

UITVOERENDE KAMER VAN HET BEROEPSINSTITUUT VAN VASTGOEDMAKELAARS



TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING IN EERSTE AANLEG nr. (...)

Van 23 januari 2015

Dossier : T7171

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

Samenvatting:

In plaats van zelf actief inlichtingen te verzamelen, baseerde aangeklaagde zich op de informatie die hem werd verstrekt door de opdrachtgever. In de publiciteit wordt gesproken van een meergezinswoning daar waar slechts een eengezinswoning werd verkocht.

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. T7171

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verhuur van een onroerend goed gelegen te (...), te hebben bemiddeld en hierbij in de door u voor dit pand gevoerde publiciteit potentiële huurders te hebben misleid met betrekking tot de essentiële kenmerken en de correcte stedenbouwkundige toestand van dit pand, hetgeen blijkt uit:

- het Proces-Verbaal van vaststelling van een stedenbouwkundig misdrijf d.d. 25 februari 2014 met nr. 2014/024;

- de print d.d. 7 juni 2013 van uw advertentie voor voormeld pand op IMMOWEB, waarin het pand wordt omschreven als een “opbrengsteigendom (thans ééngezinswoning) met garage”

(inbreuk op artikel 1 en 53 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op artikel 5.2.6. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER

1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

De aangeklaagde maakte publiciteit bij de verkoopsbemiddeling voor een onroerend goed te (...). De informatie die in de publiciteit werd meegegeven maakte melding van een meergezinswoning, daar waar volgens de verkavelingsvergunning slechts een ééngezinswoning kon worden verkocht.

Daarmee zet de aangeklaagde de kopers op het verkeerde been en geeft hij geen correcte informatie.

De aangeklaagde zegt verkeerd geïnformeerd te zijn door de verkoper. Dit ontslaat de makelaar niet van zelf onderzoeken te doen naar de mogelijkheden van het pand.

Commerciële voordelen van een pand in het licht zetten uit oog van een betere of snellere verkoop is steeds mogelijk, zolang er geen verkeerde informatie wordt verschaft. Dat de verkoper eveneens verantwoordelijkheid draagt wanneer hij dit aan de makelaar meedeelt is duidelijk, maar vermindert de verantwoordelijkheid van de makelaar om correcte gegevens op te zoeken niet.

Het opvragen van stedenbouwkundige inlichtingen zou hier meteen duidelijkheid over verschaffen. In de stad (...) geldt de verplichte opvraging van stedenbouwkundige informatie al van 2007, zodat de aangeklaagde daar zeker op de hoogte moet van zijn.

De aangeklaagde deelt wel mee dat hij bij de kandidaten steeds heeft gewezen op de onzekerheid omtrent de mogelijkheden van verhuur.

3. STRAFMAAT:

Waar een vordering door de rechtskundige assessor van 1 maand schorsing werd voorgesteld, meent de Uitvoerende Kamer dat een berisping volstaat.

De aangeklaagde zal als bijkomende sanctie wel een opleiding moeten volgen (boven de gebruikelijke opleidingen) van 10 uren met betrekking tot verkoopsbemiddeling en ruimtelijke ordening, dossiersamenstelling of één van die onderdelen afzonderlijk.

**OP DEZE GRONDEN
DE UITVOERENDE KAMER**

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

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

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

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

Legt aangeklaagde bovendien een **bijkomende sanctie op van het volgen van een specifieke opleiding van 10 uren met betrekking tot verkoopsbemiddeling en ruimtelijke ordening, samenstelling van een verkoopdossier of één van die onderdelen afzonderlijk** die dient uitgevoerd bovenop de deontologische verplichting van de bijscholing. Legt hem derhalve op om binnen de 6 maanden na het definitief worden van deze beslissing de bewijzen daarvan voor te leggen aan de Uitvoerende Kamer.