

Jurisdictie: Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

Datum: 27 september 2013

Beslissing: op tegenspraak

Beslissingsnummer: UK-T6422

...

De vastgoedmakelaar zou zich onvoldoende gekwetten hebben van zijn infoplicht, deze beschuldiging bleek onterecht.

(...)

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. T6422

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een pand gelegen (...):

1. in uw reclame en advertenties voor voormeld pand kandidaat-kopers voor voormeld pand te hebben misleid met betrekking tot de essentiële kenmerken van het pand, inzonderheid door te verzwijgen dat er geen stedenbouwkundige vergunning voor dit pand was en door het pand als opbrengsteigendom te omschrijven terwijl het in werkelijkheid een eengezinswoning betrof, hetgeen blijkt uit:

- de informatiefiche voor voormeld pand waarin het wordt te koop aangeboden als een ‘woning opbrengsteigendom’;
- de exclusieve verkoopsopdracht d.d. 16 januari 2009 voor voormeld pand waarin de aard van het goed als woning wordt omschreven;
- het arrest nr. 2010/AR/2017 d.d. 11 april 2013 van het Hof van Beroep te Gent dat stelt:

“Appellanten verwijten geïntimeerden terecht de bedrieglijke verzwijging van het feit dat voor de te koop aangeboden opbrengsteigendom geen stedenbouwkundige vergunning bestond of bestaat, waardoor zij misleid werden met betrekking tot het voorwerp van hun koop.

[...]

Ook eerste geïntimeerde, de bvba (...) immobiliën, is desbetreffend aansprakelijk.

Zij had als professioneel (“erkend vastgoedmakelaar BIV”) lasthebber van de verkoper (stuk nr. 3 pag. 2 voorlaatste alinea “-Mandaat”) onbetwistbaar het nodige moeten doen om, na het inzamelen van de volledige en correcte gegevens en documenten m.b.t. de te verkopen eigendom, kandidaat-kopers correct en volledig in te lichten m.b.t. de te koop aangeboden eigendom, zowel qua voorwerp als qua eigenschappen ervan. Hieraan is zij onbetwistbaar tekort gekomen, [...]”;

- uw brief aan de Uitvoerende Kamer d.d. 14 maart 2013 waarin u stelt:

“Dit is echter een manifeste verkeerde interpretatie van de eerste rechter, omdat (...) immobiliën effectief ook wel het pand zowel in de advertentie als in de koopovereenkomst omschreven heeft als een “woning” (zie bijlagen 3 en 2). Dat er in de advertentie verder sprake is van een opbrengsteigendom, is logisch, gezien de woning effectief feitelijk gezien bestaat uit twee duplexappartementen en deze nog eens afzonderlijk verhuurd worden ook. Bij een eerste bezoek is zulks meteen duidelijk.”

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

- 2. te hebben nagelaten de passende verificaties te verrichten die u in de mogelijkheid konden stellen betrouwbare en correcte informatie omtrent voormeld pand over te maken aan kandidaat-kopers, meer bepaald door het niet

verifiëren van de authentieke akte en het niet controleren van de vergunningstoestand van voormeld pand, hetgeen blijkt uit:

- de sub 1. omschreven feiten;
- het feit dat u niet aantoonbaar zelf opvragingen te hebben gedaan met betrekking tot de vergunningstoestand van voormeld pand
- uw brief aan de Uitvoerende Kamer d.d. 14 maart 2013 waarin u stelt:

“Een tweede fout die de eerste rechter (...) immobiliën aansmeert is het feit dat zij zich niet voldoende zou hebben geïnformeerd omtrent de stedenbouwkundige status van de woning, omdat zij volgens de eerste rechter de aankoopakte van de verkoper, dus de authentieke akte van 12 maart 2007, beweerdelijk had moeten onderzoeken [...]

Feit is evenwel dat (...) Immobiliën absoluut geen kennis had van de inhoud van deze akte, want zij was nu eenmaal geen partij bij deze akte en de Heer en Mevrouw (...) hebben hun die akte ook nooit overgemaakt.

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

3. voor de bemiddeling van voormeld pand een exclusieve verkoopopdracht d.d. 16 januari 2009 te hebben gehanteerd die niet voldoet aan de wettelijke voorschriften, meer bepaald aan de het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars voorgeschreven verplichten (stilzwijgende verlenging voor drie maand in plaats van een maand, duidelijke omschrijving van de omvang van de opdracht van de makelaar, wijze waarop de makelaar de opdrachtgever inlicht over de vooruitgang van de opdracht, handgeschreven plaats van ondertekening van de opdracht) (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, 1°, 4°, 10° en 12° van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars, B.S. 19 januari 2007).

BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER

1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

Aangeklaagde stelde een woning te (...) te koop in een niet in de oproeping gespecificeerde periode.

Dit blijkt in de periode tussen 16 januari 2009 tot 13 maart 2009 gebeurd te zijn.

Het lijkt hier om een typisch herenhuis te gaan, in 1926 gebouwd als eengezinswoning met kamerverhuur in de vakantieperioden.

De gemeente aanvaardde er de domiciliëring van twee gezinnen op de verdiepingen.

1. Waar de verhuring van een “eengezinswoning” ook een opbrengst geeft van een eigendom, impliceert de vermelding “opbrengsteigendom” in advertenties en publiciteit geenszins dat dit uit de verhuring van 2 duplexappartementen voortspuit.

Er gebeurde geen misleiding van kandidaat-kopers.

Waar het zeer de vraag is of de opsplitsing in 2 appartementen van een woning wel vergunningsplichtig is als er geen werken (aan de structuur van het gebouw) worden uitgevoerd; en waar dit mogelijks reeds van voor 1984 dateert; is het niet bewezen dat aangeklaagde niet correct handelde.

2. Aangeklaagde blijkt niet nalatig geweest te zijn in het opvragen van de nodige inlichtingen. Aangeklaagde wijst er terecht op dat het toentertijd meer dan 6 maanden duurde voor de gemeente de antwoorden op de gevraagde inlichtingen gaf.
(Dit duurt thans nog steeds een lange periode van 2 maanden zodat aangeklaagde het via de notaris aanvraagt die - om ongekende redenen - sneller bediend wordt door de gemeente).
3. Aangeklaagde blijkt - zeker actueel - correcte verkoopopdrachten te gebruiken.

**OP DEZE GRONDEN
DE UITVOERENDE KAMER**

In eerste aanleg wijzende, en **op tegenspraak.**
Acht de tenlasteleggingen niet bewezen in hoofde van aangeklaagde.
Spreekt haar uit dien hoofde vrij van deze tenlasteleggingen.