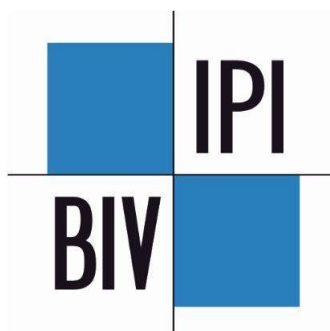


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3816**

bij verstek t.a.v. Dhr. (...)

bij schriftelijk verweer t.a.v. Dhr. (...)

Van 11 december 2020

Dossier : T11612

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

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

Samenvatting:

Twee aangeklaagde vastgoedmakelaars zouden in het kader van de verkoop van een onroerend goed hebben nagelaten kandidaat-kopers voorafgaandelijk aan het uitbrengen van een bod correct te informeren omtrent het bestaan van een erfdienstbaarheid op het onroerend goed. Eén aangeklaagde meldt dat dit wel werd vermeld op de facebookpagina van de opdrachtgever. De leden van de Uitvoerende Kamer stellen dat een enkele vermelding van dit essentieel gegeven op een facebook-pagina niet afdoende is. Sanctie: een berisping en het volgen van opleidingen ten belope van 6 uren.

(...)

RECHTSPLEGING

I. NAAR DE VORM :

(...)

Algemeen:

(...)

De plaatsvervangend rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De plaatsvervangend rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagden beiden/elk de sanctie van berisping zouden worden opgelegd.

Aangeklaagde (...) heeft schriftelijk verweer gevoerd.

Dhr. (...) stelt in het betreffend dossier niet betrokken te zijn geweest.

Dhr. (...) meent op geen enkele wijze aansprakelijk te kunnen worden gesteld, verwijzend naar diens mededeling dat hij sinds oktober 2019 niet langer deel zou uitmaken van (...), waaronder het kantoor (...) met Dhr. (...) zou ressorteren.

Dhr. (...) verwijst naar zijn aangetekend schrijven van 8 oktober 2019 waarin hij zijn ontslag als bestuurder zou hebben aangeboden in (...) en daarbij verklarend dat hij sindsdien geen enkele activiteit meer gevoerd heeft in de kwestieuze vennootschap.

Dhr. (...) verwijst verder naar de vermelding van diens BIV-nummer op briefwisseling, wat niet betaamt.

Dhr. (...) verwijst voorts naar het feit dat voorgaande briefwisseling - op de oproeping na - hem ongekend is (wat ook niet hoefde en logisch is nu hij in (...) niet langer werkzaam is). Met de mededeling dat hij sinds 8/11/2019 geen enkele zeggenschap meer heeft, verwijzend naar de website en diens niet langere vermelding als 'bestuurder'.

Stellende op generlei wijze betrokken te zijn bij de feiten die worden vermeld en opgenomen zijn in de oproeping.

Tot zover het schriftelijk verweer.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **11/12/2020** 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:

De heer (...)

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. T11612

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...) te hebben nagelaten kandidaat-kopers voorafgaandelijk aan het uitbrengen van een bod correct te informeren omtrent het bestaan van een erfdiensbaarheid op voormeld onroerend goed, hetgeen blijkt uit:

- het schrijven d.d. 20 juni 2020 vanwege de heer (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht;
- uw bemiddelingsopdracht d.d. 20 december 2019 voor voormeld onroerend goed waarin op de informatiefiche duidelijk is aangegeven dat er een erfpacht op voormeld onroerend goed rust;
- de print van de publiciteit van (...)voor voormeld onroerend goed waarin niet is aangegeven dat er een erfpacht op voormeld onroerend goed rust;
- het biedingsdocument d.d. 17 juni 2020 waarmee de heer een bod heeft uitgebracht op voormeld onroerend goed, waarin niet is aangegeven dat er een erfpacht op voormeld onroerend goed rust;
- de mail d.d. 27 juli 2020 vanwege de heer (...) aan de Uitvoerende Kamer waarin hij stelt:

“Ik wil tevens terugkomen op onze commerciële communicatie naar de klanten. Wij wisten dat er een melding van erfpacht was en inderdaad, wij vonden die zelf niet op bv zimmo ea sites maar wel op de facebookpagina van (...).

(...) beheert zijn facebook pagina zodanig goed dat veel kopers via dat kanaal de weg naar hun droomwoning vinden.

In bijlage ziet u de tekst die vermeld staat op facebook. Daarin staat duidelijk vermeld dat het gaat over erfpacht. Op die link kun je verdergaan en zie je de foto's en verdere info mbt het appartement. Trouwens, Dhr (...) verwijst in zijn klacht zelf naar de link op facebook en heeft die info afgedrukt en mee opgestuurd.

Uiteraard werd er mondeling meegedeeld dat het een verkoop onder erfpacht betrof.

Op het bodformulier staat het echter niet vermeld maar de compromis zou uiteraard wel zo worden opgemaakt!”

(inbreuk op de artikelen 1 en 55 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 29 juni 2018, in werking sinds 30 december 2018).

De heer (...)

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. T11612

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...) te hebben nagelaten kandidaat-kopers voorafgaandelijk aan het uitbrengen van een bod correct te informeren omtrent het bestaan van een erfdienstbaarheid op voormeld onroerend goed, hetgeen blijkt uit:

- het schrijven d.d. 20 juni 2020 vanwege de heer (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht;

- uw bemiddelingsopdracht d.d. 20 december 2019 voor voormeld onroerend goed waarin op de informatiefiche duidelijk is aangegeven dat er een erfpacht op voormeld onroerend goed rust;

- de print van de publiciteit van (...) voor voormeld onroerend goed waarin niet is aangegeven dat er een erfpacht op voormeld onroerend goed rust;

- het biedingsdocument d.d. 17 juni 2020 waarmee de heer (...) een bod heeft uitgebracht op voormeld onroerend goed, waarin niet is aangegeven dat er een erfpacht op voormeld onroerend goed rust;

- uw mail d.d. 27 juli 2020 aan de Uitvoerende Kamer waarin u stelt:

“Ik wil tevens terugkomen op onze commerciële communicatie naar de klanten. Wij wisten dat er een melding van erfpacht was en inderdaad, wij vonden die zelf niet op bv zimmo ea sites maar wel op de facebookpagina van (...).

(...) beheert zijn facebook pagina zodanig goed dat veel kopers via dat kanaal de weg naar hun droomwoning vinden.

In bijlage ziet u de tekst die vermeld staat op facebook. Daarin staat duidelijk vermeld dat het gaat over erfpacht. Op die link kun je verdergaan en zie je de foto's en verdere info mbt het appartement. Trouwens, Dhr (...) verwijst in zijn klacht zelf naar de link op facebook en heeft die info afgedrukt en mee opgestuurd.

Uiteraard werd er mondeling meegedeeld dat het een verkoop onder erfpacht betrof.

Op het bodformulier staat het echter niet vermeld maar de compromis zou uiteraard wel zo worden opgemaakt!”

(inbreuk op de artikelen 1 en 55 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 plaatsvervangend rechtskundig assessor en het schriftelijk verweer.

Voorafgaand wordt ter volledigheid meegedeeld dat Dhr. (...) zich om 14.00 u. aanbood bij de U.K.

Deze werd te woord gestaan en meegedeeld dat de zaak met de plaatsvervangend rechtskundig assessor reeds voor sluiting van debatten was gesteld, alsook dat de plaatsvervangend

rechtskundig assessor niet langer aanwezig was. Dan wel dat de zaak ten zijne laste op verstek in beraad werd genomen en voor uitspraak gesteld is voor 11/12/2020.

Dhr. (...) verontschuldigde zich voor zijn foute agendering. Deze werd ingelicht dat er inhoudelijk geen verdere toelichting en/of mededeling kon geschieden.

1.

Beide aangeklaagden zijn opgeroepen teneinde in de mogelijkheid te zijn tot het voeren van verweer op de tenlastelegging een inbreuk te hebben begaan op de artn. 1 en 55 van de Plichtenleer, zoals bekrachtigd bij KB van 29 juni 2018 en in werking sedert 30 december 2018.

Art. 1 van voornoemde plichtenleer betreft de plicht van elke erkende vastgoedmakelaar steeds in elke omstandigheid en ten aanzien van elkeen te handelen in eer en waardigheid en hierin steeds en steevast op te treden conform de vigerende regelgeving/wetgeving.

Art. 55 van voornoemde plichtenleer betreft de vastgoedmakelaar-bemiddelaar die in zijn reclame en advertenties geen personen mag misleiden met betrekking tot de beschikbaarheid en de essentiële kenmerken van de goederen die hij aanbiedt.

2.

De klacht dateert van 20.06.2020 en betreft een pand te koop aangeboden door Dhr. (...). De klager zou het goed op 17.06.2020 hebben bezocht en diende meteen te besluiten al/niet te kopen. Er zou enkel syndicus-info zijn meegedeeld, waarop een bod door de klager werd uitgebracht. Met ná het bod informatie dat het betreffend onroerend goed 'erfpacht' betrof.

De bemiddelingsopdracht d.d. 20.12.2019, verwijzend naar beide aangeklaagden, vermeldt klaar dat het een verkoop onder erfpacht betrof.

De algemene publiciteit zou dit essentieel gegeven niet vermeld hebben.

Aangeklaagde (...) heeft het Instituut geantwoord lopende het onderzoek dat dit wel vermeld werd op de facebookpagina van Dhr. (...).

3.

Erfpacht is een 'tijdelijk' recht tot houden en bezit en is onderscheiden aan eigendomsrecht - meer, enkel de resterende duur kan worden overgedragen. Essentieel is en blijft dat enkel het genot van wat een ander toebehoort kan worden overgedragen, al/niet onder de last van een jaarlijkse 'pacht'/'canon'.

De enkele vermelding van dit essentieel gegeven op een facebook-pagina is niet afdoende. Voorlegging dat dit essentieel kenmerk in andere publiciteit werd meegedeeld, ontbreekt en wordt niet overgelegd.

Verwijzen naar de compromis waarin melding is van dit essentieel kenmerk dateert van ná het uitgebrachte bod en kan niet gelden als tijdige en volledige voorafgaande mededeling van alle essentiële kenmerken van het te koop aangeboden onroerend goed.

4.

De publiciteit op Zimmo waarop de klager is ingegaan betreffende het onroerend goed te (...) maakt geen vermelding van erfpacht.

De publiciteit via (...) maakt evenmin vermelding van de erfpacht.

5.

Dhr. (...) in zijn communicatie naar het Instituut verwijst naar het gegeven dat de koop 'onder erfpacht' toch doorgang zou vinden en meent dat klager zich hier vergrijpt aan 'chantage' om een lagere prijs af te dwingen. Dan wel dat het beter ware niet verder te 'roeren' en alles te laten zoals het is.

Een geheel verkoopdossier is bij aanvang niet doorgestuurd geworden; Dhr. (...) was in verlof en de binnendiensten draaiden op halve capaciteit. Later werd wel een verkoopdossier doorgestuurd en overgemaakt aan het Instituut.

Het ontwerp van verkoopovereenkomst appartement met erfpachtconstructie vermeldt dat de erfpacht gold sedert 1.01.2007 voor 99 jaar; aldus 2020 minstens voor 13 jaar reeds verlopen, slechts 76 jaar resterend, met een jaarlijkse erfpachtvergoeding t.b.v. 2.246,40 euro/jaar, meer indexatie. Door de verkopers getekend op 05.08.2020 en door de klager op 14.08.2020.

6.

De exclusieve opdracht werd verleend aan de CVBA (...) met zetel te (...), met vermelding van het BIV-nummer ... (...).

Het is lopend het onderzoek dat aangeklaagde (...) de assessor inlicht van het gegeven dat de inlichtingenfiche vermeldt dat het verkoop onder 'erfpacht' betreft, erkennend dat de informatie niet via Zimmo e.a sites werd meegedeeld, doch wel op de facebookpagina van Dhr. (...). Voorts medelend dat het bodformulier deze informatie niet bevatte.

Tevens verwijzend naar andere immo-makelaars die evenmin melding maken van 'erfpacht' in hun publicatie, dan wel dat er juist gehandeld werd.

7.

'Erfpacht' an sich is een specifiek gebruiksrecht voor meer dan 9 jaar, minimaal 27 jaar, maximaal 99 jaar en moet om die reden specifiek in de openbare registers worden gepubliceerd. Dergelijk gegeven is niet persé publiciteitsplichtig ; doch het niet medelen van dergelijk essentieel kenmerk in publiciteit dient nodig voorafgaand klaar en duidelijk op niet betwistbare wijze afdoende toegelicht en kenbaar gemaakt te zijn.

De concrete mededeling van de informatie voorafgaand 'bod' is hierin essentieel en hiertoe kan niet naar andere kantoren/collegae verwezen worden.

De mededeling dat dit 'mondeling' tijdig zou zijn meegedeeld, blijkt nergens uit.

De e-mailcommunicatie wijst dit allerminst uit.

Meer, zo dit vooraf en tijdig zou zijn meegedeeld, zou er geen klacht volgen; zou er evenmin een andere lagere prijs nadien worden overeengekomen.

De inbreuk op art. 55 en daarmee tegelijk op art. 1 wordt weerhouden.

8.

De publicatie via het KBO checkend voor de Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gekend onder nummer (...), geeft dat (...)

De publicatie ontslag van Dhr. (...) pas tegenstelbaar is sedert 03.08.2020.

Het schriftelijk verweer als dat Dhr. (...) niet zou betrokken zijn, moet hierbij weerlegd.

Dhr. (...) is - mogelijk middels andere/eigen organisatie - nog steeds figurerend op de lijst van vastgoedmakelaars.

Dan wel dat het weerhouden van de tenlastelegging wel beide en elk van aangeklaagden betreft.

3. STRAFMAAT:

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

Enig objectief en onweerlegbaar stuk voorafgaand ‘bod’ en mededeling dat het desbetreffend pand in te koop aanbieding onder erfpacht geschiedde en dit tijdig werd meegedeeld aan de kandidaat-koper ontbreekt.

Het aspect ‘erfpacht’ is onweerlegbaar een essentieel kenmerk van het te koop aangeboden goed.

Zo dit tijdig en voorafgaand zou zijn meegedeeld, zou elke beweegreden om de eerder geboden prijs niet af te dwingen van de kandidaat-koper ontbreken en zelfs niet te verklaren zijn, derwijze dat dit de bevestiging vormt van de klacht.

De communicatie van de klager naar het Instituut toe, zelf aangevend toch tot aankoop over te gaan, niettemin zich toch bevraged/beklagend omtrent de jaarlijkse erfpacht die dient betaald, i.p.v. hypothecaire lening, is tekenend.

De tekortkoming aan de informatieplicht naar de kandidaat-koper toe voorafgaand het aangaan van de verbintenis/bod is essentieel en grof; betaamt geen enkel erkende vastgoedmakelaar en kan niet worden getolereerd zonder meer.

De leden van de U.K. moeten het gebrekkig en tekortkomend optreden van Dhr. (...) aan beide aanklagers toerekenen, nu deze werkzaam zijn/waren voor de vennootschap middels de deelentiteit (...).

De leden achten volgende maatregel passend voor elk van aangeklaagden als volgt ;

**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 t.a.v. Dhr. (...) en op tegenspraak voor Dhr. (...)**.

Acht de tenlastelegging bewezen in hoofde van de heren (...) en (...).

Zegt voor recht dat deze feiten inbreuken uitmaken op de deontologie.

Legt hen uit dien hoofde elk de sanctie op van **berisping**.

Legt aangeklaagde bovendien een **bijkomende sanctie op van het volgen van opleidingen ten belope van 6 uren (webinars zijn mogelijk en gelet op covid-19 volledig aanvaard)**, die dienen uitgevoerd bovenop de deontologische verplichting van bijscholing en met uitsluiting van de e-learning. De aangeklaagde zal **uiterlijk op 01.04.2021** een bewijs van het volgen van deze opleidingen voorleggen. **Het bewijs van de volbrenging van de vorming dient tijdig en op eigen initiatief van de aangeklaagde te worden overgemaakt.**

(...)