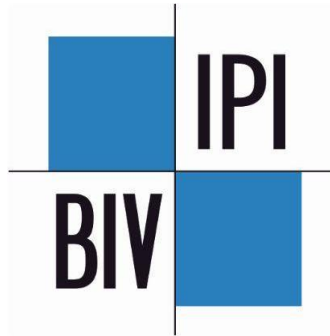


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3840**

Van 15 januari 2021

Dossier : T11774

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

Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar zou na de totstandkoming van de koop van een onroerend goed hebben nagelaten tijdig een ontwerpcompromis over te maken aan de kopers teneinde hen in staat te stellen dit voor te leggen aan de bancaire instelling met het oog op het bekomen van een lening, in de wetenschap dat het bekomen van een lening een essentiële voorwaarde van de koop uitmaakte, en op deze wijze de afwikkeling van de verkoop te hebben bemoeilijkt. Sanctie: waarschuwing.

(...)

RECHTSPLEGING

I. NAAR DE VORM :

(...)

De plaatsvervangend rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De plaatsvervangend rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde de waarschuwing zou worden opgelegd als maatregel.

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

Er wordt verwezen naar de nota; er is geen deontologische inbreuk gesteld.

Kort de feitelijkheden; het dossier is voor alle partijen 'ongelukkig' te noemen; de klager heeft niet kunnen kopen, aangeklaagde heeft niet kunnen verkopen, de verkopers hebben niet kunnen verkopen - nog altijd niet.

Het betrof een hoeve, eigendom van een oudere dame en haar twee zonen van +/- 40 jaar, die de verkoop van het ouderlijk huis voor ogen hadden; een hoeve met veel grond rondom rond. Goed dat werd geschat door aangeklaagde voor zo'n 375.000 euro en te koop werd aangeboden aan de prijs van 389.000 euro.

De klagers meldden zich als kandidaat - bij bezichtiging stelden zij vast dat een aantal kosten vereist waren teneinde het goed naar hun inzichten/wensen/noden te up-daten. Aangeklaagde hoort dit en verneemt dat een en ander financieel mogelijk moeilijk te verwezenlijken zou kunnen zijn. De volgende dag geven deze kandidaat-kopers/klagers te kennen het goed te willen aankopen voor 389.000 euro onder opschortende voorwaarde tot het bekomen van een lening/financiering. Dit bod wordt meegedeeld aan de opdrachtgevers en de opdrachtgevers/verkopers willen geenszins verzeild geraken in de mogelijkheid dat de kandidaat-kopers die zich aanbieden het toch niet zouden kunnen kopen (financieel). Meer er waren heel wat geïnteresseerden. Reden waarom de verkopers instemden met dien verstande dat zij 10 dagen tijd kregen - tot 24/7 teneinde zekerheid te geven dat zij een financiering konden krijgen. Er zijn in die tussentijd geen bezichtigingen geweest, alles lag stil. Quasi een optie. Pas op moment dat zij zeker zouden zijn geweest kon een compromis worden opgemaakt, bij gebreke van financiering zou het goed terug aangeboden worden. Mogelijk is een en ander wat misbegrepen of heeft dit tot misleiding gediend.

Aangeklaagde heeft niet geweigerd een compromis op te stellen; immers een compromis opstellen was niet mogelijk want er was geen zekerheid van de bank. Een en ander is een burgerlijke discussie.

Quid, van in den beginne is meegedeeld dat zij 10 dagen tijd hadden teneinde een 'stuk' voor te leggen dat zij een financiering konden bekomen. Gelet op 'corona' - het groen rondom rond - was er enorm veel belangstelling.

Er wordt verwezen naar de mails (cfr. dossier); op 22/7 deelden de kandidaat-kopers mee de dag nadien een afspraak te hebben en vroegen naar het EPC - er was op dat moment nog geen sprake van een compromis; voorts dank voor doorsturen documenten en mededeling u mag antwoord verwachten. Op 24/7 omstreeks 13.00 u mededeling dat er geen officieel bericht was en zij slechts simulaties konden overleggen. Voorts de uitdrukkelijke mededeling dat het pand verder zou worden aangeboden.

Op een gegeven moment werd alles gewijzigd en was er een aanbod om te kopen zonder opschortende voorwaarde. Let wel, de verkopers wilden zekerheid dat het een effectieve verkoop zou worden.

Het verhaal is anders dan wat de klagers en de assessor weergeven.

Ingevolge het hele relaas is het onroerend vergoed nog niet verkocht - overigens, het ereloon van aangeklaagde betrof een vast bedrag - aangeklaagde zelf heeft geen commissieloon ontvangen. De eigenaars zagen dat er veel belangstelling was en hebben geopteerd om het goed te koop te stellen aan een hogere prijs, 450.000 euro; inmiddels niet langer bij Dhr. Jansegers. Op tussenkomst van een lid van de U.K. wordt verzocht wanneer de kandidaat-kopers alle nodige informatie hebben bekomen/ontvangen ? Waarop werd meegedeeld dat zij hierom niet hadden gevraagd. Op verdere tussenkomst van de U.K. wordt de raadsman geïnterpelleerd en verzocht aangaande zijn verwijzing naar de e-mails d.d. 22.07 hieromtrent ? Waarop affirmatief werd geantwoord.

De plaatsvervangend rechtskundig assessor komt tussen en stelt dat er een verkoop is gebeurd onder opschortende voorwaarde en die stelt dat er een document moet voorhanden zijn, bij gebreke waarvan de bank geen goedkeuring kan geven. Meer, dat de voorwaarde (10 dagen) zodanig scherp is gesteld geweest

Inmiddels de kopers afschepen en meer vragen door te koop stellen aan 450.000 euro.

De gedragscode is niet gevolgd geweest.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. wordt verzocht of aangeklaagde gepubliceerd/geafficheerd heeft aan de prijs van 450.000 euro ? Waarop affirmatief werd geantwoord.

De plaatsvervangend assessor komt tussen en stelt dat er een compromis had moeten meegedeeld worden. Waarop negatief werd gerespondeerd.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. werd verzocht of er een belofte was ?

Waarop werd meegedeeld dat er niks getekend is geweest.

Aangeklaagde ontving een mail, ze vroegen bevestiging dat de lening in orde zou komen.

De plaatsvervangend rechtskundig assessor stelt dat er een akkoord was.

Er wordt gewezen op de termijn van 10 dagen die voor de kandidaat-kopers werd gereserveerd; dat zij tegen 24/7 de bevestiging van de bank nodig hadden.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. wordt de vraag gesteld aan aangeklaagde waarom deze geen verkoop zonder opschortende voorwaarde heeft gesloten ?

Waarop aangeklaagde meedeelde dat hij de eigenaars had meegedeeld dat de kandidaat-kopers wilden kopen onder opschortende voorwaarde en dat deze nimmer zijn ingelicht geweest van het verzoek tot aankopen zonder opschortende voorwaarde. Dat inmiddels de verkopers wilden verkopen aan een hogere prijs en niet langer aan de kandidaten/klagers.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **15/01/2021** 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. T11774

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...), te hebben nagelaten na totstandkoming van de koop tussen uw opdrachtgevers enerzijds en de heer (...) en mevrouw (...) anderzijds te hebben nagelaten tijdig een ontwerpcompromis over te maken aan de kopers teneinde hen in staat te stellen dit voor te leggen aan de bancaire instelling met het oog op het bekomen van een lening, in de wetenschap dat het bekomen van een lening een essentiële voorwaarde van de koop uitmaakte, en op deze wijze de afwikkeling van de verkoop te hebben bemoeilijkt, hetgeen blijkt uit:

- uw bemiddelingsopdracht d.d. 6 juli 2020 voor voormeld onroerend goed waarin een vraagprijs van 389000 EUR is bepaald;

- de mail d.d. 14 juli 2020 om 14u17 vanwege de heer (...) en mevrouw (...) aan u gericht waarin wordt gesteld:

“Dag (...),

Na het bezoek van de woning gisteren, gelegen te (...), zijn wij bereid in te gaan op de vraagprijs van 389.000 euro (driehonderd negentachtig duizend euro) met opschortende voorwaarde van een goedkeuring van onze lening bij de bank, het ontvangen van een EPC certificaat en alle nodige documenten van de woning.

Ons aanbod blijft geldig tot woensdag 15 juli 2020 – 12u00”;

- uw mail aan de consoorten (...) – (...) waarin u stelt:

“Beste (...),

Ik heb deze morgen antwoord gekregen van de eigenaar dat zij akkoord zijn met jullie voorstel weliswaar mits hert beperken van de opschortende voorwaarde voor het verkrijgen van de lening tot en met 24/7/2020 om 17.00 uur.”;

- de reactie vanwege de heer (...) op deze mail waarin wordt gesteld:

“Dag (...),

Bedankt voor uw positieve reactie.

Wij kunnen ons vinden in de opschortende voorwaarden tot 24 juli 17u.

U mag de compromis opmaken voor ons. Dienen wij hiervoor langs te komen, of stuurt u deze via mail?

Bedankt voor uw antwoord

*Mvg,
(...)"*;

- de mail d.d. 24 juli 2020 om 13u24 vanwege de heer (...) aan u gericht waaruit blijkt dat er tot op dat ogenblik geen ontwerp van compromis werd overgemaakt;
met als bijkomende omstandigheid dat het pand na 24 juli 2020 opnieuw te koop werd gesteld aan een vraagprijs van 450000 EUR, significant hoger dan de vraagprijs vermeld in uw bemiddelingsopdracht, hetgeen blijkt uit de print d.d. 13 augustus van uw publiciteit voor voormeld onroerend goed op [www.\(...\).be](http://www.(...).be) (inbreuk op artikel 1 en 12 van de plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018, en op art. 1134 B.W.).

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 verweer ter zitting (zoals eerder ook voorafgaand meegedeeld en onderdeel van het dossier).

Aangeklaagde is 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 12 van de plichtenleer zoals bekrachtigd bij KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018 en op art. 1134 B.W.

1.

Een en ander in voorliggend dossier is mis-communicatie en gebrek aan duidelijkheid.

Er was middels het bod en akkoord (met beperking tijdsduur van de opschortende voorwaarde) wel degelijk een verkoop gesloten.

Hiertoe is nimmer iets geofficialiseerd/opgemaakt met handtekening van de partijen.

Kortom, élk van de partijen, zowel verkopers als de kandidaat-kopers waren afhankelijk van aangeklaagde die bemiddelde.

2.

Enige realiteitszins geeft en verschaft het inzicht dat banken nimmer in een 10 dagen tijd een concreet financieringsakkoord kunnen voorleggen - het verweer geeft aan dat een 'stuk' ook reeds voldoende had geweest, doch blijkens mededeling voor de verkopers/opdrachtgevers essentieel teneinde geen maanden te moeten dwalen en een sisser als resultaat te bekomen.

3.

De chronologie in dit dossier, zelfs met aanbod te kopen zonder opschortende voorwaarde, geeft dat aangeklaagde in zijn taak is tekort geschoten.

Enig officieel stuk – vb. optie-overeenkomst - welk dienend had kunnen zijn voor de kandidaat-kopers toe naar de bank toe en tegelijk zekerheid verschaft omtrent de intenties van de verkopers/opdrachtgevers.

Tekort naar de verkopers toe, nu zij middels een optie-overeenkomst een bedrag hadden kunnen bedingen voor de reservering tot op het moment dat de uiteindelijke optie zou worden gelicht.

Voorts met verweer en op vraag van een lid van de U.K. dat de verkopers/opdrachtgevers niet zijn ingelicht geworden van het aanbod tot aankoop zonder opschortende voorwaarde.

De termijn dat het goed aan een hogere prijs werd aangeboden, mede middels aangeklaagde, volgde pas daarop.

4.

Uit het betoog blijkt dat aangeklaagde niet immediaat een geheel dossier heeft overgemaakt aan de kandidaat-kopers; niettemin wel degelijk een geldig aanbod heeft gekregen.

Mits bevestiging en beperking van de opschortende voorwaarde in tijd, gold niettemin dat de koop-verkoop gesloten was.

Dat er nimmer het bod tot aankoop zonder opschortende voorwaarde aan de initiële verkoopprijs werd overgemaakt aan de verkopers doet vragen rijzen.

Voorts is er de erkenning dat aangeklaagde zelf het goed aan de door verkopers gewenste hogere vraagprijs nadien weer heeft aangeboden aan het publiek.

5.

Er kan hoegenaamd niet gesteld worden als dat aangeklaagde zijn taak hier naar behoren heeft uitgevoerd, allermint in overeenstemming met art. 12 van de deontologie nu de opdrachtgever niet tijdig is geïnformeerd van de repercussies van het eerste aanbod onder opschortende voorwaarde en niet geïnformeerd werd van het aanbod zonder opschortende voorwaarde.

De tenlastelegging wordt weerhouden.

3. STRAFMAAT:

De leden verwijzen naar de uiteenzetting hierboven.

De raadsman had gelijk toen hij stelde dat álle partijen thans ‘ongelukkig’ moeten worden genoemd.

Evenwel zijn de leden van de U.K. van oordeel dat de tussenkomst van aangeklaagde - die gebrekkig/falend moet worden genoemd - hierbij niet het gevolg is, doch wel de oorzaak.

Niet de klager zijn object van wispelturigheid, evenmin de verkopers - weze dat de beperking van de opschortende voorwaarde in tijd quasi irreëel moet worden genoemd.

De leden begrijpen de raadsman waar deze stelt dat een vast ereloon werd bedongen en aangeklaagde aldus niet meer te winnen had bij verkoop aan 450.000 euro - wat niet wegneemt dat aangeklaagde van in den beginne correct en diligent had moeten optreden en elke partij duidelijk stellen dat in wezen koop-verkoop wel gold - weze het onder opschortende voorwaarde en binnen termijn - en dit mits formalisme/document naar elk van de partijen ten nutte had geweest. Ook nodig met oog op de vraag voor de kandidaat-kopers/klagers naar de financieringsinstelling toe.

Zo 'termijn' het probleem leverde was er geen enkele belemmering eertijds en van bij aanvang in hoofde van aangeklaagde om een optie-overeenkomst op te maken, dan wel een aankoop-verkoopbelofte op te maken.

De leden van de U.K. kunnen niet anders stellen dan dat de tussenkomst van aangeklaagde geen van de te bemiddelen partijen tot nut heeft gediend en dit geenszins van anderen afhing, doch wel van diens eigen optreden.

Reden waarom de leden van de U.K. oordelen dat volgende sanctie passend moet worden geachte;

**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 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.**