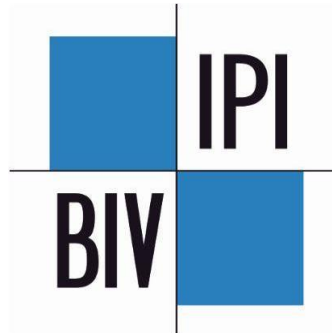


**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 3281**

Van 20 april 2018

Dossier : T9447

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

## **Samenvatting:**

De vastgoedmakelaar zou, in het kader van de verkoop van een woning, de opdrachtgevers na hun aanvaarding van een uitgebracht bod ongeoorloofd onder druk hebben gezet om een tweede gewijzigd bod te aanvaarden. De Uitvoerende Kamer oordeelt dat de vastgoedmakelaar strijdig aan het mandaat van zijn opdrachtgever handelde, en legt hem een berisping en het volgen van opleidingen ten belope van 6 uren aangaande de opmaak van verkoopovereenkomsten als sanctie op.

(...)

## **RECHTSPLEGING**

### *I. NAAR DE VORM :*

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde de sanctie van berisping zou worden opgelegd, meer uren permanente vorming.

Aangeklaagde wordt gehoord in zijn middelen en verweer.

Aangeklaagde vat aan met de mededeling dat hij niet weet wat hij hier feitelijk komt doen.

In casu heeft hij per mail een bod ontvangen van 240.000,00 €.

Mensen/kopers beseffen niet met wat ze bezig zijn, juridisch dan.

Als makelaar heeft hij de verkopers hiervan in kennis gesteld dat er een bod is binnen gekomen.

Dit werd direct en terstond aanvaard.

Blijkbaar de dochter van de verkopers moet hier enorm achter zitten azen hebben.

Deze was overtuigd dat de verkoop een feit was.

Maar het contract was een contract met de ouders, zij dienden het bod te aanvaarden.

Aangeklaagde wou in zijn hoedanigheid van vastgoedmakelaar op een correcte wijze partijen bejegenen tot het opmaken van een aan- en verkoopbelofte.

Toen kwam een nieuwe mail van de kopers uit met het bod, doch met nieuwe en andere voorwaarden.

Volgens aangeklaagde was dit perfect mogelijk.

Aangeklaagde geeft aan dat er uit andere nadere communicatie met de dochter van de verkopers zou blijken dat zij van oordeel was dat aangeklaagde te veel verdiende en dat zij hem zelfs zou willen dwingen hebben tot verlaging van zijn ereloon.

Maar op dat punt heeft aangeklaagde haar uitdrukkelijk gewezen naar het feit dat er een overeenkomst was gesloten en de overeenkomst partijen bindt als wet. Dat deze kwestie buiten elke orde was en zij geen poot had om op te staan. Dat aangeklaagde wel degelijk gerechtigd was op zijn contractueel en geheel ereloon.

Uiteindelijk heeft ze zelfs klacht neergelegd.

Doch aangeklaagde meent dat hij in elk opzicht zijn taak op een onberispelijke wijze heeft volbracht.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **20.04.2018** en trekt zich terug voor beraadslaging.

## 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. T9447

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een woning gelegen te (...), uw opdrachtgevers, de heer (...) en mevrouw (...), na hun aanvaarding op 6 september 2017 van een op 5 september 2017 uitgebracht bod hen ongeoorloofd onder druk te hebben gezet om een tweede gewijzigd bod te aanvaarden, hetgeen blijkt uit:

- de mail d.d. 5 september 2017 vanwege (...) aan mevrouw (...) gericht;

- de mail d.d. 6 september 2017 vanwege mevrouw (...) aan (...) gericht, waarin zij stelt:

*“We hebben dit besproken en aanvaardden het bod van 240.000 EUR.”;*

- de mail d.d. 20 oktober 2017 vanwege (...) aan mevrouw (...) en de heer (...) gericht, waarin wordt gesteld:

*“Hierbij laat ik U het ondertekende bod geworden van de kopers. Gelieve dit te laten tekenen door de ouders met de vermelding “ter aanvaarding van het bod””;*

- het bod op voormelde woning d.d. 20 oktober 2017, ondertekend door de heer (...);

- de mail d.d. 21 oktober 2017 vanwege mevrouw (...) aan (...) gericht;

- de mail d.d. 20 oktober 2017 vanwege (...) aan mevrouw (...) en de heer (...) gericht, waarin wordt gesteld:

*“Wij verwijzen naar ons mailtjes dd. 23 oktober en uw antwoord van 24 oktober 2017 inzake de verkoop (...)*

[...]

*Indien deze regeling niet kan aanvaard worden door de familie (...), moet de kandidaat-koper op zoek naar een andere woning.”;*

- uw schrijven d.d.15 december 2017 aan de Uitvoerende Kamer waarin u stelt:

*“Omdat partijen niet met elkaar akkoord gingen en blijkbaar niemand tot ondertekening wenste over te gaan, heb ik de woning terug te koop aangeboden en heb ik de bezichtigen met andere geïnteresseerden verder gezet.*

[...]

*Mvr. (...) blijft steeds poneren dat het bod per e-mail van 6 september 2017 bindend is en dat de compromis dus moet volgen. Theoretisch heeft ze overschot van gelijk. Het staat haar dan ook vrij om de heer (...) voor de rechtbank te dagen om de verkoop af te dwingen ... maar dat is niet onze taak of bekommernis.”*

(inbreuk op artikel 1, 17 en 63 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 leden van de U.K. nemen kennis van het dossier, de oproeping, de vordering van de assessor en het verweer van aangeklaagde ter zitting.

1.

In de oproeping staat klaar en duidelijk aangegeven op welke feiten aangeklaagde verzocht wordt zich ter zitting te komen verdedigen.

Er was een eenzijdig bod, welk terstond door de opdrachtgevers werd aanvaard.

De koop zonder verdere aanvullende voorwaarden was op dat moment reeds een feit nu er overeenkomst was omtrent de zaak en de prijs en dit overeenkomstig art. 1583 B.W.

Voorwaarden wijzigen mogelijks de manier waarop de prijs en de ingenottreding geregeld wordt, doch ontnemen niet het moment dat de verkoop tussen partijen een overeenkomst geworden is en partijen bindt als wet.

2.

Een later en ander bod met andere voorwaarden kan aldus niet meer worden afgedwongen.

De aanwending van een lichte druk tot het willen aanvaarden van het nieuw gewijzigd bod, meer bepaald de voorwaarden dat de koper terstond/eerder moest inwonen alsook de opschortende voorwaarde tot het bekomen van een lening, en hieraan medewerking geven door aangeklaagde, is niet correct.

3.

Aangeklaagde heeft mogelijk de juiste intentie gehad om alles voor alle partijen tot een goed einde te willen brengen.

De vraag rijst of aangeklaagde beseft dat hij in wezen hierdoor in het nadeel van zijn cliënt heeft zitten werken en of dit eigenlijk wel aanvaardbaar kan worden geacht.

4.

De leden van de U.K. dienen de voorliggende gegevens te toetsen aan de voorschriften zoals opgenomen bij KB van 27 september 2006, in werking sedert 17 december 2006, meer bepaald artn. 1- 17 en 63.

In het licht van art. 63 van voornoemde plichtenleer is het verlenen van medewerking strijdig aan het mandaat van zijn opdrachtgever laakbaar en is de inbreuk vaststaand. Minstens getuigt het verweer ter zitting onafwendbaar evenzo in deze richting.

Vervolgens dient ook gesteld dat het willen doen aanvaarden van een nieuw en gewijzigd uitgebracht bod in het licht van art. 17 van voornoemde plichtenleer evenmin in overeenstemming te brengen valt met diens mandaat.

De inbreuk op art. 1 ingevolge beide voornoemde inbreuken evenzeer een vaststaand feit.

5.

De leden van de U.K. stellen zich de vraag of het voor aangeklaagde niet duidelijker is geworden waar hij zijn eigen contractuele tekorten voorgespiegeld heeft gekregen.

Voorts, indien hij overtuigd had geweest dat het eerste geformuleerde bod niet geldig zou zijn geweest, had aangeklaagde dit evenmin overgemaakt aan zijn opdrachtgevers.

Aangeklaagde wijst naar de opdrachtgevers (en al of niet diens dochter), alsook de kopende partij, doch miskent hierbij zijn eigen optreden.

Eigenaardig genoeg weet aangeklaagde zich wel te verweren op het gegeven dat hij het onredelijk acht dat er achteraf gepingeld wordt aan zijn commissie en meent hij terecht dat dit overeengekomen was en hieraan niks kan gewijzigd worden.

6.

De leden van de U.K. achten de inbreuken volgens de oproeping afdoende bewezen en menen dat een sanctie vereist is.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. menen dat een berisping passend is, samen met bijkomende vorming zoals hierna nader omschreven.

**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 tenlastelegging 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 hem bovendien een **bijkomende sanctie op van het volgen van opleidingen ten belope van 6 uren aangaande de opmaak van verkoopovereenkomsten**, die dienen uitgevoerd bovenop de deontologische verplichting van bijscholing en met uitsluiting van de e-learning. De aangeklaagde zal **uiterlijk op 31 december 2018** een bewijs van het volgen van deze opleidingen voorleggen.

**Het bewijs van de volbrenging van de vorming dient tijdig en op eigen initiatief te worden overgemaakt.**