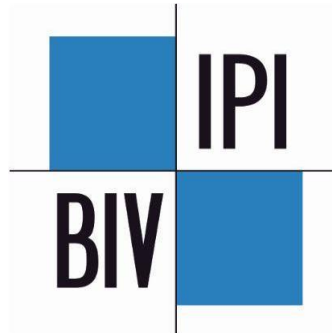


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



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

Van 16 januari 2015

Dossier : T7259

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

Samenvatting:

Wanneer een pand wordt aangeboden aan het publiek en een verkoop wordt opgestart, dient de makelaar te beschikken over een geschreven opdracht, die conform het KB Freya is. Als jonge makelaar besteedde de beklagde in kwestie te veel aandacht aan het commerciële aspect.

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. T7259

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar:

1. in het kader van de verkoop van volgende panden:

- een eengezinswoning gelegen te (...);
- een eengezinswoning gelegen te (...);
- een eengezinswoning gelegen te (...);
- een appartement gelegen te (...);

te hebben bemiddeld zonder dat u hiervoor over een geschreven bemiddelingsopdracht beschikt welke voldoet aan de vereisten van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars, hetgeen o.a. blijkt uit:

- de print d.d. 5 juni 2014 van uw website [www\(...\).be](http://www(...).be);
- uw mail d.d. 10 juni 2014 aan de Uitvoerende Kamer waarin u stelt:

“Van volgende panden heb ik geen contract omdat in onderling akkoord is afgesproken dat deze mensen de woning ook zelf mogen verkopen (... , ... , ... en De ...straat staat niet meer te koop).”

(inbreuk op artikel 1 en 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 K.B. van 12 januari 20074 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars, B.S. 19 januari 2007);

2. in de periode van 1 maart 2014 tot 16 juni 2014 in het kader van de bemiddeling voor volgende panden:

- een eengezinswoning gelegen te (...);
- een rijwoning gelegen te (...);
- een eengezinswoning gelegen te (...);
- een eengezinswoning gelegen te (...);
- een woning gelegen te (...);
- een villa gelegen te (...);
- een eengezinswoning gelegen te (...);
- een eengezinswoning gelegen te (...);
- een appartement gelegen te (...);
- een loft gelegen te (...);

te hebben bemiddeld op basis van geschreven bemiddelingsopdrachten welke niet voldoen aan de vereisten bepaald in artikel 2, 1°, 7° en 10° van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars, hetgeen blijkt uit de door u voorgelegde bemiddelingsopdrachten voor voormelde panden (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°, 7° en 10° van

het K.B. van 12 januari 20074 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:

De aangeklaagde erkent geen bemiddelingsopdracht voorzien te hebben. Dikwijls waren de opdrachtgevers kennissen.

De aangeklaagde erkent te weten dat ook in die omstandigheid een opdracht noodzakelijk is.

Ook met betrekking tot de tweede tenlastelegging erkent de aangeklaagde schuld. Als jonge makelaar had hij niet voldoende background en stortte zich vooral op het commerciële. Hij beseft dat hij zich dient aan te passen en gebruikt thans correcte contracten.

3. STRAFMAAT:

De Uitvoerende Kamer meent dat een berisping een voldoende sanctie is gelet op de geschetste omstandigheden en legt bijkomende een sanctie van 10 uur opleiding op met betrekking tot vastgoedcontracten.

OP DEZE GRONDEN DE UITVOERENDE KAMER

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

Acht de tenlasteleggingen 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 de heer (...) eveneens op als autonome sanctie **het volgen van een opleiding omtrent vastgoedcontracten voor een totale duur van 10 uren.** Legt hem derhalve op om binnen het jaar na het definitief worden van deze beslissing de bewijzen daarvan voor te leggen aan de Uitvoerende Kamer.