

**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 3195**

Van 15 december 2017

Dossier : T9103

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

## **Samenvatting:**

De vastgoedmakelaar zou in het kader van de verkoop van een woning nagelaten hebben de wettelijk verplichte informatie met betrekking tot het EPC te vermelden in de publiciteit op een website. In tien gevallen was er geen vermelding van de verplichte stedenbouwkundige informatie. De Uitvoerende Kamer legt haar de sanctie op van berisping, met een bijkomende sanctie van het volgen van opleidingen ten belope van 6 uur permanente vorming, specifiek met betrekking tot het samenstellen van het verkoopdossier.

## **RECHTSPLEGING**

### *1. NAAR DE VORM :*

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde zou worden berispt en 6 uur permanente vorming zou worden opgelegd aangaande de topic samenstelling van het verkoopdossier, met dien verstande dat e-learning niet afdoende is hiertoe.

Aangeklaagde, bijgestaan door Mter. (...), wordt gehoord in haar middelen en verweer.

Het EPC was vermeld in aanvraag en is diezelfde dag nog bekomen geweest. Dit heeft geenszins te maken met het ontbreken van concrete en correcte stedenbouwkundige info en is werkelijk een ongelukkige samenloop ingevolge software problematiek. Het werd correct vermeld op Immoweb, doch niet op de site zelf van de verkoper. En de website zelf kon niet worden aangepast nu de gegevens - cfr.correcte mededeling op (...) – correct werden ingeput. Er is hiertoe een oplossing gezocht sedert deze zomer en normaliter zou er vanaf 15.12.2017 een vernieuwde website zijn van de verkoper waarmee dit probleem zou moeten verholpen zijn.

(...)

### *2. 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. T9103**

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar:

1. met betrekking tot de verkoop van een woning gelegen te (...) te hebben nagelaten de wettelijk verplichte informatie met betrekking tot het EPC te vermelden in de publiciteit die u voor voormeld pand voerde op (...),

hetgeen blijkt uit de print d.d. 24 juli 2017 van de advertentie voor voormeld pand op (...) waar in de omschrijving van deze woning “EPC in aanvraag” staat vermeld (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 11.2.1. §3 van het Energiedecreet van 8 mei 2009);

2. met betrekking tot volgende onroerende goederen:

- de villa gelegen te (...);
- de villa gelegen te (...);
- de woning gelegen te (...);
- het appartement gelegen te (...);
- het dakappartement gelegen te (...);
- het appartement gelegen te (...);
- het appartement gelegen te (...);
- het appartement gelegen te (...);
- het appartement gelegen te (...);
- de woning gelegen te (...);

te hebben nagelaten de verplichte stedenbouwkundige informatie te vermelden in uw advertenties voor voormelde onroerende goederen op uw website (...), hetgeen blijkt uit:

- de print d.d. 12 september 2017 van de advertentie voor de villa gelegen te (...) op uw website (...);
- de print d.d. 12 september 2017 van de advertentie voor de villa gelegen te (...) op uw website (...);
- de print d.d. 12 september 2017 van de advertentie voor de woning gelegen te (...) op uw website (...);
- de print d.d. 12 september 2017 van de advertentie voor het appartement gelegen te (...) op uw website (...);
- de print d.d. 12 september 2017 van de advertentie voor het dakappartement gelegen te (...) op uw website (...);
- de print d.d. 12 september 2017 van de advertentie voor het appartement gelegen te (...) op uw website (...);
- de print d.d. 12 september 2017 van de advertentie voor het appartement gelegen te (...) op uw website (...);
- de print d.d. 12 september 2017 van de advertentie voor het appartement gelegen te (...) op uw website (...);
- de print d.d. 12 september 2017 van de advertentie voor de woning gelegen te (...) op uw website (...)

(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 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 leden van de U.K. stellen aan de hand van het dossier vast dat het hier slechts 1 geval aangaande vermelding EPC-gegevens betreft en 10-tal vaststellingen aangaande stedenbouwkundige inlichtingen.

Er kan wel degelijk sprake zijn van een probleem met software; doch dit ontnemt niet dat de beklaagde niet checkt wat zij publiceert middels internet op eigen website en aldus volgens mededeling ter zitting niet bewust zou zijn geweest van de foute info die zij op deze wijze verspreidde ?

Als de website niet de correcte gegevens vermeld, is het aldus beter geen gegevens op de website te plaatsen in plaats van verkeerde gegevens.

## 3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. stellen vast dat de inbreuken zoals opgesomd in de oproepingsbrief pas tot wijziging hebben geleid ná de oproeping/melding hiertoe door het instituut.

Het instituut heeft geenszins een 'signaal'-functie ter optimalisering en de feiten staan derhalve als bewezen vast en vormen een inbreuk op art. 1 van de nieuwe plichtenleer zoals bekrachtigd bij KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, alsook art. 11.2.1 § 3 van het Energiedecreet van 8 mei 2009 en art. 5.2.6 van de VCRO.

De leden van de U.K. achten een sanctie zoals gevorderd overeenstemmend en afdoend ter maatregel rekening houdend met de vastgestelde inbreuken.

### **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 mevrouw (...).

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

Legt haar bovendien een **bijkomende sanctie op van het volgen van opleidingen ten belope van 6 uur permanente vorming, specifiek met betrekking tot de topic samenstelling van het verkoopdossier,** die dienen uitgevoerd bovenop de deontologische verplichting van bijscholing en met uitsluiting van de e-learning. De aangeklaagde zal binnen 12 maanden een bewijs van het volgen van deze opleidingen voorleggen aan de Uitvoerende Kamer.