2).

Voor het jaar 2019 heeft aangeklaagde reeds 18 uur opleiding genoten.

Hij oefent het beroep van syndicus niet uit; het is pas recent dat hij hiertoe de weglating op de kolom van syndici heeft verzocht.

Wat de stookolietank betreft; de opdracht ging uit van trouwe klanten. Zij hadden hem meegedeeld dat de verwarming op aardgas was en hij vergewiste zich daarvan en het bleek effectief verwarming op aardgas.

Na de discussie heeft aangeklaagde verder onderzoek verricht - stuk 3 - de tank was er nog wel, doch was gereinigd/leeg - er is het aanbod geweest van aangeklaagde aan de kopers om de tank op eigen kosten te laten verwijderen. Dit is geweigerd geworden door de koper(s).

De koper informeerde verder naar de aanwezigheid op asbest.

De koper wou aldus minder betalen en kreeg dit van de verkopers.

De tank zit er nu nog.

Aangeklaagde liet een deel van zijn commissie vallen (3.000,00 €).

Op datum ondertekening van de akte ontving aangeklaagde een sms van de koper dat deze een tuchtprocedure tegen hem had ingezet. Dit was 16.05.2019.

De raadsman recapituleert; de eerste en tweede aanklacht worden erkend. Wat de stookolietank betreft wordt meegedeeld en verwezen naar de uiteenzetting dat aangeklaagde geheel te goeder trouw was.

Er wordt vrijspraak verzocht op de tweede tenlastelegging, dan wel ondergeschikt een waarschuwing, zij het hoogstens berisping. En nog meer ondergeschikt een voorwaardelijke schorsing.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **31 januari 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. T10677

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

1. te hebben bemiddeld op basis van een geschreven bemiddelingsovereenkomst dewelke niet voldoet aan de vereisten van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars, hetgeen blijkt uit uw bemiddelingsovereenkomst d.d. 19 augustus 2018 voor voormeld onroerend goed (inbreuk op de artikelen 1 en 8 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006; thans de artikelen 1 en 8 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 29 juni 2018, in werking sinds 30 december 2018, en op artikel 2, 1°, 2°, 3°, 4° en 11° 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. te hebben nagelaten correcte en betrouwbare informatie aan de kopers, de de heer (...) en mevrouw (...), door zowel in uw publiciteit voor voormeld onroerend goed als rechtstreeks aan de kopers mee te delen dat er geen stookolietank aanwezig was terwijl er in werkelijkheid wel nog een stookolietank bij voormeld onroerend goed aanwezig was, hetgeen blijkt uit:

- het attest buitendienststelling stookolietank d.d. 22 juni 2018 dat zich in uw verkoopdossier bevindt, waaruit blijkt dat de stookolietank niet werd verwijderd doch enkel buiten dienst werd gesteld;

- uw mail d.d. 24 november 2018 aan de heer (...) waarin u stelt:

“De mazouttank is niet meer aanwezig, uit de grond gehaald na omschakeling op aardgas.”;

- de onderhandse verkoopovereenkomst d.d. 15 februari 2019 voor voormeld onroerend goed waarin wordt vermeld dat er geen stookolietank bij het verkocht onroerend goed behoort;

- uw mail d.d. 10 april 2019 om 10u44 aan notaris (...) waarin u stelt:

“Navraag bij de eigenaars geeft volgende informatie mbt de stookolietank : deze bevindt zich nog in de grond, ter hoogte van het stookhuis.

De tank is gereinigd en met schuim opgevuld. Hierover bezorg ik U eerstdaags per e-mail het attest.”;

- de print d.d. 14 mei 2019 van uw publiciteit op (...) voor voormeld onroerend goed waarin valt te lezen:

“Recente aanpassingen zijn o.a. nieuwe HR Cv ketel , rolluiken, dak vernieuwd met isolatie.”;

- uw schrijven d.d. 5 september 2019 aan de Uitvoerende Kamer waarin u stelt:

“Het enige wat mij kan worden verweten is dat ik mij onvoldoende heb geïnformeerd over de gebeurlijke aanwezigheid van een mazouttank, maar ik ben daarbij volkomen te goeder trouw voortgegaan op de (achteraf gebleken foutieve) informatie mij verstrekt door mijn opdrachtgevers, die, zoals gezegd, reeds sedert jaar en dag klant zijn op mijn kantoor.”

(inbreuk op de artikelen 12 en 53 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006; thans de artikelen 12 en 55 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 29 juni 2018, in werking sinds 30 december 2018);

3. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar in de jaren 2017 en 2018 te hebben nagelaten voldoende aandacht te besteden aan uw permanente vorming hetgeen blijkt uit:

- de brief d.d. 5 juli 2019 vanwege de plaatsvervangend rechtskundig assessor van de Uitvoerende Kamer aan u gericht;

- de aangetekende rappelbrief d.d. 13 augustus 2019 vanwege de plaatsvervangend rechtskundig assessor van de Uitvoerende Kamer aan u gericht;

- de rappelbrief d.d. 30 juli 2019 vanwege de plaatsvervangend rechtskundig assessor van de Uitvoerende Kamer aan u gericht per gewone post en per aangetekend schrijven;

- uw schrijven d.d. 5 september 2019 aan de Uitvoerende Kamer waarin u stelt:

“Wat uw vraag betreffende de gevolgde opleidingen in 2017 en 2018 betreft, dien ik U helaas te melden dat ik daarvan geen attesten kan voorleggen. Familiale problemen en grote werkdruk hebben mij verhinderd daaraan deel te nemen.

Voor de toekomst ben ik bereid dit in te halen.”

- het feit dat de Uitvoerende Kamer op heden over geen attesten van door u in voormelde periode gevolgde permanente vorming beschikt

(inbreuk op de artikelen 1, 36 en 44 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006; thans de artikelen 1, 37 en 44 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 29 juni 2018, in werking sinds 30 december 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 en het verweer ter zitting.

Aangeklaagde is opgeroepen teneinde zich te verweren op de tenlastelegging inbreuk te hebben begaan op de artn. 1 en 8 van de Plichtenleer zoals opgenomen in het KB van 27 september 2006, in werking sedert 17 december 2006 en thans bekrachtigd bij KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018; voorts inbreuk op de artn. 2, 1°, 2°, 3°, 4° en 11° van het KB van 12 januari 2007.

De tweede betichting betreft inbreuk op de artn. 12 en 53 van voornoemde Plichtenleer, sinds KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018, gekend onder de artn. 12 en 55.

Voorts derde betichting inbreuk te hebben gepleegd op de artn. 1, 36 en 44 van voornoemde Plichtenleer, sinds het KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018 gekend onder de artn. 1, 37 en 44 - met dien verstande dat de inbreuk slaat op de jaren 2017 en 2018 en hiertoe moet worden verwezen naar het art. 36 voor het nodig te volgen uren permanente vorming in dat tijdsvak.

1.

De eerste aanklacht betreft de eer en waardigheid van elke erkende vastgoedmakelaar, alsook de nood om voorafgaandelijk werkzaamheden te beschikken over een schriftelijke overeenkomst op grond waarvan de opdrachtgever vooraf zijn rechten en plichten kent, alsook de toedracht en reikwijdte van de opdracht zelf.

Voorts inbreuken op het KB van 12 januari 2007 die tevens slaan op de noodzaak tot het voorafgaandelijk sluiten van een schriftelijke overeenkomst met de daarin noodzakelijk opgelegde elementen.

De leden van de U.K. verwijzen naar de toedracht van de uiteenzetting ter zitting.

Het 'blindelings' vertrouwen op het recurrente cliënteel was klaarblijkelijk wat het moet worden genoemd, 'blind'.

De inbreuk op de tenlastelegging zoals weergegeven in de oproeping wordt weerhouden.

2.

De inbreuken op de artn. 12 en 53 van de Plichtenleer slaan op het opvragen van de noodzakelijke documenten en inlichtingen voorafgaand het aanvatten van de opdracht en de plicht om binnen de mogelijkheden de nodige verificaties te verrichten.

Dit gaat samen met de noodzaak om in de publicaties niemand te misleiden omtrent de essentiële elementen van het aan te bieden goed.

Art. 12 en 53 gaan hand in hand.

Waar de plichtplegingen van art. 12 niet worden gevolgd, is de tekortkoming op de juiste informatie in publicatie – onderdeel van de algemene zorgvuldigheidsplicht van de vastgoedmakelaar - misleiding een mogelijk gevolg.

Ter zake moet verwezen naar de door aangeklaagde gevoerde publicatie die onderscheiden was aan de realiteit van de kenmerken van het kwestige onroerend goed en die in de uiteenzetting ter zitting (zij het eufemistisch) wordt erkend, doch volgens aangeklaagde dient te worden overvleugeld nu aangeklaagde geheel te goeder trouw zou hebben gewerkt (nog steeds op dit 'blind' vertrouwen toespelend). Meer aangeklaagde die zelfs zou aangeboden hebben om de aanwezige 'tank' op eigen kosten te verwijderen, aanbod welk werd afgeslagen en voorts zijn commissie zou hebben verlaagd met een som van 3.000,00€.

De leden menen dat een en ander in het verweer niet kan worden gevolgd.

Een professioneel overstijgt de 'goede trouw' en 'verifieert' voorafgaandelijk publicatie het onroerend goed de kenmerken ; geheel uit eer als professioneel en eigen zorgvuldigheid, en hij misleidt daardoor zeker niemand.

Meer, het aanbod ter verwijdering op eigen kosten - ondanks dat dit aanbod zou zijn afgeslagen - vormt een erkenning van inbreuk.

Tevens en zo ook de meegedeelde vermindering van commissieloon - zij het dat aangeklaagde daardoor gehandeld heeft t.o.v. een ander dan t.o.v. diegene t.o.v. wie hij is tekortgeschoten en diens 'actie' weinig invloed zal hebben gehad. Meer, dat de vermindering van diens commissieloon tevens een erkenning uitmaakt dat diens optreden (evenmin t.o.v. zijn opdrachtgever) niet in overeenstemming kan worden geplaatst met een verlangd en verwacht professioneel optreden van een erkend vastgoedmakelaar.

De inbreuk op de tweede tenlastelegging zoals weergegeven in de oproeping wordt weerhouden en is bewezen.

3.

De tekortkoming aan het volbrengen van de deontologisch opgelegde vormingsplicht gedurende 2017 en 2018 wordt erkend.

Er is de mededeling dat er een conformerende beweging is gebeurd in de loop van 2019 ten belope van 18 uur en diens vraag tot weglating op de kolom van syndici, nu dergelijke verrichtingen en diensten door aangeklaagde niet worden aangeboden.

Te veel werk en familiale opspelingen worden in het vuur van verweer geworpen. Geen onnoemelijke onmogelijkheden.

De tenlastelegging is weerhouden en de inbreuk is bewezen.

3. STRAFMAAT:

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

Alle tenlasteleggingen worden weerhouden.

Aangeklaagde diens tekortkoming in de nodig te volgen deontologische vorming zou hem eerder dan heden middels oproeping kunnen hebben wakker geschud omtrent de essentiële noodzaak van een accurate en juiste publicatie die de nodig te voeren eigen en zorgvuldige verificatie vereist van het onroerend goed dat wordt aangeboden.

Aangeklaagde dient te beseffen, waar de duur van zijn werkzaamheid ook op wijst, dat hij naast het recurrent cliënteel steevast in contact komt met gegadigden voor wie de transactie

aangaande een onroerend goed mogelijk nieuw en tegelijk van levensbelang is; dan wel wijzend in het verwerven van een (eerste) eigen onroerend goed. En in tegenstelling tot de jarenlange ervaring en dagdagelijkse bezigheid in hoofde van aangeklaagde een uniciteit betreft. Zo dat de 'juiste' en enige terecht verlangde professionele tussenkomst door gedaagde een essentiële vereiste is.

De leden van de U.K. achten volgende maatregel 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 **3 weken schorsing, waarvan 1 week effectief en 2 weken met uitstel, die - onder voorbehoud van de aanwending van een rechtsmiddel - ingaat de 31^{ste} dag nà de kennisgeving van deze beslissing (de poststempel geldt als datum van kennisgeving).**

Verbindt aan het uitstel de **voorwaarde van het volgen van opleidingen ten belope van 30 uren**, die dienen uitgevoerd bovenop de deontologische verplichting van bijscholing en met uitsluiting van de e-learning. De heer (...) zal voor 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.

Zegt voor recht dat het aangeklaagde verboden is het gereguleerd beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen gedurende voormelde periode, alsook om er de beschermde titel van te voeren.

Zegt voor recht dat alle rechten met betrekking tot het (eventuele) stagemeeesterschap vanaf dezelfde datum vervallen zijn.

(...)