

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3014**

Van 16 december 2016

Dossier : T(...)

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

(...)

Samenvatting:

De vastgoedmakelaar onderhandelde zonder mandaat van de opdrachtgevers over een schadevergoeding naar aanleiding van de ontbinding van een koopovereenkomst. De schadevergoeding werd niet op een derdenrekening geplaatst. Op deze schadevergoeding werd een vergoeding gevorderd die niet bij wet of overeenkomst is toegestaan. De Uitvoerende Kamer legt de vastgoedmakelaar de sanctie op van berisping, vermeerderd met 12 uur vorming.

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 onroerend goed gelegen te (...):

1. zonder mandaat vanwege uw opdrachtgevers, (...), te hebben onderhandeld omtrent de schadevergoeding die de kopers van voormeld pand, de heer (...) en mevrouw (...), naar aanleiding van de ontbinding van de koopovereenkomst welke tot stand kwam ingevolge de aanvaarding door uw opdrachtgevers van het door de kopers gedane bod d.d. 8 oktober 2015 aan uw opdrachtgevers verschuldigd was, hetgeen blijkt uit:

- het bod d.d. 8 oktober 2015 aan 289000 EUR, uitgebracht door de heer (...) en mevrouw (...), waarin een schadevergoeding van 10% op de biedprijs is voorzien bij niet-naleving van het bod;

- de overeenkomst betreffende de ontbinding koopovereenkomst voor een woning gelegen te (...), waarin een schadevergoeding van 3000 EUR wordt voorzien;

- het document betaling schadevergoeding voor ontbinding koopovereenkomst (...);

- uw brief aan de Uitvoerende Kamer d.d. 13 mei 2016 waarin u stelt:

“Ten einde uit die patstelling te geraken, heeft (...) bemiddeld met de eerste kopers. Zij waren absoluut niet akkoord om 10 % te betalen. (...) heeft toen een voorstel tot dading uitgewerkt waarmee alvast de eerste kopers akkoord gingen. Zij wensten 3.000 Euro te betalen als schadevergoeding, doch wel met de duidelijke intentie dat het pas doorging als ook de verkopers ermee akkoord zouden gaan. De 3.000 Euro werd alvast reeds betaald aan ons.

[...]

Wij vonden die schadevergoeding billijk, gelet op het feit dat de overgrote meerderheid van soortgelijke ontbindingen geschiedt zonder schadevergoeding.

Tot onze verbazing, gingen de partijen (...) niet akkoord met deze billijke schadevergoeding en eisten van ons dat wij de 3.000 Euro aan het doorstorten zonder dat zij de dading ondertekenden.”

(inbreuk op artikel 17 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);

2. te hebben nagelaten een bedrag van 3000 EUR, door u cash ontvangen als schadevergoeding n.a.v. de ontbinding van de koopovereenkomst welke tot stand kwam ingevolge de aanvaarding door uw opdrachtgevers van het door de kopers gedane bod d.d. 8 oktober 2015, te plaatsen op een derdenrekening, hetgeen o.a. blijkt uit:

- de sub 1 omschreven feiten;
- het door de heer (...) ondertekende ontvangstbewijs voor 3000 EUR, cash ontvangen uit handen van de heer (...) en mevrouw (...);

- het feit dat u geen bewijs voorlegt dat deze 3000 EUR op een geblokkeerde rekening staat

(inbreuk op artikel 28 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);

3. een vergoeding van 1000 EUR op voormelde 3000 EUR te hebben gevorderd van uw opdrachtgevers(...), die niet bij wet of overeenkomst toegestaan is, hetgeen blijkt uit:

- uw bemiddelingsopdracht d.d. 17 september 2015 voor voormeld onroerend goed;

- uw brief aan de Uitvoerende Kamer d.d. 13 mei 2016 waarin u stelt:

“Anderzijds is het juist dat (...), gevraagd heeft aan de partij (...) om van die 3.000 Euro schadevergoeding ook 1.000 Euro aan ons te betalen

[...]

Neen, het was een schadevergoeding van 1.000 Euro die zijn reëel gemaakte onkosten zelfs niet zouden gedekt hebben.”;

- het feit dat u geen overeenkomst voorlegt die in dergelijke vergoeding voorziet

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

4. verder te hebben reclame gemaakt voor voormeld onroerend goed nadat er door de aanvaarding van het bod d.d. 8 oktober 2015 door uw opdrachtgevers een koop tot stand was gekomen, hetgeen blijkt uit:

- het door bod d.d. 8 oktober 2015 aan 289000 EUR, uitgebracht door de heer (...) en mevrouw (...), en voor aanvaarding getekend door uw opdrachtgevers (...) dat geen opschortende voorwaarde bevat;

- uw brief aan de Uitvoerende Kamer d.d. 13 mei 2016 waarin u stelt:

“Reeds op 08.10.2015 ontving (...) een eerste bod op de woning vanwege het koppel (...). Gelet op die zeer hoge prijs werd desbetreffend bod onmiddellijk aanvaard door alle partijen (...) (bodformulier berust reeds in uw dossier).

[...]

Het desbetreffend pand was bij ons on-line te koop blijven staan, gezien er nog geen “compromis” was opgesteld, gelet op het uitblijvend akkoord voor een lening.

Op 01.11 bood zich een nieuwe kandidaat aan die een bod uitbracht ad. 260.000 Euro.”

(inbreuk op artikel 10 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:

Gelet op de dossierstukken en de feiten.

Aangeklaagde zelf is gelet op artikel 4 van de deontologie verantwoordelijk voor organisatie en elke daad die zijn aangestelde verricht.

De opdracht tot bemiddeling voor verkoop is geenszins identiek aan bemiddeling ontbinding en schadevergoeding (artikel 17 van de deontologie).

In hoofde van elke vastgoedmakelaar bestaat een totaal cash-verbod (artikel 10 - 28 van de deontologie), gelden die geenszins dienen tot vergelding van facturen/kosten en die de makelaar (alsnog) niet toekomen dienen zonder meer instant op de derdenrekening te worden gestort.

Enige onderhandeling tot bekomen van een specifieke vergoeding voor een niet beoдрachte onderhandeling (artikel 27 van de deontologie) staat in deze vast, en vormt een inbreuk.

Waar - nà een 'geldig bod' - onnodig verder publiciteit werd gevoerd, vormt dit een inbreuk op artikel 10 van de deontologie.

Alsook de mondelinge toelichting op vraag van (...): 'bod en compromis worden in deze door elkaar gehaspeld, was het bod geldig?'; een mandaat specifiek tot onderhandeling werd niet opgemaakt, doch in deze is 'praten' veel meer geweest en luidde de opdracht specifiek 'zolang het ons maar niks kost'. Wat geenszins overeenstemt met de poging tot inning van 1.000,00 EURO.

De feiten en inbreuken staan vast en de U.K. meent dat een maatregel gepast is.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. menen de vordering van de juridisch assessor te moeten volgen, vermeerderd met 12 uur bijkomende vorming niet on-line en specifiek in het kader van dossiersamenstelling voor verkoop en de organisatie van het kantoor bovenop de algemeen geldende permanente vorming die dient voorgelegd en dit binnen het jaar na uitspraak.

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 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, vermeerderd met 12 uur vorming (niet on-line) binnen het jaar en bovenop de algemene opgelegde permanente vorming, specifiek aangaande de dossiersamenstelling bij verkoop en organisatie van het kantoor, die - onder voorbehoud van de aanwending van een rechtsmiddel - ingaat de 31^{ste} dag nà de kennisgeving van deze beslissing (de poststempel geldt als datum van kennisgeving).**