

Jurisdictie: Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

Datum: 27 september 2013

Beslissing: op tegenspraak

Beslissingsnummer: UK-T6560

...

Compromis getekend na ontvangst van eer eerder (lager) bod.

(...)

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. T6560

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar:

1. in het kader van de verkoop van een woning gelegen te (...), uw medewerking te hebben verleend aan de verkoop van dit pand aan partij (...) welke op 21 februari 2013 een aankoopbelofte ter waarde van 325.000 EUR ondertekende, en dit terwijl u wist dat mevrouw (...) en de heer (...) op 20 februari 2013 reeds een aankoopbelofte ter waarde van 315.000 EUR ondertekenden welke door de verkoper werd aanvaard, hetgeen blijkt uit:

- de aankoopbelofte voor voormeld pand d.d. 20 februari 2013 vanwege mevrouw (...) en de heer (...);
- de aankoopbelofte voor voormeld pand d.d. 21 februari 2013 vanwege partij (...);
- uw brief welke de Uitvoerende Kamer op 9 april 2013 mocht ontvangen, waarin u stelt:

*“Daar de eigenaar verrast was door de plotse wending dat cliënten eerst nog een ander huis wensten te bezoeken en dan **misschien** hun eerste bod zouden vernieuwen heeft hij een termijn gesteld voor de onderhandeling, zijn tegenbod zou geldig zijn tot 20/02/2013. Op deze datum ontving ik het vernieuwde bod, met opschortende voorwaarde voor het bekomen van een lening, van de cliënten en gaf dit ook meteen door aan de eigenaar. Deze zou op 21/02/2013 de aankoopbelofte komen tegentekenen. Ik stelde de verkoopovereenkomst op en zond deze samen met de verplichte stukken aan de bevoegde partijen.*

Op 21/02/2013 krijg ik telefoon van de eigenaar of ik “de mail” ontvangen had? Op 21/02/2013 ontving ik per mail inderdaad een hoger bod zonder opschortende voorwaarde voor het bekomen van een lening (zie bijlage) van de cliënten die rechtstreeks met de eigenaar de woning bezocht hadden. Een half uurtje later stond de eigenaar op kantoor met de melding dat hij wenste te verkopen aan het hoogste bod (hetgeen € 10.000 hoger lag dan het eerdere bod van cliënten (...)). Daar dit uitdrukkelijk de wens was van de eigenaar is er op 23/02/2013 met deze mensen een verkoopovereenkomst ondertekend.

De heer (...) en mevrouw (...) werden op maandag 25/02/2013 in kennis gesteld van de beslissing van de eigenaar en van het feit dat deze op 23/02/2013 met de andere cliënten een verkoopovereenkomst getekend had.”

(inbreuk op artikel 1 en 60 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);

2. de algemene eer en waardigheid van het beroep te hebben geschonden en de verkoopopdracht van voormeld pand te hebben voortgezet ondanks dat u wist dat hiervoor reeds een verkoop tot stand was gekomen, te weten enerzijds tussen mevrouw (...) en de heer (...) en anderzijds uw opdrachtgever, de heer (...), hetgeen blijkt uit de sub 1. omschreven feiten (inbreuk op artikel 1 en 10 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);

3. u onvoldoende onafhankelijk te hebben opgesteld ten aanzien van uw opdrachtgever, de heer (...), en deze onvoldoende te hebben geïnformeerd over de weerslag welke de aanvaarding van het bod van 20 maart 2013 van mevrouw (...) en de heer (...) op zijn rechten en verplichtingen had, door uw opdrachtgever er enerzijds onvoldoende op te wijzen dat de aanvaarding van het voornoemde bod impliceerde dat de verkoop tot stand was gekomen en door anderzijds nadien uw medewerking te verlenen aan de verkoop van voormeld pand aan een derde partij, partij (...), hetgeen blijkt uit:

- de sub 1. en 2. omschreven feiten;

- uw brief welke de Uitvoerende Kamer op 9 april 2013 mocht ontvangen, waarin u stelt:

“De heer (...) en mevrouw (...) werden op maandag 25/02/2013 in kennis gesteld van de beslissing van de eigenaar en van het feit dat deze op 23/02/2013 met de andere cliënten een verkoopovereenkomst getekend had.

Ik heb de cliënten proberen uit te leggen dat dit uitdrukkelijk de wens was van de eigenaar en dat ik als makelaar geen druk kan uitoefenen om aan één of andere partij te verkopen. Mijn inziens hebben de cliënten de kans gekregen op 19/02/2013 om een wederzijdse aankoopbelofte te ondertekenen en is het nog steeds de eigenaar die bepaalt aan wie hij verkoopt zolang er geen schriftelijk akkoord is.

Of de handelswijze van de eigenaar correct was laat ik in het midden, maar ik betwist het feit dat ik als makelaar professionele & deontologische fouten heb gemaakt. Ik kan de eigenaar niet dwingen een bod af te tekenen en ik kan de eigenaar ook niet verplichten buiten zijn wil aan een bepaalde partij te verkopen.”

(inbreuk op artikel 10 en 12 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);

4. in de periode van 1 januari 2011 tot 31 december 2012 te hebben nagelaten voldoende zorg te besteden aan uw beroepsvervolmaking, hetgeen blijkt uit:

- het feit dat u voor deze periode enkel een aanwezigheidsattest voor het Vastgoedcongres van 25 november 2011 te Oostende, goed voor 6 vormingsuren, kan voorleggen;

- uw brief welke de Uitvoerende Kamer op 9 april 2013 mocht ontvangen, waarin u stelt in 2012 door omstandigheden niet aan uw bijscholing te hebben kunnen voldoen

(inbreuk op artikel 36 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006).

BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER

I. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:

Aangeklaagde is de deontologisch verantwoordelijke makelaar voor de bvba (...) Immobiliën.

Klagers brengen na bezoek met aangeklaagde, per fax van 23 januari 2013 een bod uit tot aankoop van de woning te (...) tegen 315.000€.

Dit gebeurt onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een lening voor maximaal 315.000€ gedurende 30 dagen.

Aangeklaagde deelt dit mee aan de eigenaar die telefonisch eerst wel, dan niet meer akkoord zou zijn gegaan.

Aangeklaagde organiseerde bij hem een samenkomst op 19 februari 2013 waarop de eigenaar nu wel mondeling akkoord ging, maar de kandidaat-kopers niet meer.

(Zij wilden eerst nog een andere woning bezoeken).

Vermoedelijk werd de kandidaten toen meegedeeld dat de eigenaar zelf ook een kandidaat, een persoonlijke kennis, had die geïnteresseerd was.

De eigenaar wenste een concreet bod voor 20 februari 2013.

Op die datum herhaalden de kandidaten hun oorspronkelijk bod, ook opnieuw onder opschortende voorwaarde.

De eigenaar zou het op 21 februari 2013 tegentekenen.

Aangeklaagde stuurde een ontwerpovereenkomst naar iedereen.

De notaris van de kopers had hierop opmerkingen zodat het aangepast werd door aangeklaagde.

Op 21 februari 2013 ontving aangeklaagde een bod tot aankoop van het goed tegen 325.000€ en zonder enige opschortende voorwaarde vanwege de kennis van de eigenaar.

De eigenaar wilde aan deze verkopen.

Aangeklaagde maakte een ontwerpovereenkomst op die getekend werd.

Op 25 februari 2013 bracht aangeklaagde de afgewezen kandidaten hiervan op de hoogte.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

De Uitvoerende Kamer onthoudt zich van de beoordeling of er op burgerrechtelijk vlak een verkoopsovereenkomst tot stand gekomen was tussen klagers en de eigenaar; alsook of dit afdoend bewezen is.

Ten overstaan van aangeklaagde stelt de Uitvoerende Kamer vast dat deze geen deontologische overtreding beging: hij kon de eigenaar niet dwingen om diens eventueel mondeling akkoord met een verkoop aan klagers, na te leven door hem een verkoopsovereenkomst te doen tekenen.

Aangeklaagde handelde correct, zoals het behoorde.

Aangeklaagde blijkt alle nodige bijscholingen gevolgd te hebben.

OP DEZE GRONDEN DE UITVOERENDE KAMER

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

Acht de tenlasteleggingen niet bewezen in hoofde van aangeklaagde.

Spreekt hem uit dien hoofde vrij van deze tenlasteleggingen.