

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 2089**

Van 15 juni 2012

Dossier : T5855

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

Samenvatting:

De vastgoedmakelaar wordt verweten een schattingsverslag te hebben opgesteld dat de reële marktwaarde van voormeld goed niet benadert. De Uitvoerende Kamer acht de tenlastelegging niet bewezen, en spreekt hem vrij. Wel geeft de Kamer mee dat op basis van algemene artikels in tijdschriften en verzekeringswaarden men niet kan overgaan tot berekeningen van de waarde van een goed.

TEN GRONDE :

Aangeklaagde dient zich, op vordering van de rechtskundig assessor, te verantwoorden voor de Uitvoerende Kamer wegens

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. T5855

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar in het kader van de taxatie van een feestzaal met woning, gelegen te (...), de eer en waardigheid van het beroep te hebben geschonden door een schattingsverslag op te stellen dat de reële marktwaarde van voormeld goed niet benadert, hetgeen o.a. blijkt uit:

- het feit dat u het goed op 18 oktober 2007 schatte op 377238 EUR, daar waar enkel de gebouwen reeds op 14 april 1998 verzekerd waren voor een bedrag van 22360000 BEF (cfr. KBC Polis nr. ...),
- het feit dat u de bouwgrond waardeert aan een waarde van 95 €/m², daar waar uit een studie in DE TIJD/VASTGOED van 17 februari 2007 blijkt dat de prijs voor bouwgrond in (...) gemiddeld 175 tot 192 €/m² bedraagt,
- het feit dat gerechtelijk deskundige (...) in een schattingsverslag van 8 augustus 2010 tot een waarde van het goed van 719842 EUR (exclusief handelsfonds) komt

(inbreuk op artikel 1 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:

Aangeklaagde deed een schatting van het goed gelegen te (...) op vraag van de notaris, gelast met de vereffening-verdeling in het kader van een “vechtscheiding”.

Waar uiteindelijk de rechtbank de door aangeklaagde geschatte waarde aanvaardde en overnam, is het duidelijk dat aangeklaagde vrijgesproken dient te worden.

Op basis van algemene artikels in tijdschriften en van er opgegeven gemiddelde prijzen in de streek, kan men zeker niet overgaan tot berekeningen van de waarde van een goed, zoals klagende partij ten onrechte doet uitschijnen om de waardebepaling door aangeklaagde te betwisten.

“Verzekeringswaarden” kunnen ook geenszins als referentie gebruikt worden.

Van enige partijdigheid van aangeklaagde is zeker geen sprake. Aangeklaagde heeft de raadsman van klaagster steeds uitgenodigd om aanwezig te zijn, zoals door die raadsman uitdrukkelijk gevraagd was.

Het is duidelijk dat aangeklaagde deelt in de klappen en slagen van de vechtende partijen.

**OP DEZE GRONDEN
DE UITVOERENDE KAMER**

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

Acht de tenlastelegging niet bewezen in hoofde van de heer (...)

Spreekt hem vrij van deze tenlastelegging.