

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

Aangeklaagde heeft zich mettertijd gespecialiseerd in de verkoopbemiddeling van vastgoed in Portugal.

Aangeklaagde stelde in België nieuwbouw te koop dat een promotor aldaar aanbood.

Deze is nadien failliet verklaard: diverse Belgische investeerders zouden hun geld zo kwijtgeraakt zijn.

(In Portugal bestaat geen “Woningbouwwet”, zoals deze in België bestaat - de zogenaamde Wet Breyne - en zulke kopers beschermt).

De Uitvoerende Kamer meent dat aangeklaagde correct gehandeld heeft en de kopers terecht naar een Portugese advocaat doorverwees.

(In tegenstelling tot België is het in Portugal en in Spanje noodzakelijk op een advocaat beroep te doen om een goed effectief aangekocht te krijgen: deze advocaat voert een groot deel van de taken die in België door een notaris behandeld worden, uit).

Deze advocaat waarnaar aangeklaagde doorverwees, was niet onbekwaam.

Het wordt hoedanook niet bewezen dat deze onervaren was.

Waar de Portugese beroepsvereniging bevestigde dat aangeklaagde geen Portugese licentie had, schreef deze beroepsvereniging later terecht dat aangeklaagde dit niet behoefde daar hij een in België erkend vastgoedmakelaar was.

Aangeklaagde deelde steeds mee dat geen zekerheid gegeven kon worden; aangeklaagde signaleerde op correcte wijze het gebrek aan waarborgstelling; aangeklaagde voegde eraan toe dat men steeds individuele waarborgen kon eisen en meldde hoe dit diende te gebeuren.

Aangeklaagde heeft een en ander wel passend geverifieerd en gesignaleerd.

Zo blijkt uit de door aangeklaagde meegeerde stukken (nrs. 41 en 42) dat de eigenaar van de grond wel een volmacht gegeven had aan de promotor (een soort afstand van natrekking met toelating tot bouwen); en dat dit voorgelegd werd aan de kandidaat-kopers.

Alhoewel het voor de consument bijzonder pijnlijk is zijn vakantiewoning in rook te zien opgaan en daardoor geld te verliezen; stelt de Uitvoerende Kamer vast dat aangeklaagde geen deontologische overtreding beging.

Ook in hoofde van aangeklaagde was het faillissement van de promotor niet voorzienbaar.