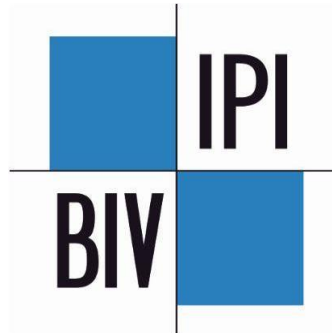


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3008**

Van 16 december 2016

Dossier : T(...)

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

(...)

Samenvatting:

De vastgoedmakelaar zou potentiële kandidaat-kopers hebben misleid met betrekking tot een aantal essentiële kenmerken van een goed. De Uitvoerende Kamer oordeelde dat de vastgoedmakelaar te werk is gegaan als een normaal voorzichtig en diligent makelaar en spreekt hem vrij van de tenlasteleggingen.

I. TEN GRONDE :

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. T(...)

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een woning gelegen te (...):

1. potentiële kandidaat-kopers te hebben misleid met betrekking tot een aantal essentiële kenmerken van voormeld goed, o.a. omtrent de aanwezigheid van een vochtige kruipkelder en het feit dat de zonnepanelen op de woning gehuurd werden, hetgeen blijkt uit:

- uw advertentie d.d. 8 augustus 2015 voor voormeld pand;
- de mail d.d. 15 oktober 2015 van mevrouw (...);
- uw schrijven d.d. 3 februari 2016 aan de Uitvoerende Kamer waarin u stelt:

“We kunnen niet ontkennen dat de informatie op de inlichtingenfiche niet honderd procent accuraat was maar we hebben dit zoals betaamd zo snel mogelijk gecorrigeerd na het bekomen van de juiste informatie”

(inbreuk op artikel 53 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);

2. te hebben nagelaten tijdig over te gaan tot de nodige verificatie die u in de mogelijkheid moesten stellen betrouwbare informatie over te maken aan de bij uw opdracht betrokken personen, hetgeen blijkt uit:

- de sub 1. omschreven feiten;
- uw bemiddelingsopdracht d.d. 7 april 2015 voor voormeld pand;
- uw antwoord op de mail d.d. 25 augustus 2015 van mevrouw (...)

(inbreuk op artikel 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:

Mevrouw (...) vertoont interesse in een pand, dat te koop wordt aangeboden via de aangeklaagde makelaar. Zij kon dit pand verschillende malen bezoeken, ook in aanwezigheid van haar architect en kon meerdere vragen om inlichtingen stellen.

Uiteindelijk doet mevrouw (...) een bod op de woning, dat zou aanvaard zijn door de eigenares.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

Aangeklaagde wordt vooreerst vervolgd omdat hij een kandidaat-koper zou hebben *misleid* rond een aantal essentiële kenmerken van de woning, onder meer de aanwezigheid van een vochtige kruipkelder en dat de aanwezige zonnepanelen gehuurd en niet gekocht waren.

De Uitvoerende Kamer is van oordeel dat een normaal oplettend kandidaat-koper, die een woning meerdere malen bezichtigt, de aanwezigheid van een kruipkelder moet opmerken, zelfs indien een makelaar deze niet specifiek aanwijst. Waar de klager zelf aangeeft dat de kelder zodanig onder water stond dat deze niet te inspecteren was, moet zij dat zeker ook opgemerkt hebben bij eerdere bezoeken.

De Uitvoerende Kamer vermoedt dat het prijsverschil, tussen het door de klager uitgebracht bod en de eerste vraagprijs, in verband staat hiermee.

Uit de klacht van de klager kan ook niet opgemaakt worden dat de aangeklaagde makelaar ooit ontkend zou hebben dat de zonnepanelen gehuurd en niet gekocht waren. Noch dat de makelaar ooit het omgekeerde zou gesuggereerd hebben.

Er is aldus zeker geen sprake van dat aangeklaagde wie dan ook zou *misleid* hebben. De eerste tenlastelegging komt aldus niet ten genoegen van rechte bewezen voor.

Aangeklaagde wordt eveneens vervolgd omdat hij zou nagelaten hebben de nodige *verificatie* uit te voeren om betrouwbare informatie te kunnen overmaken aan betrokkenen. Uit het voorgelegd dossier en vooral uit de uiteenzetting ter zitting door aangeklaagde, blijkt dat deze een voldoende verificatie heeft uitgevoerd en heeft laten uitvoeren, zodat ook de tweede tenlastelegging niet bewezen voorkomt. Hij is te werk gegaan als een normaal voorzichtig en diligent makelaar.

OP DEZE GRONDEN BIJ TOEPASSING VAN ARTIKEL 47 VAN HET KB VAN 20/07/2012 DE UITVOERENDE KAMER

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

Acht de tenlasteleggingen niet bewezen in hoofde van de heer (...)

Spreekt hem uit dien hoofde vrij van de tenlasteleggingen.