

Juridictie: Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

Datum: 11/02/2010

beslissing: op tegenspraak

beslissingsnr: UK-T802

sluiten van een overeenkomst zonder te beschikken over alle nuttige informatie.

Inbreuk op de artikelen 1, 12 en 53 van het Reglement van Plichtenleer en Hoofdstuk VII, Afdeling 4 van de WHPC

Als erkend vastgoedmakelaar, ingeschreven op het tableau der beroepsbeoefenaars

1. afsluiten van een onderhandse overeenkomst zonder te beschikken over alle nuttige informatie - meer bepaald betreffende de aanwezigheid van een stookolietank en het bestaan van een stedenbouwkundige inbreuk - zodat de objectieve stedenbouwkundige informatie slechts na het afsluiten van de compromis werd verstrekt;

2. als gevolg van uw handelswijze onder sub 1 de verkoop bij vonnis werd tenietgedaan met ernstige financiële schade voor de verkoper..

Beoordeling van de feiten

Aangeklaagde wordt vervolgd omdat hij een onderhandse verkoopsovereenkomst gesloten heeft zonder over alle (stedenbouwkundige) informatie te hebben beschikt.

1. Vooreerst moet opgemerkt worden dat aangeklaagde enkel een ontwerp van verkoopsovereenkomst opgesteld heeft, en dus geen “compromis” gesloten heeft.
2. Er moet vastgesteld worden dat aangeklaagde ten spoedigste nadat hij de opdracht kreeg, alle informatie opvroeg.. Dat het antwoord bijna 2 maand later kwam, is niet de fout van aangeklaagde die er niet op hoefde te wachten.
3. Ten deze nog belangrijker is de vaststelling dat aangeklaagde bij de opdracht een “informatiefiche” heeft laten ondertekenen door de opdrachtgever. Daarin werd door de opdrachtgever duidelijk aangekruist dat er geen “bouwovertredingen begaan en/of vastgesteld zijn” en dat er geen “stookolietank aanwezig was in het goed”.

(...)

Aangeklaagde mocht afgaan op deze duidelijke vermeldingen.

Daarbij moet erop gewezen worden dat de opdrachtgever-klager die het goed gedurende meer dan 9 jaar verhuurde, toch wel moest weten dat met mazout verwarmd werd.

4. Ten slotte moet vastgesteld worden dat de aankoopakte voor notaris X verleden was zonder dat enige verwijzing naar de stookolietankproblematiek gebeurde.

Deze akte vermeldde ook dat het pand een vergund meergezinspand voor woongelegenheden betrof.

Deze stookolietank blijft daarenboven – ook volgens het vonnis inzake – zeer moeilijk zichtbaar geweest te zijn: verborgen onder achtergelaten afval in een quasi-ontoegankelijke kelder.

Van zodra aangeklaagde desondanks de aanwezigheid van een stookolietank vaststelde, heeft hij dit onmiddellijk meegedeeld aan de betreffende notaris, samen met de ondertekende compromis.

5. De vraag stelt zich naar de goede trouw van de opdrachtgever die de aanwezigheid van de stookolietank in die 9 jaren toch had moeten vaststellen; en die op de hoogte moest geweest zijn van de vaststelling van de stedenbouwkundige overtreding die er voorheen nog niet geweest was, daar toen de akte verleden werd zonder enige verwijzing daarnaar.
6. Aangeklaagde heeft alles ten snelste meegedeeld.
(...)

De Uitvoerende Kamer stelt vast dat aangeklaagde geen enkele deontologische regel overtrad zodat hij vrijgesproken moet worden van elke tenlastelegging.

**OP DEZE GRONDEN
DE UITVOERENDE KAMER**

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

Acht de tenlasteleggingen niet bewezen in hoofde van aangeklaagde.

Spreekt hem uit dien hoofde vrij.