

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



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

Van 27 februari 2015

Dossier : T7324

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

(...)

Samenvatting:

onvoldoende informatieverstrekking omtrent de (on)mogelijkheid tot klein beschrijf

(...)

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. T7324

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een woning gelegen te (...), te hebben nagelaten zelf betrouwbare informatie inzake de mogelijkheid tot klein beschrijf bij de verkoop van voormelde woning over te maken aan de kandidaat-kopers, mevrouw (...) en de heer (...), hetgeen o.a. blijkt uit:

- het kadastraal uittreksel d.d. 27 juni 2013 dat zich in uw verkoopdossier bevindt;

- de compensatieovereenkomst d.d. 9 juni 2014, afgesloten tussen enerzijds mevrouw (...) en de heer (...) en anderzijds mevrouw (...) en de heer (...);

- Uw brief aan de Uitvoerende Kamer d.d. 5 augustus 2014 waarin u stelt:

“Vóór de ondertekening van de verkoopovereenkomst hebben wij alle “stukken” doorgegeven aan de notaris van de kopers zijnde aan notaris (...). (zie bijlage) We mochten daags nadien een antwoord van de notaris zelf ontvangen met een dank voor het doen toekomen van alle documenten en eveneens een ok voor de ondertekening van het compromis door mevrouw (...) en meneer (...), ik citeer met de woorden van de notaris “Overeenkomst kan getekend worden”.

Aangezien wij dit groen licht kregen van notaris (...) zijn wij ervan overtuigd dat zijn cliënten op de hoogte gebracht waren wat betreft alles omtrent de aankoop van de woning, alsook wat betreft het groot beschrijf.”

(inbreuk op artikel 1 en 12 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006).

BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER

1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

De klagers halen aan dat aangeklaagde verkeerd zou geïnformeerd hebben met betrekking tot de mogelijkheid tot klein beschrijf.

Daardoor werd uiteindelijk een compensatieovereenkomst ondertekend tussen kopers en verkopers tot verlaging van de prijs. Dat er schade is ontstaan voor de verkopers is daarmee aangetoond.

De klagers halen aan dat de aangeklaagde verkeerde informatie gaf aan de kandidaat-kopers. Een formeel bewijs dat de makelaar adviseerde tot klein beschrijf kan in de stukken niet worden teruggevonden.

Wel is duidelijk gebleken dat de makelaar in haar stukken, in haar digitale informatie niet voldoende geïnformeerd heeft over de onmogelijkheid tot klein beschrijf.

Van de makelaar mag verwacht worden dat hij de kandidaat-kopers correct informeert over de mogelijkheid tot klein beschrijf, zodat daarover volledige duidelijkheid bestaat.

Dat er onvoldoende informatie is gegeven staat vast, zoniet hoefde een compensatieovereenkomst niet te worden gesloten. Er kon evenwel niet worden aangetoond dat verkeerd advies werd gegeven. Het beperkt zich tot onvoldoende advies.

De tenlastelegging is in die mate bewezen.

3. STRAFMAAT:

Nooit eerder heeft de aangeklaagde een tuchtsanctie opgelopen.

De Uitvoerende Kamer oordeelt daarom dat een opschorting volstaat als vingerwijzing naar de aangeklaagde opdat zij in de toekomst voldoende correcte informatie zou verschaffen aan de kandidaat kopers.

OP DEZE GRONDEN DE UITVOERENDE KAMER

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

Acht de tenlastelegging in voormelde mate bewezen in hoofde van mevrouw (...).

Bepaalt dat de uitspraak over de **sanctie gedurende 3 jaren opgeschort wordt**.