

**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. (...)**

**verstek**

Van 12 december 2014

Dossier : T5134

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

(...)

Samenvatting:

tekortkoming in de informatie en opzoekingsplicht: de in de publiciteit meegedeelde informatie in verband met de oppervlakte van het onroerend goed is foutief - miskennis wil van de opdrachtgever door het plaatsen van een reclamebord

(...)

**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. T5134**

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...), in de periode van 22 februari 2010 tot 23 september 2010:

1. te hebben nagelaten zelf de passende verificaties te doen met betrekking tot de oppervlakte van voormeld onroerend goed, en kandidaat-kopers te hebben misleid met betrekking tot een essentieel kenmerk van dit onroerend goed, te weten de oppervlakte, nu u in de door u gevoerde publiciteit meedeelde dat de oppervlakte van dit onroerend goed 1080 m<sup>2</sup> was daar waar dit in werkelijkheid 764 m<sup>2</sup> betrof, hetgeen blijkt uit:

- uw bemiddelingsopdracht d.d. 22 februari 2010 waarin uw opdrachtgever u mandateert om bij notaris (...) een kopie van de gegevens inzake het eigendom op te vragen;

- uw pandfiche voor dit onroerend goed;

- de informatie op uw verkoopbord voor dit onroerend goed, welke duidelijk 1080m<sup>2</sup> vermeldt;

- de kadastrale gegevens welke op 22 februari 2010 en 4 maart 2010 door notaris (...) werden opgevraagd, en een oppervlakte van 764 m<sup>2</sup> vermelden;

- de mail d.d. 8 maart 2011 van de heer (...) aan de Uitvoerende Kamer waarin deze stelt:

*“Ook de oppervlakte werd door de eigenaars medegedeeld als zijnde 1.080m<sup>2</sup>. Dit werd zo genoteerd in de verkoopopdracht waarvan kopie in bijlage.*

*Tegelijk werd een brochure van de vorige makelaar meegegeven waarin dezelfde perceelsoppervlakte vermeld werd.*

*Uit de kadastrale gegevens die wij ontvingen blijkt dat de werkelijke oppervlakte 764m<sup>2</sup> is.*

*Ondertussen was er al een schriftelijk bod getekend door de familie (...).”;*

- het arrest d.d. 28 oktober 2013 met nr. (...) van het Hof van Beroep te Antwerpen dat stelt:

*“De appellanten deden op 23 september 2010 een schriftelijk bod voor een bedrag van 485.000 EUR.*

*Dit bod werd klaarblijkelijk op dezelfde dag door de eerste en de tweede geïntimeerde aanvaard.*

*Toen de onderhandse verkoopovereenkomst aan de appellanten werd aangeboden, bleek dat het perceel geen 1.080 m<sup>2</sup> mat maar slechts 764 m<sup>2</sup>.*

[...]

*De appellanten mochten erop vertrouwen dat de informatie die in het groot op de affiche en in de inlichtingen verstrekt door de makelaar, optredend oor de eerste en de tweede geïntimeerde, correct was. Zij dienden er niet van uit te gaan dat het perceel 30% kleiner was.*

[...]

*De eerste en tweede geïntimeerde merken nog op dat de documentatiebundel van hun makelaar duidelijk vermeldt dat de informatie informatief is. Dit neemt de dwaling en de verschoonbaarheid ervan in hoofde van de appellanten niet weg. Dwaling waarop zij zich terecht mogen beroepen.*

*Het feit dat appellanten woonden in dezelfde verkaveling, kan geen afbreuk doen aan het bewezen feit dat de eerste en tweede geïntimeerde – via hun makelaar – verkeerde informatie verstrekten.”*

(inbreuk op artikel 12 en 53 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);

2. promotie te hebben gemaakt voor voormeld onroerend goed middels een reclamebord hoewel u hiervoor niet de toestemming van uw opdrachtgever had, hetgeen blijkt uit:

- uw bemiddelingsopdracht d.d. 22 februari 2010 waarin uw opdrachtgever u uitdrukkelijk niet mandateert om ter promotie van voormeld onroerend goed een bord te plaatsen;

- de foto van uw verkoopbord voor dit onroerend goed, hetwelk op het gazon voor de woning werd geplaatst

(inbreuk op artikel 17 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006).

## **BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER**

### **1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:**

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

### **2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:**

De aangeklaagde heeft nagelaten voldoende informatie op te vragen en een degelijk verkoopdossier samen te stellen.

Daardoor werd de koper misleid en lijdt deze schade.

Van een makelaar-bemiddelaar mag minstens verwacht worden dat hij de koper correct informeert. Indien hij onduidelijkheid zou ontmoeten in de samenstelling van zijn verkoopdossier, moet hij de koper daar onmiddellijk en transparant over communiceren.

Dat de koper naderhand misbruik zou maken van de fout van de makelaar en de schade poogt te verhalen, doet daaraan helemaal geen afbreuk.

Vele schadegevallen dienen door de verzekering opgelost, door de grove nalatigheid van de makelaar, hetgeen perfect zou kunnen worden voorkomen door de tijdige opvraging van informatie bij de aanvang van de opdracht.

De snelheid van de verkoop zou het gebrek aan informatie kunnen verklaren, doch actueel zijn bijna alle informaties gemakkelijk en snel opvraagbaar. Enige bewijs dat de overheid laattijdig was bij het aanleveren van haar info is niet aangetoond.

De eerste inbreuk is bewezen.

Voorts is tevens bewezen dat de aangeklaagde een bord plaatste aan het te verkopen pand, waar de opdracht uitdrukkelijk verbood een bord te plaatsen.

Deze feiten zijn evident bewezen, gelet op de doorgestuurde foto waar het reclamebord staat opgesteld.

3. STRAFMAAT:

De Uitvoerende Kamer meent dat een schorsing van 3 weken passend is met betrekking tot deze vergrijpen.

**OP DEZE GRONDEN  
DE UITVOERENDE KAMER**

In eerste aanleg wijzende, en **bij verstek**.

Acht de tenlasteleggingen 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 weken schorsing van het Tableau van vastgoedmakelaars, die - onder voorbehoud van de aanwending van een rechtsmiddel - ingaat de 31<sup>ste</sup> dag nà de kennisgeving van deze beslissing (de poststempel geldt als datum van kennisgeving).**