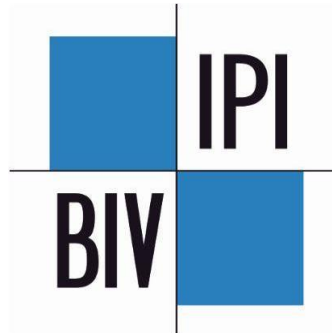


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3363**

Van 14 september 2018

Dossier : T9686

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

Samenvatting:

De aangeklaagde vastgoedmakelaar zou in het kader van een verkoop van een onroerend goed hebben nagelaten op te volgen of een door de koper te betalen waarborg op de derdenrekening van aangeklaagde werd overgeschreven. De leden van de U.K. spreken t.a.v. aangeklaagde de sanctie van berisping uit.

(...)

RECHTSPLEGING

I. NAAR DE VORM :

(...)

Ter zitting verklaart aangeklaagde dat zij **geen afstand** wenst te doen van haar recht op **openbare behandeling** van de zaak.

Vervolgens verklaart aangeklaagde dat er geen redenen zijn om enig lid van de Kamer te **wraken** nadat haar daartoe uitdrukkelijk werd verzocht door de voorzitter van de Uitvoerende Kamer, overeenkomstig artikel 66 van het KB van 20 juli 2012.

Geen lid van de Kamer meent enige reden te kennen die in zijn hoofde aanleiding kan zijn voor wraking.

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde, gelet op de erkenning van de feiten, de sanctie van waarschuwing, dan wel van berisping zou worden opgelegd.

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

De raadsman voor aangeklaagde sluit zich aan bij de vordering van de assessor. Zij verwijst hierbij naar de erkenning van de feiten en geeft uitdrukkelijk aan dat het kantoor van aangeklaagde een goede reputatie geniet.

Dat het voornoemde feit in de oproeping een '*accident de parcours*' uitmaakt.

Het is een vervelend feit.

Aangeklaagde heeft haar les geleerd.

Aangeklaagde buigt nederig haar hoofd en erkent alsnog dat het niet had mogen gebeuren.

Vervolgens vult de raadsman aan dat er inmiddels intern in het kantoor maatregelen zijn genomen die dergelijk gebeuren voorkomen en dat dit niet meer zal voorvallen.

De raadsman verzoekt om mildheid bij de sanctionering.

Op vraag van de U.K. geeft de raadsman nog aan dat er aangifte is gebeurd bij de verzekeraar BA. Doch aldaar zou er geen beweging zijn, geen initiatief. Het ligt stil.

Dit voornamelijk volgend uit het gegeven dat de verzekeraar de aansprakelijkheid van de vermeende schade betwist op grond van afwezigheid van oorzakelijk verband.

De beweerde schade, o.m. verhuiskosten, volgde niet uit het ontbreken van de waarborg op de derdenrekening, noch direct uit het niet doorgaan van de koop-verkoop.
Deze schade is een jammerlijke escalatie, doch zonder direct oorzakelijk verband.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **14/9/2018** 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. T9686

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...), na het afsluiten van de onderhandse verkoopoverkomst d.d. 1 december 2017 te hebben nagelaten op te volgen of de door de koper, mevrouw (...), op uw derdenrekening met nr. (...) over te schrijven waarborg van 17625 EUR daadwerkelijk door deze koper binnen de 14 dagen na afsluiten van voormelde onderhandse verkoopovereenkomst werd overgeschreven, en uw opdrachtgevers, de heer (...) en mevrouw (...), tijdig in te lichten dat voormelde waarborg niet werd overgeschreven, hetgeen blijkt uit:

- uw bemiddelingsopdracht d.d. 6 juli 2017 voor voormeld onroerend goed;

- de onderhandse verkoopovereenkomst d.d. 1 december 2017 voor voormeld onroerend goed, afgesloten tussen enerzijds de heer (...) en mevrouw (...) en anderzijds mevrouw (...);

- uw schrijven aan de Uitvoerende Kamer d.d. 17 april 2018 waarin u stelt:

“Er is inderdaad – door een materiële vergissing in hoofde van een medewerker binnen ons kantoor – niet tijdig gecontroleerd of de waarborgsom van € 17.600 effectief werd overgeschreven. We hebben inderdaad vastgesteld in februari 2018 dat die waarborgsom door de koper niet betaald werd.”

(inbreuk op artikel 1 en 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:

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 ter zitting.

1.

In deze zaak maakt de oproeping gewag van het feit dat er gedurende een termijn van 2 tot 3 maanden niet opgemerkt werd dat er geen derdengelden werden ontvangen ter waarborg van een gesloten verkoopsopdracht.

De assessor vorderde de sanctie van berisping zo de U.K. van oordeel zou zijn dat deze termijn mee in rekening wordt genomen en getuigt van een falende kantoororganisatie. Anderzijds, en gelet op de erkenning van dit feit en derhalve de aanname dat aangeklaagde haar les reeds geleerd heeft, vorderde de assessor de sanctie van waarschuwing.

2.

Dat er na het sluiten en handtekenen van de verkoopsopdracht niet werd op toegezien dat de waarborgsom op de derdenrekening t.b.v. 17.625,00 euro niet ontvangen is, is één feit.

Dat de opdrachtgever hier niet tijdig - en veel eerder hiervan in kennis werd gesteld - is een ander feit.

De leden van de U.K. menen dat de accentuering van het feit niet louter toezicht op de derdenrekening betreft, doch ook wel de tekortkoming in het evenwichtig behartigen van alle belangen.

3.

Uit de chronologie van de gegevens blijkt dat aangeklaagde op 6/7/2017 zou zijn beopdracht. De onderhandse overeenkomst zou dateren van 01/12/2017.

De waarborgsom diende op de derdenrekening gestort tegen 15/12/2017, volgens de klacht.

De leden van de U.K. stellen vast dat de stukken verbonden aan de klacht een niet-gehandtekende en niet-gedateerde verkoopovereenkomst betreft, waarbij er op dat moment nog 10 % werd gehanteerd als voorschot, dan wel het bedrag van 35.250,00 euro.

4.

In antwoord op de informatievraag en onderzoek, geeft aangeklaagde duidelijk aan, en voegt kopie toe, dat dit een ontwerp-overeenkomst betreft en dat de uiteindelijke versie een waarborg betrof t.b.v. 5 %.

Blijkbaar - én pas ná berichtgeving door de klagers aan aangeklaagde - zou aangeklaagde middels de notaris voor de kopers, in kennis zijn gesteld dat de koper geen financiering zouden hebben bekomen.

Bericht welk geruime tijd ná de contractueel voorziene termijn van 4 weken zou zijn te kennen gegeven.

5.

Het schrijven van aangeklaagde aan het Instituut dd. 17/04/2018 vermeldt onder het 5^e punt :

“Er is inderdaad - door een materiële vergissing in hoofde van een medewerker binnen ons kantoor - niet tijdig gecontroleerd of de waarborgsom van 17.600 effectief werd overgeschreven. We hebben inderdaad vastgesteld in februari 2018 dat die waarborgsom door de koper niet betaald werd.”

6.

De leden van de U.K. verwijzen naar de Plichtenleer en meer in het bijzonder naar art. 12 waarin staat dat de vastgoedmakelaar gehouden is zijn opdrachtgever te informeren over elke nieuwe gebeurtenis waarvan hij op de hoogte is en die een weerslag kan hebben op de rechten en plichten van deze laatste.

In huidige zaak is de tekortkoming van de koper reeds vaststaand met ingang van 15/12/2017.

De omissie van nazicht tot ontvangst van de waarborgsom op de derdenrekening had al veel eerder dan 23/02/2018 aan het licht zijn kunnen gekomen.

Immers 23/02/2018 betrof de datum waarop de ‘verkopers’ in contact met de koper - rechtstreeks én zelf - in kennis zijn gekomen dat de koper afzag van de aankoop. Dan wel enkele dagen voor de geplande notariële akte verkoop....

7.

In verwijzing naar art. 1 van de Plichtenleer zoals opgenomen bij KB van 27 september 2006 en in werking sedert 17 december 2006 behoort het elke makelaar als een zorgvuldig en professioneel vastgoedmakelaar waardig en integer op te treden.

Zorgvuldig en professioneel sluit ‘menselijke’ fouten niet uit.

Doch nazicht van een derdenrekening en het behartigen van de belangen van de verkoper en koper, in uitvoering van een verkoopopdracht middels aangeklaagde gerealiseerd, is niet louter een materiële vergissing, noch louter een ‘accident de parcours’.

Het is een tekortschieten in kantoororganisatie, in toezicht op medewerkers, in zorg én nazorg van de dossiers, een tekortkoming in financieel beheer ten behoeve van de verkoper/klant, ...

De aanvullende schriftelijke mededeling dat er binnen de 4 weken geen financiering zou zijn bekomen door de koper, vernomen door de makelaar volgens eigen verklaring ten tijde van de briefwisseling, dit is ná 16 maart 2018 en voor 17 april 2018, maakt duidelijk dat er hier op dit aspect in uitvoering van de afgesloten overeenkomst evenmin nazicht/nazorg is gebeurd.

Bemiddelen is meer dan het binnenrijven van opdrachten, bemiddelen en realiseren van overeenkomsten.

Het evenwichtig behartigen van de belangen van alle partijen had in huidige zaak heel wat minutieuzer en beter gekund en overtreft één loutere materiële vergissing...

8.

De leden van de U.K. nemen wel degelijk kennis en appreciëren het feit dat aangeklaagde de feiten niet ontkend, noch weerlegd.

De leden van de U.K. menen evenwel dat de toelichting hiertoe, hoe dit mogelijk kon zijn en gebeurde, te kort schiet.

De leden van de U.K. zijn overtuigd dat aangeklaagde reeds als ‘een hamer’ moet hebben gevoeld en zijn geenszins van oordeel dat dit hun taak uitmaakt.

De leden van de U.K. nemen nota van het verweer als zou de interne organisatie inmiddels gewijzigd zijn, dit ter verbetering en ter voorkoming van dergelijke feiten.

Stukken die dit aantonen liggen niet voor.

De ernst van de feiten ligt niet in het bedrag.

De ernst van de feiten ligt in de zorgvuldigheid die het loutere commerciële aspect ver overstijgt en wel degelijk de eer en waardigheid van elke vastgoedmakelaar raakt, in deze door aangeklaagde.

De leden van de U.K. achten de feiten jammerlijk, doch menen dat de toelichting niet afdoende is ter verklaring van de termijn, noch van het feit dat de verkopers zelf eerder en zonder tussenkomst van aangeklaagde in kennis zijn gekomen van de onverwachte én nefaste wending die er in deze is gebeurd.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. verwijzen naar de uiteenzetting hierboven en dat de tekortkoming in hoofde van aangeklaagde - welk wordt erkend - wordt geapprecieerd.

Evenwel menen de leden van de U.K. dat de verschafte toelichting als zou dit één loutere materiële vergissing betreffen, al te kort door de bocht, zeker nu de opdrachtgever van aangeklaagde niet door aangeklaagde geïnformeerd is geweest, doch wel zelf en instant geheel verontrust moet zijn geweest.

De leden van de U.K. spreken in deze t.a.v. aangeklaagde dan ook de sanctie van berisping uit.

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 mevrouw (...).

Zegt voor recht dat deze feiten inbreuken uitmaken op de deontologie.

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

Hebben geoordeeld:

