

Juridictie: Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

Datum: 18/03/2010

beslissing: op tegenspraak

beslissingsnr: UK-T806

niet naleven informatieplichten

Inbreuk op de artikelen 1,12 en 53 van de plichtenleer van het BIV en op Hoofdstuk VII, Afdeling 4, Onderafdeling 3 van de WHPC:

Als erkend vastgoedmakelaar, ingeschreven op het tableau der beroepsbeoefenaars: te hebben bemiddeld met betrekking tot een woning gelegen te X met de omstandigheid dat :

- 1. u zowel in de advertentie als in de onderhandse verkoopovereenkomst geen melding hebt gemaakt van de vervreemdingsbeperkingen, inzonderheid een belasting op de meerwaarde van meer dan 20% ten opzichte van de oorspronkelijke prijs, zoals voorzien bij de beslissing van de gemeenteraad van de stad;*
- 2. u door uw onder sub 1 omschreven optreden een handelswijze hebt gekozen die de consument schaadt of kan schaden .*

Beoordeling van de feiten

De eerste tenlastelegging.

A. Aangeklaagde heeft in de publiciteit en in de compromis geen melding gemaakt van de vervreemdingsbeperking - meerwaardebelasting.

Behoorde aangeklaagde dit te weten ?

Kon aangeklaagde hiervan redelijkerwijze (“binnen de grenzen van haar mogelijkheden”) op de hoogte zijn ?

Aangeklaagde heeft het goed kunnen laten verkopen op een uiterst korte termijn na de verkoopsopdracht gekregen te hebben.

Aangeklaagde kon nog geen antwoord gehad hebben van de gemeente op de vraag om inlichtingen die een makelaar bij de aanvang van de opdracht moet stellen.

Evenwel had aangeklaagde van de verkoper een kopie van de aankoopakte kunnen krijgen waarin dit beding zeker instond.

Dit is de verplichting opgelegd in artikel 12 van de Plichtenleer; met betrekking tot de plicht om de documenten en inlichtingen te vragen die noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van de opdracht.

Dit had onmiddellijk bij de ondertekening van de verkoopsopdracht moeten gebeuren.

Daarbij is het feit dat de notaris (later) de stedenbouwkundige inlichtingen gevraagd heeft, geen verschoningsgrond.

Aangeklaagde had dit zelf moeten doen.

Zolang aangeklaagde geen tijdig antwoord kreeg, had aangeklaagde niet mogen meewerken aan een verkoop; minstens had aangeklaagde een voorbehoud terzake (opschortende voorwaarde....) moeten inlassen.

Dat de koopster (misschien) geen schade lijdt of zal lijden, is irrelevant.

Een miskenning van artikel 12 van de Plichtenleer is bewezen.

- B. Waar artikel 53 van de Plichtenleer de makelaar verbiedt personen te misleiden, veronderstelt dit een intentioneel element (bedrog of kwaad opzet) dat in hoofde van aangeklaagde volledig ontbreekt.
Deze tenlastelegging is niet bewezen.
- C. De overtreding van Hoofdstuk VII van de WHPC is niet bewezen nu ook deze een intentioneel element bevat dat in hoofde van aangeklaagde ontbreekt.
Aangeklaagde heeft immers geen “essentiële informatie weggelaten”.
Zij kende deze informatie niet.

Gezien aangeklaagde nog nooit tuchtrechtelijk veroordeeld was;
Gezien er geen enkel kwaad opzet bestond in hoofde van aangeklaagde;
Volstaat een bewezenverklaring, doch dient geen sanctie opgelegd te worden.

**OP DEZE GRONDEN
DE UITVOERENDE KAMER**

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

Acht de tweede tenlastelegging niet bewezen in hoofde van aangeklaagde.

Acht de eerste tenlastelegging bewezen in voormelde mate, doch legt aangeklaagde hiervoor geen sanctie op.