

**Jurisdictie: Nederlandstalige Uitvoerende Kamer**

**Datum: 4 oktober 2013**

**Beslissing: op tegenspraak**

**Beslissingsnummer: UK-T6434**

...

**Tekoopstelling zonder schriftelijke opdracht (na verzoek tot schatting door eigenaar), eerste inbreuk.**

(...)

**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. T6434**

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in de periode van 1 november 2012 tot 3 januari 2013 in het kader van de verkoop van een woning gelegen te (...) te hebben bemiddeld zonder dat u hiervoor over een schriftelijke opdracht beschikte, hetgeen blijkt uit:

- Uw brief aan de Uitvoerende Kamer d.d. 15 maart 2013 waarin u stelt: *“Mevr. (...) gaf ons mondeling de toestemming haar huis te verkopen.”*;
- Uw brief aan de Uitvoerende Kamer d.d. 23 april 2013 waarin u stelt: *“Wij hebben in deze zaak altijd te goeder trouw gehandeld, en ook ingegaan op de vraag van cliënt om haar woning van het internet te halen.*

[...]

*Ik moet ook nog opmerken dat wij tot tweemaal toe met potentiële kopers ter plaatse zijn geweest, dit uiteraard met de toestemming van Mevr. (...). Indien wij geen mondelinge overeenkomst zouden gehad hebben, denk ik niet dat men ons zou toelaten het pand te betreden.*

*Het is ook zo dat Mevr. (...) slechts wou overgaan tot het tekenen van een contract indien wij voor haar een andere woning (tweewoonst) konden vinden.”*

(inbreuk op artikel 8 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op artikel 2 van het KB van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars, BS 19 januari 2007).

## **BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER**

### *1. Belangrijkste gegevens:*

Klaagster vroeg begin november 2012 diverse makelaars om een schatting van haar woning uit te voeren.

Zij zou dan weten welke haar mogelijkheden waren om een woning aan te kopen, waarbij ze daarna pas deze woning te koop zou stellen.

Aangeklaagde, de deontologisch verantwoordelijke makelaar voor (...), schatte de waarde van het goed.

Zonder enige (bewezen) overeenkomst zette hij het pand te koop, onder meer op Immoweb.

Toen klaagster dit vernam midden november 2012, vroeg zij de onmiddellijk verwijdering van publiciteit op het internet en de stopzetting van de tekoopstelling.

Pas na herhaalde aanmaningen werd het op 3 januari 2013 van Immoweb gehaald.

### *2. Beoordeling van de feiten:*

Toentertijd betwistte aangeklaagde niet dat hij geen enkele opdracht tot tekoopstelling gekregen had.

Waar nu een mondelinge opdracht ingeroepen wordt, wordt dit weerlegd door het onmiddellijk afhaken van het internet met excuses.

Terecht beklagt klager zich over de schending van haar privacy (zelfs foto's van haar interieur waren gepubliceerd) en over de financiële schade.

Deze tenlastelegging is bewezen.

### *3. Strafmaat:*

Het zomaar te koop stellen van een pand zonder enige opdracht is totaal onaanvaardbaar en getuigt van een verwerpelijke mentaliteit, zonder oog voor de belangen van de eigenaars.

Een sterk signaal is noodzakelijk om zo'n praktijken een halt toe te roepen.

Anderzijds is aangeklaagde al 20 jaar vastgoedmakelaar zonder enige tuchtrechterlijke veroordeling.

Aangeklaagde kan deze eerste maal op clementie rekenen, zodat hem een lichte straf opgelegd wordt, wat duidelijk eenmalig is.

## **OP DEZE GRONDEN DE UITVOERENDE KAMER**

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

Acht de 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.**