

## **Jurisdictie: Nederlandstalige Uitvoerende Kamer**

**Datum: 16 maart 2012**

**Beslissing: op tegenspraak**

**Beslissingsnummer: UK-T5681**

### **Onderzoeksplicht – antideren documenten**

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. T5681**

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in de periode van 1 mei 2011 tot 30 september 2011 in het kader van de verkoop van een woning gelegen te 2560 Nijlen,(...):

1. te hebben nagelaten na te gaan wie de eigenlijke eigenaar van voormelde woning was, wat de hoedanigheid van de verkoopster, mevrouw A, was, en of laatstgenoemde zich desgevallend sterk kon maken voor de eigenaars van het pand, de consoorten B (inbreuk op de artikelen 12 en 13 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);
2. tevens te hebben nagelaten voorafgaand aan de aanvaarding van de bemiddelingsopdracht, de aandacht van de opdrachtgever afdoende te vestigen op de essentiële elementen van de bemiddelingsopdracht, door o.a. niet te wijzen op het verzakingsbeding (inbreuk op artikel 8 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);
3. de rechten en bescherming van de consument te hebben geschaad door het wettelijk verplichte verzakingsbeding van 7 dagen in de bemiddelingsopdracht te hebben omzeild, nu op 12 mei 2011 de bemiddelingsopdracht voor voormeld pand werd afgesloten, doch deze werd geantidateerd op 5 mei 2011 (inbreuk op artikel 1 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op artikel 2, 11° van het KB van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars, BS 19 januari 2007).

#### **Beoordeling van de feiten**

Aangeklaagde liet mevrouw A op 12 mei 2011 een bemiddelingsopdracht ondertekenen met betrekking tot de verkoop van de woning te Nijlen, (...).

Deze overeenkomst werd op 5 mei 2011 gedateerd.

Er werd bij vermeld dat het een erfeniskwestie betrof en de vraagprijs 210.000 € beliep. De makelaar schatte het goed tussen de 170.000€ en 200000 €.

Op 28 juli 2011 zegt mevrouw A het contract op tegen 5 september.

Op 2 augustus mailt mevrouw A dat er een prijsverlaging mag gebeuren naar 185.000€ à 180.000€.

Op 16 augustus 2011 tekent zij een nieuwe prijsverlaging naar 169.000€ en gaat zij akkoord de opdracht tot 5 oktober 2011 te verlengen.

Op 23 augustus wordt er een koper gevonden.

Twee van de drie zonen beginnen problemen te maken.

Op 6 september gaan alle meegerechtigden akkoord met de verkoop en herleidt aangeklaagde zijn ereloon naar 3.000€ inclusief BTW.  
De verkoop gaat uiteindelijk door.

Ondertussen had mevrouw X op de meest slinkse wijze de verkopers onder druk gezet om nog 1.000€ ereloon te betalen: zij deed zich daarbij voor als de hulpeloze verkoopster op commissie die anders niets zou krijgen; nadien heeft ze deze oude dame botweg bedreigd. Uiteindelijk blijkt deze mevrouw X de echtgenote van aangeklaagde te zijn die deze er schijnbaar op uitgestuurd had.

### **De eerste tenlastelegging.**

Aangeklaagde heeft niet voldoende geïnformeerd naar de medegerechtigden van wie hij het bestaan wist, gezien de melding in het bemiddelingscontract “erfeniskwestie”. Daaruit had hij moeten afleiden dat de opdrachtgeefster vermoedelijk enkel vruchtgebruiker was en de blote eigenaars hoe dan ook dienden mee te tekenen.

### **De tweede tenlastelegging.**

Deze is niet bewezen.  
De bewering van de ene staat lijnrecht tegenover die van de ander; geen van beide versies wordt bewezen of op enige wijze aannemelijk gemaakt.  
Het kan dat aangeklaagde niet wees op het verzakingsbeding.  
Het kan dat mevrouw A bewust afstand wou doen van deze herzieningsclausule om zo nog sneller te kunnen verkopen.

### **De derde tenlastelegging.**

Aangeklaagde ontkent niet dat hij het contract geantidateerd heeft om het verzakingsbeding (thans herroepingsbeding) buiten werking te stellen.  
Of dit nu al dan niet op vraag van mevrouw A gebeurde, is irrelevant.

### **STRAFMAAT:**

De Uitvoerende Kamer tilt bijzonder zwaar aan de schriftvervalsing door aangeklaagde gepleegd.  
Dat hij deze uitdrukkelijk erkent en toegeeft, vormt geen verzachtende omstandigheid: aangeklaagde kon dit toch niet ontkennen daar dan bewezen zou worden dat mevrouw A op de beweerde en vermelde datum van ondertekening in het buitenland verbleef.

De valsheid in geschrifte is een makelaar onwaardig.

Aangeklaagde schijnt zich zelfs de draagwijdte (risico op correctionele veroordeling, beroepsverbod, nietigheid al zijn aanspraken uit zijn contracten,...) niet te realiseren.

Ook de lictzinnigheid waarmee enkel één handtekening van de mede-erfgenamen aanvaard wordt - dan nog van een loutere vruchtgebruikster - getuigt van een gebrek aan professionaliteit, enkel ingegeven door een abnormale drang naar geldgewin.

Anderzijds werd aangeklaagde nog nooit deontologisch veroordeeld.  
De Uitvoerende Kamer is er ook van overtuigd dat aangeklaagde zich nooit meer aan zulke praktijken zal bezondigen.

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 en derde tenlastelegging bewezen in hoofde van aangeklaagde.

Zegt voor recht dat deze feiten inbreuken uitmaken op de deontologie.

Legt hem uit dien hoofde de sanctie op van **berisping**.