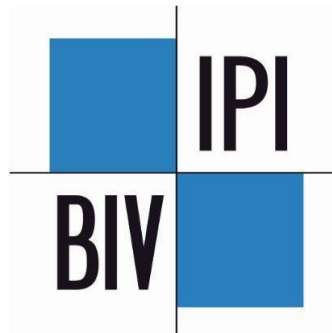


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 4055**

Van 29 oktober 2021

Dossier : T12523

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

Samenvatting:

Een stagiair-vastgoedmakelaar wordt verweten in het kader van de verkoop van een onroerend goed aanhoudelijk de eigenaar te hebben lastig gevallen en te hebben nagelaten een oprechte waardering te doen en het pand te hoog hebben ingeschat met het oog op het bekomen van een bemiddelingsopdracht.

De leden van de Uitvoerende Kamer oordelen dat het in dit dossier niet weerhouden kan worden dat de aangeklaagde de klager aanhoudend zou hebben lastig gevallen. De contactnames betroffen een normale prospectie van de markt. Wel staat vast dat de aangeklaagde, door louter een prijzige prijszetting ten behoeve van de aspiraties van de opdrachtgever te voeren, geen correcte waardebeoordeling stelde. Sanctie: waarschuwing.

(...)

RECHTSPLEGING

I. NAAR DE VORM :

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor verwijst naar het dossier aangaande het feit dat aangeklaagde het goed te hoog geschat heeft teneinde een opdracht binnen te rijden, zo ook de erkenning dat de vraagprijs te hoog is en de erkenning dat er nimmer een schriftelijke schatting is geschied. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde de maatregel van waarschuwing zou worden opgelegd.

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

De raadsman vat aan met de mededeling dat aangeklaagde zijn stage nog maar heeft aangevat sedert februari 2021.

De verkoopopdracht is getekend geweest op 24/3/2021.

Verwijzend naar de aanklacht; inbreuk op de eer en waardigheid.

Voorts het aanhoudend lastig vallen; hiervan is geenszins sprake, dit is uit de lucht gegrepen, minstens was dit zeker niet aanhoudend. De klager is 1 keer aangesproken geweest en de opdracht werd getekend, voorts verder in het kader van de uitvoering van de opdracht en met oog op het tijdig contacteren voor de bezoeken.

Aangeklaagde deed alles wat een normale zorgvuldige makelaar zou doen.

Wat betreft de aanklacht van het nalaten een correcte waardering uit te voeren.

De brief van (...) zegt het zelf; hij had het goed zelf gewaardeerd/te koop aangeboden aan 350.000 euro; dit was de prijs die hij wou overhouden.

Aangeklaagde berekende de commissie op basis van de prijs en nam hier voorts een reserve/onderhandelingsmarge op; het is zo dat hij kwam op 350.000 euro, meer 12.000 euro commissie en een reserve van 5.000 euro.

Dit blijkt ook perfect uit de makelaarsovereenkomst dat dit zo onderhandeld was.

Uiteindelijk bleek de prijs van 369.000 euro te hoog.

De communicatie met de stagemeeester wijst uit dat gelet op de gegevens, o.m. de m² dat de gevraagde prijs te hoog is; dit betrof nochtans de gewilde prijs door de cliënt zelf. Voorts moet

ook gewezen worden op de volatiele markt ingevolge Corona en moet gesteld dat de waarde moeilijk in te schatten valt.

De klager is te kwader trouw, op een gegeven moment communiceert hij niet meer, en kunnen er geen bezichtigingen meer doorgaan. Hij is diegene die in fout is.

Uiteindelijk is de opdracht minnelijk beëindigd geworden tussen partijen;

De relatie zat niet goed, de kosten zijn achterwege gelaten.

Conclusie; de vastgoedmakelaar-stagiair heeft alles gedaan wat mogelijk is.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. wordt aangeklaagde verzocht welke zijn opleiding was. Waarop deze meedeelde accountancy-fiscaliteit en een postgraduaat vastgoed te (...). Op grond waarvan de aangeklaagde werd meegedeeld dat hij in die studie vast wel kennis heeft gekregen wanneer een schatting moet plaatsvinden. Waarop deze meedeelde na de bezichtiging.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. wordt aangeklaagde verzocht mee te delen wat er nadien met de woning is gebeurd ? Waarop aangeklaagde meedeelde hierop geen zicht te hebben, dat er geen contact is.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **29 oktober 2021** 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. T12523

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-stagiair in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...), aanhoudelijk de eigenaar, de heer (...), te hebben lastig gevallen en te hebben nagelaten een oprechte waardering te doen en het pand te hoog hebben ingeschat met het oog op het bekomen van een bemiddelingsopdracht, hetgeen blijkt uit:

- het schrijven d.d. 26 april 2021 vanwege de heer (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht waaruit blijkt dat de heer (...) voormeld onroerend goed aanvankelijk zelf aan 350000 EUR te koop aanbood;

- uw bemiddelingsopdracht voor voormeld onroerend goed d.d. 24 maart 2021 waarin u de verkoopprijs op 369000 EUR raamt, geraamde verkoopprijs die boven de door de her (...) geschatte prijs lag;

- de mail d.d. 26 april 2021 vanwege uw stagemeester, de heer (...), aan de heer (...) waarin wordt gesteld:

“Beste (...),

Zoals ik u al vertelde de laatste keer toen we elkaar zagen.is volgens mij de prijs iets te hoog. Mijn idee was de woning op 319000€ vraagprijs te zetten.”;

- de mail d.d. 29 april 2021 vanwege uw stagemeeester, de heer (...), aan de heer (...) waarin wordt gesteld:

*“Ik ben zeker dat u in u zelf ook wel weet dat de woning te duur staat aan 369000€.
Laat maar weten aan welke prijs we ze nu mogen aanbieden aan het groot publiek.
U heeft mij ook een schriftelijke schatting gevraagd van u woning deze hebben we niet want er zijn enkel mondeling prijzen uitgesproken.”*

(inbreuk op artikel 1, 11 en 46 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. nemen kennis van het dossier, de oproeping en de vordering van de rechtskundig assessor.

Aangeklaagde is opgeroepen teneinde in de mogelijkheid te zijn tot het voeren van verweer op de tenlastelegging een inbreuk te hebben gepleegd op de artn. 1, 11 en 46 van de plichtenleer, zoals bekrachtigd bij KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018.

Art. 1 betreft de plicht tot het naleven van de beginselen van de eer en waardigheid in uitvoering van de taken en dienstverlening als vastgoedmakelaar; zo ook en tevens de plicht tot het eerbiedigen en naleven van de wetgeving/regelgeving, de deontologie zelf onverminderd.

Art. 11 is het verbod aan elke erkende vastgoedmakelaar om iemand aanhoudend lastig te vallen om een opdracht te verwerven.

Art. 46 betreft de bijzondere verplichting voor de vastgoedmakelaar-bemiddelaar in zijn relatie tot zijn opdrachtgever die hem ertoe houdt de schattingen en ramingen, zowel beknopte als uitgebreide, oprecht te verrichten, onverminderd verfijningen.

1.

De start van het verkoopdossier in kwestie betreft de opdracht zelf d.d. 24/03/2021 waarin staat opgenomen dat aangeklaagde de verkoopprijs van het goed aan een prijs van 369.000 euro heeft geschat.

2.

De mail van de stagemeeester aan de opdrachtgever d.d. 26/04/2021: stellende dat de vraagprijs iets te hoog is en 319.000 euro beter zou zijn.

Voorts de mail van de stagemeeester aan de opdrachtgever d.d. 29.04.2021: meedelend dat er geen schriftelijke schatting is, dat de woning te duur te koop staat.

3.

Die gegevens, samen met het gevoerde verweer en de uitdrukkelijke verduidelijking dat het onroerend goed reeds eerder en zonder succes door de klager aan de vraagprijs van 350.000

euro te koop werd aangeboden; wijzen duidelijk op het totaal ontbreken van de nodige voorafgaandelijke schatting van het onroerend goed.

Enige waardebeoordeling van het onroerend goed zelf is iets anders dan de aspiraties van de opdrachtgever en speculering van wat de markt zou kunnen geven. Meer, een waardebeoordeling van het onroerend goed is onderscheiden aan de optelsom van een berekend commissieloon op de verlangde te rijven prijs door de opdrachtgever.

Het is de vastgoedmakelaar als professioneel die garant staat voor een valabele en realistische vraagprijs die afgetoetst is op de karakteristieken en kwaliteiten van het onroerend goed zelf, nu het dit goed is die te verkopen valt en niet de dienstverlening van de te koopstelling.

De inbreuk op art. 1 en 46 wordt weerhouden.

4.

Stellen als zou aangeklaagde de klager aanhoudend hebben lastig gevallen met oog op het behalen van de opdracht kan in voorliggend dossier niet weerhouden worden

De contactnames betroffen eerder de uitvoering en de organisatie van bezoeken, voorts de malconversaties volgend uit de foute aanvang van de opdracht zelf.

Doch dit betreft geen inbreuk op art. 11.

3. STRAFMAAT:

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

Een prijzige prijszetting all-in ten behoeve van de opdrachtgever zijn aspiraties houdt geen schatting, noch waardebeoordeling van het onroerend goed zelf in.

De erkenning in voorliggend dossier dat er geen schatting/raming schriftelijk is opgemaakt, stemt niet overeen met de nodige professionaliteit die een erkend vastgoedmakelaar aan de dag hoort te leggen.

Prijzen fluctueren, dit is zowel van gas/aardappelen als van onroerend goed. Zoveel is juist.

Evenwel is niet elk onroerend goed ingevolge 'Corona' beheerswaardiger geworden.

Voorts is de beurscrash door de Lehman-brothers en de gehele verdere hetze daaruit voortvloeiend wereldwijd (wat nu ook mogelijk risico wordt ingevolge de Chinese reus Evergrande) geheel gevolg van lege dozen; in casu moet gesteld dat de voorliggende opdracht zonder representatieve voorafgaande schatting, in wezen even leeg moet genoemd.

Aangeklaagde was nauwelijks anderhalve maand als stagiair gestart op het moment van de voorliggende opdracht. Weliswaar zou aangeklaagde n t in die periode moeten getuigen van een immense honger naar kennis en ervaring, met inzicht om correct te handelen, als 'professioneel'.

De leden kunnen enkel hopen dat de gehele ervaring dermate ontzuicherend werkt in hoofde van aangeklaagde en deze wakker schudt; hem bewust maakt van het feit dat de uitvoering van de erkende dienstverlening als vastgoedmakelaar-bemiddelaar een professionele en inzetvolle activiteit betreft die heel wat zorg en aandacht behoeft.

De gewiekste wijze waarop de redenering van prijszetting was gestoeld met oog op het binnenrijven van de opdracht kan niet puur als beginnersfout worden aanzien, doch wel als een doelmatige ingesteldheid.

Het is die ingesteldheid die niet strookt met een correcte uitvoering van bemiddelingsactiviteiten en het is om die reden dat de leden van de U.K. menen volgende beoordeling passend te achten;

**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 in voormelde mate 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.**

Hebben geoordeeld:

(...)