

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. (...)**

Van 28 november 2014

Dossier : T6674

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

Samenvatting:

onvolledige publiciteit door vermelding van een foutief kadastraal inkomen en de mededeling dat klein beschrijf mogelijk was - onvolledig verkoop dossier

(...)

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. T6674

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een woning gelegen te (...), in de periode van 12 februari 2013 tot 10 juni 2013 te hebben nagelaten een correct kadastraal inkomen voor voornoemde woning te vermelden in de reclame die u voor deze woning maakte en bijkomend te hebben nagelaten duidelijk te stellen dat klein beschrijf voor deze woning niet mogelijk was, hetgeen blijkt uit:

- de kadastrale legger voor voormeld goed d.d. 12 februari 2013 welke een kadastraal inkomen van 1122 vermeldt;

- de advertentie d.d. 10 juni 2013 voor voormelde woning op uw site welke stelt dat klein beschrijf mogelijk is;

- uw brief d.d. 26 juni 2013 aan de Uitvoerende Kamer waarin u laat uitschijnen dat u tot 10 juni 2013 niet op de hoogte was van het feit dat er geen klein beschrijf voor deze woning mogelijk was, en dit door te stellen:

“10 juni belt de heer (...) met mevrouw (...) met de mededeling dat er geen klein beschrijf mogelijk is volgens de Notaris.

[...]

De heer (...) heeft gelijk dat Allure op zijn website had staan ‘Mogelijkheid tot klein beschrijf’. Dit was gebaseerd op informatie van de eigenaresse aangaande het kadastraal inkomen.”

(inbreuk op artikel 53 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006).

BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER

1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

De aangeklaagde heeft nagelaten voldoende informatie op te vragen en een degelijk verkoopdossier samen te stellen.

Daardoor werd de koper misleid en lijdt deze schade.

Van een makelaar-bemiddelaar mag minstens verwacht worden dat hij de koper correct informeert. Indien hij onduidelijkheid zou ontmoeten in de samenstelling van zijn verkoopdossier, moet hij de koper daar onmiddellijk en transparant over communiceren.

Dat de koper naderhand misbruik maakt van de fout van de makelaar en de schade poogt te verhalen zonder de koop te willen annuleren, doet daaraan helemaal geen afbreuk.

Vele schadegevallen dienen door de verzekering opgelost, door de grove nalatigheid van de makelaar, hetgeen perfect zou kunnen worden voorkomen door de tijdige opvraging van informatie bij de aanvang van de opdracht.

De snelheid van de verkoop zou het gebrek aan informatie kunnen verklaren, doch actueel zijn bijna alle informatie gemakkelijk en snel opvraagbaar. Enige bewijs dat de overheid laattijdig was bij het aanleveren van haar info is niet aangetoond.

De feiten zijn dan ook bewezen.

3. STRAFMAAT:

De onachtzaamheid van de makelaar bij het samenstellen van het verkoopdossier baart ernstige zorgen.

De meerwaarde van de makelaar ligt er onder andere in het vertrouwen bij de kandidaat-kopers te wekken, door volledig correcte informatie te geven. Als dit al niet van een makelaar mag verwacht worden.

De Uitvoerende Kamer merkt op dat de aangeklaagde nog nooit eerder een tuchtrechtelijke sanctie opliep, zodat zij de sanctie beperkt tot 1 week schorsing, maar dit wel combineert met het opleggen van een opleiding van 6 uren betreffende het samenstellen van een vastgoeddossier en/of de informatieplicht en de aansprakelijkheid van de makelaar.

OP DEZE GRONDEN DE UITVOERENDE KAMER

In eerste aanleg wijzende, en **op tegenspraak.**

Acht de tenlastelegging bewezen in hoofde van mevrouw (...).

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

Legt haar uit dien hoofde de sanctie op van **1 week schorsing van het Tableau van vastgoedmakelaars, 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).**