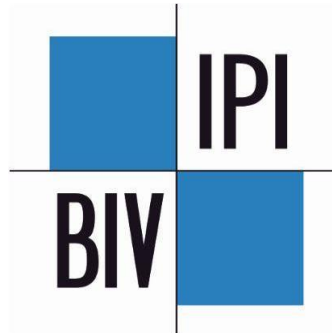


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3353**

Van 17 augustus 2018

Dossier : T9669

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

Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar zou, in het kader van de verkoop van een onroerend goed nagelaten hebben betrouwbare informatie over te maken aan de bij de opdracht betrokken personen omtrent de aard van het goed, door het goed in de publiciteit te omschrijven als een woning terwijl het in werkelijkheid een handelspand betreft. De koper werd na ondertekening van het compromis voorgespiegeld dat een functiewijziging naar woning mogelijk is. De leden van de U.K. stellen de nederige erkenning door aangeklaagde op prijs en leggen hem een waarschuwing 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 waarschuwing zou worden opgelegd.

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

De raadsman beaamt de uiteenzetting van de juridisch assessor.

De incorrecte info bij publicatie kan niet worden weggetoverd.

De raadsman wil wel onderstrepen dat de situatie met oog op verkoop wel duidelijk is uiteengezet geweest, zodat voor ondertekening van de compromis er wel degelijk volledige informatie is uitgewisseld geweest.

Het huis werd een woning genoemd, omdat het voorheen ook als woning heeft gefungeerd; nimmer was er de bedoeling iemand te misleiden of op het verkeerde been te zetten.

Er wordt de U.K. verzocht hier rekening mee te houden.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **17/08/2018** 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. T9669

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...), te hebben nagelaten betrouwbare informatie over te maken aan de bij uw opdracht betrokken personen omtrent de aard van dit onroerend goed, meer bepaald door dit goed in uw publiciteit te omschrijven als een woning terwijl het in werkelijkheid een handelspand betreft en door de koper, de heer (...), na ondertekening van het compromis op 23 januari 2018 voor te spiegelen dat een functiewijziging naar woning mogelijk is, hetgeen blijkt uit:

- het uittreksel uit de notulen van de Gemeenteraad van de Gemeente (...) van 24 september 1998 waaruit blijkt dat het gebied ter hoogte van (...) een kernwinkelgebied betreft;

- de print van uw publiciteit voor voormeld onroerend goed op (...) waarin dit onroerend goed als woning wordt omschreven;

- de print van uw publiciteit voor voormeld onroerend goed op (...) waarin dit onroerend goed als woning wordt omschreven;

- het compromis d.d. 23 januari 2018 voor voormeld onroerend goed waarin dit als handelshuis wordt omschreven;

- uw mail d.d. 24 januari 2018 aan de heer (...);

- de kadastrale informatie voor voormeld onroerend goed waaruit duidelijk blijkt dat het een handelshuis betreft;

- de geluidsopname call_18-02-28_OUT_provincie betreffende een gesprek d.d. 18 februari 2018 tussen de heer (...) en de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar van de Bestendige Deputatie;

- de geluidsopname call_18-02-18_OUT_makelaar betreffende een gesprek d.d. 18 februari 2018 tussen de heer (...) en uzelf, waarin u stelt uit te zijn gegaan van de informatie die uw opdrachtgever (...) uw meedeelde zonder deze te verifiëren en u de heer (...) probeert te overtuigen om voormeld compromis te ontbinden teneinde de heer (...) vervolgens een aankoop-verkoopbelofte onder opschortende voorwaarde van een goedkeuring van functiewijziging te laten tekenen;

- de verklaring van de heer (...) waarin wordt gesteld:

“- Ik heb de koper nooit over eender welk aspect van het pand om de tuin geleid”

(inbreuk op artikel 1, 12 en 53 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, de toegestuurde stukken voor zitting alsook het verweer ter zitting.

1.

De leden van de U.K. stellen vast dat de informatie bij het adverteren tot verkoop van het onroerend goed de benaming ‘woning’ is aangewend geweest, wijl dit in de kern van het winkelgebied te Wetteren ligt en in wezen de bestemming van ‘handelshuis’ geniet.

2.

Gelet op de erkenning en de ontegensprekelijke vaststelling.
Publicatie moet correcte informatie bevatten.

De verwijzing naar de mogelijkheid tot regularisatie naar woninghuis wijzigt niks aan de incorrecte publicatie.

3.

De leden van de U.K. stellen vast dat de inbreuken op de artn. 1 - 12 en 53 van de Plichtenleer zoals opgenomen bij KB van 27 september 2006, in werking sedert 17 december 2006 vast staan.

De vastgoedmakelaar-bemiddelaar mag in zijn reclame en advertenties geen personen misleiden met betrekking tot de beschikbaarheid en de essentiële kenmerken van het goed welk hij aanbiedt. Er is in deze geen duidelijke reden als zou voorafgaande verificatie onmogelijk zijn geweest.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. stellen de nederige erkenning door aangeklaagde op prijs en menen dat de oproeping en de noodzaak tot verweer ter zitting de alertheid naar de toekomst toe zal scherpen opdat dergelijke inbreuken zich niet meer voordoen.

De leden van de U.K. spreken in deze dan ook de waarschuwing uit als sanctie.

**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 **waarschuwing.**