

**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 286**

Van 16 april 2004

Dossier : T1653

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

Samenvatting :

De Uitvoerende Kamer besloot dat bewezen werd dat de vastgoedmakelaars in het kader van een verkoopopdracht geen verzakingsbeding hadden opgenomen in de overeenkomst, gebruik hadden gemaakt van een meerwaardebeding, nagelaten te hebben vanuit hun marktkennis de reële waarde van het goed te schatten, gebruik gemaakt hebben van een onduidelijke overeenkomst en een ereloon te hebben bedongen dat niet in verhouding staat met de geleverde diensten. De vastgoedmakelaars worden door de Uitvoerende Kamer gesanctioneerd met een schorsing van 3 maanden.

Ten gronde :

Beklaagden dienen zich te verantwoorden voor de Uitvoerende Kamer wegens

**Als erkend vastgoedmakelaar, ingeschreven op het tableau van de titularissen van het B.I.V. onder nummer (...), inbreuken te hebben gepleegd op de deontologische voorschriften alsook de eer, de waardigheid en de goede naam der vastgoedmakelaars te hebben aangetast door :**

**Dossier nr. T1653**

***In het kader van de overeenkomst ondertekend door de heer en mevrouw (...) op 22 maart 2002, waarbij U werd gelast om een koper te zoeken voor de woning gelegen te (...):***

1. te hebben nagelaten in die overeenkomst een verzakingsbeding conform artikel 86-88 van de wet op de Handelspraktijken op te nemen; (o.a. inbreuk op artikel 3 van het KB dd. 28 september 2000)
2. in de overeenkomst de clausule “De gerealiseerde meerwaarde komt integraal toe aan (...)” op te nemen, wat een meerwaardebeding zonder enige begrenzing inhoudt en o.a. strijdig is met artikel 32,2 van de wet handelspraktijken; (o.a. inbreuk op artikel 3 en 13 van het KB dd. 28 september 2000)
3. te hebben nagelaten om uw opdrachtgevers vanuit uw marktkennis bij te staan in de schatting van de reële waarde van het onroerende goed; (o.a. inbreuk op artikel 3 en 29 van het KB dd. 28 september 2000)
4. te hebben nagelaten een duidelijke en ondubbelzinnige overeenkomst te gebruiken, o.a. in de overeenkomst dd. 22 maart 2002 bij de bepaling van het ereloon, waarbij 2 prijzen worden vermeld: enerzijds € 5.000,00 en anderzijds 5% van de verkoopprijs, dit alles in combinatie met een meerwaardebeding; (o.a. inbreuk op artikel 3, 11 en 13 van het KB dd. 28 september 2000)
5. een ereloon te hebben bedongen dat geen rekening houdt met de complexiteit van de opdracht en niet in verhouding staat tot de geleverde diensten door, naast het ereloon ontvangen van uw opdrachtgever, ook nog een bedrag van € 9.915,74, hetzij ongeveer 10% van de prijs van het onroerend goed, te ontvangen van de kopers; (o.a. inbreuk op artikel 3, en 13 van het KB dd. 28 september 2000)
6. een ereloon ten bedrage van € 9.915,74 te hebben ontvangen van de kopers zonder dat dit ter kennis werd gebracht aan uw opdrachtgevers; (o.a. inbreuk op artikel 3, 13 en 30 van het KB dd. 28 september 2000)
7. te hebben nagelaten zich ervan te vergewissen of de opdracht die U werd voorgesteld niet reeds aan een andere confrater werd toevertrouwd; (o.a. inbreuk op artikel 3 en artikel 19 van het KB dd. 28 september 2000)

**In het algemeen**

**Deze feiten zelf te hebben gepleegd of als vennoot, bestuurder, werkgever, lasthebber, orgaan, medewerker in hoofde van de onderneming die van uw erkenning gebruik maakt te hebben geduld, niets te hebben ondernomen om de onregelmatigheid te voorkomen of recht te zetten en niet het nodige toezicht te hebben uitgeoefend op de onderneming die van uw erkenning gebruik maakt.**

(...)

## **MOTIVATIE UITVOERENDE KAMER :**

### **TOEPASSELIJKE REGELS :**

Het adagium «nullum crimen sine lege» is niet van toepassing in tuchtzaken en als tuchtoverheid heeft de Uitvoerende Kamer van het B.I.V. de bevoegdheid om te beslissen welke de gedragingen zijn die een deontologische fout uitmaken. Deontologische regels hebben hun bestaan en vinden hun toepassing buiten elke geschreven uitdrukking in een formele tekst.

Dat in geval bepaalde regels, die tot op een zeker ogenblik ongeschreven zijn gebleven, alsnog niet door de Koning werden geratificeerd, dit niet betekent dat de beginselen die erin vervat liggen niet zouden moeten worden nageleefd;

*(Cass.30 november 2001, T. App. 2002/3 blz. 12-14)*

De Uitvoerende Kamer beschikt aldus over de bevoegdheid om het bestaan van deontologische regels vast te stellen en om over hun toepassing te waken.

### **DE FEITEN :**

De feiten worden weergegeven in de inleidende dagvaarding en blijken bovendien uit het verslag opgesteld door de verslaggever, zoals hiervoor aangehaald.

### **BEOORDELING VAN DE FEITEN :**

Lezing van de verkoopsopdracht laat toe vast te stellen dat beklaagden hebben nagelaten een een verzakingsbeding op te nemen in de verkoopsopdracht. Aldus worden de artikelen 86-88 van de WHPC, als toepasselijk verklaard in de Plichtenleer onder artikel 3, geschonden.

Tenlastelegging 1 is bewezen.

De verkoopsopdracht bevat daarnaast de volgende bepaling “De gerealiseerde meerwaarde komt integraal toe aan (...).” Deze clause is een meerwaarde- of surplusbeding.

Hoeveel beklagde juist zal kunnen aanrekenen hangt dan ook volledig af van zijn inspanning, diligentie en, in meer of mindere mate, geluk.

De consument heeft hierover geen enkele controle en weet op voorhand niet hoeveel het ereloon van zijn vastgoedmakelaar zal bedragen. De bepaling van het ereloon gebeurt dus niet op basis van een akkoord, maar hangt enkel af van beklagde.

In casu dient gewezen te worden op artikel 32/2 van de wet op de handelspraktijken. Dat artikel bepaalt dat de bedingen die de prijs doen schommelen op basis van elementen die enkel afhangen van de wil van de verkoper onrechtmatig zijn.

Verder voorziet artikel 13 van de plichtenleer de verplichting om het bedrag van het ereloon schriftelijk vast te stellen tussen partijen.

Het staat daarenboven buiten kijf dat een meerwaardebeding aanleiding kan geven tot abnormaal hoge erelonen, wat dus een kennelijk onevenwicht schept tussen de rechten en plichten van partijen.

Nogmaals dient verwezen te worden naar de wet handelspraktijken, waar artikel 31 bedingen die een dergelijk onevenwicht scheppen als onrechtmatig bestempelt en waar artikel 94 een

verbod instelt op elke met de eerlijke handelsgebruiken strijdige daad, waardoor een verkoper de belangen van een of meer consumenten schaadt of kan schaden.

De Uitvoerende Kamer dient dan ook vast te stellen dat een meerwaardebeding zoals gehanteerd door beklagde strijdig is met alle voormelde bepalingen uit de Wet op de Handelspraktijken en de plichtenleer.

Krachtens artikel 3 van de plichtenleer maakt het niet respecteren van de Wet op de Handelspraktijken een deontologische fout uit.

De Uitvoerende Kamer wijst erop dat het gebruik van een meerwaardebeding tegen de constante gebruiken van het beroep van vastgoedmakelaar indruist. Essentieel in de makelaarsovereenkomst is dat door de makelaar een dienst wordt verleend, namelijk het zoeken van een gegadigde aan een voor de opdrachtgever gunstige prijs. Deze essentie wordt ontgensprekelijk doorkruist bij een meerwaardebeding.

De tenlastelegging sub 2 is dan ook bewezen.

Beklaagden hebben de verplichting hun opdrachtgever bij te staan bij de schatting van de reële waarde van het onroerend goed, overeenkomstig artikel 29 Plichtenleer. Deze verplichting leidt soms tot verwarring. Een duidelijk onderscheid dient te worden gemaakt tussen de geschatte waarde door de vastgoedmakelaar enerzijds, en de instelprijs bij het aanbieden op de vastgoedmarkt anderzijds. Uiteraard heeft de cliënt recht om over te gaan tot OVERPRICING (speculatie tegen stijging van de vastgoedmarkt) of UNDERPRICING (door een (te) lage waarde rekenen op een snelle verkoop) bij het bepalen van de instelprijs, maar dit laat de bijstand bij schatting onverkort.

Uit de overeenkomst dient duidelijk te blijken dat de vastgoedmakelaar aan deze verplichting heeft voldaan. Gezien in deze een surplusbeding is voorzien, hadden beklagden een rechtstreeks belang bij een (te) lage waardering. Artikel 29 plichtenleer wordt hierdoor geschonden.

De tenlastelegging sub 3 is bewezen.

Wat deze overeenkomst tot het zoeken van een koper betreft, weze vermeld dat deze overeenkomst volgende bepaling bevat: “De gevraagde verkoopprijs bedraagt 100.000,- euro + 5.000,- euro (commissie) = 105.000, euro honderdenvijfduizend euro. Op de verkoopprijs is een commissie van 5 % verschuldigd met een minimum van 4.500,- euro (+21%BTW) door de eigenaar-verkoper aan de opdrachtnemer.”

Aldus worden twee prijzen vermeld, enerzijds 5.000,- euro, anderzijds 5% van de verkoopprijs. Beklaagden berekenen hun ereloon volgens de hoogste voet.

Zij laten door het gebruik van bovenvermelde bepaling na duidelijke overeenkomsten te gebruiken, waardoor zij artikel 11 van de Plichtenleer schenden.

De tenlastelegging sub 4 is bewezen.

Vervolgens past het, stil te staan bij het document, getekend tussen beklagden en klagers op dezelfde datum als de onderhandse verkoopsovereenkomst, met de volgende bepaling: “Kopers verklaren in dezer op eigen verzoek een supplementair bedrag van 9.915,74 euro te hebben betaald in contanten aan bemiddelaar, bovenop de in de verkoopsovereenkomst bedongen

verkoopprijs, welk bedrag niet als een voorschot op de overeengekomen verkoopprijs kan beschouwd worden en enkel is toe te rekenen op de overeengekomen prijs, als vergoeding van diensten van de bemiddelaar tot selectie van voormeld onroerend goed in het voordeel van de kopers. Bemiddelaar verklaart in dezer dit bedrag (...) integraal terug te betalen aan kopers indien bovenvermelde verkoopsovereenkomst, welke werd afgesloten op 23/04/02, geen uitvoering zou kennen wegens de niet-ervulling van de aldaar bedongen opschortende voorwaarden.”

Klagers hebben dus een bedrag van 9.915,74 euro betaald hebben aan beklagden voor een dienst, omschreven als “vergoeding van diensten tot selectie.” Deze diensten van selectie zijn “origineel” en slecht, om niet te zeggen NIET, omschreven.

Bovendien staat het bedongen ereloon niet in verhouding tot de geleverde diensten, nu zij haast tien (10) % bedragen van de aankoopprijs van het onroerend goed!

De tenlastelegging sub 5 is bewezen.

Uit het dossier is verworven dat tenlasteleggingen sub 6 & 7 niet bewezen zijn.

### STRAFMAAT :

Het komt, gelet op de elementen van de zaak en de ernst van de feiten, gepast voor om beide beklagden een tuchtsanctie van 3 maanden op te leggen.

### **OP DEZE GRONDEN DE UITVOERENDE KAMER**

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

Acht de tenlasteleggingen sub 5 bewezen in hoofde van (...).

Acht de tenlasteleggingen sub 5 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 **3 maanden, met ingang van 1 maand na betekening van huidige beslissing aan de heer (...).**

Legt hem uit dien hoofde de sanctie op van **3 maanden, met ingang van 1 maand na betekening van huidige beslissing aan de heer (...).**

Acht de tenlastelegging sub 6 en 7 niet bewezen.

Spreekt de beklagden, de heer (...) en de heer (...), voor deze feiten vrij.

Aldus uitgesproken, **IN EERSTE AANLEG** in het Nederlands, overeenkomstig artikel 8, § 2 van de Wet van 1 maart 1976, in openbare zitting van de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer op 16 april 2004.

