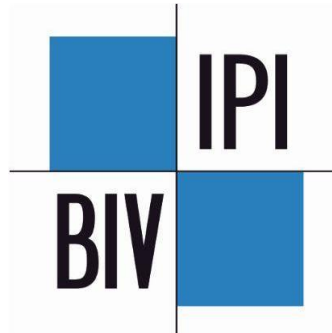


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3381**

Van 26 oktober 2018

Dossier : T9787

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

Samenvatting:

De aangeklaagde vastgoedmakelaar wordt verweten in het kader van de verkoop van twee appartementen geen betrouwbare informatie over de bewoonbare oppervlakte aan de opdrachtgevers over te hebben gemaakt en kandidaat-kopers niet op een correcte wijze te hebben geïnformeerd. De leden van de U.K. menen dat alle verschafte uitleg aangeeft dat aangeklaagde nagelaten heeft zelf voorafgaandelijk de nodige verificatie ter plaatse te voeren. Hij krijgt een waarschuwing als sanctie.

(...)

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, vertegenwoordigd door Mter. (...), wordt gehoord in zijn middelen en verweer.

De raadsman verwijst naar de chronologie; bij start van het dossier en out-print van de website. Het pand werd weergegeven aan 109,22 m², dit is geen lukraak cijfer doch wel overgenomen van de gegevens vermeld in het EPC-attest.

Het opmetingsplan is opgemaakt op 01.04.2018, maar de brief zelf dateert van 18.05.2018; het is pas dan dat deze gegevens zijn meegedeeld geweest aan aangeklaagde.

Het aanbod tot aankoop is pas gedaan ná bezichtiging.

Het opmetingsplan is gecommuniceerd geweest en nadien is er beslist tot aankoop.

Er is geen probleem, want ze hadden er kennis van op moment van de beslissing.

De aanvaarding van het aanbod is nog later.

De verkoop-aankoopbelofte bevat de bevestiging dat het opmetingsplan als kopie is ontvangen.

Op vraag van de U.K. waarom de basisakte volgens notariële akte dateert van 18/5, wijl in de eerdere documenten al wordt verwezen naar de basisakte ?

De raadsman antwoordt dat de Firma Michiels het EPC-attest heeft opgemaakt en een andere firma de vaststellingen verrichte en het opmetingsplan met de diverse ruimtes en inkomhal.

In het opmetingsplan werd rekening gehouden met de mezzanines en in het EPC-attest niet.

De mensen ontvangen het plan en zijn dus niet misleid want ze kopen pas nadien aan.

Op burgerlijk vlak manifesteert zich dit niet en werd de makelaar hier niet op aangesproken.

Er is geen misleiding noch gebrek aan controle van de informatie van de opdrachtgever.

Op interpellatie van de leden van de U.K. wordt meegedeeld :

- De advertentie is niet enkel gericht naar de effectieve koper(s) toe.

- De bruikbare oppervlakte verschilt met de bewoonbare oppervlakte.
- Een verschil van 30 m² had zeker moeten opgemerkt worden door aangeklaagde.
- Als de mezzanine maar 1 meter hoog is, dan is natuurlijk deze ruimte niet bewoonbaar/bruikbaar, als men er zou kunnen op wandelen, maakt dit pas een verschil.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **26/10/2018** 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. T9787

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van twee appartementen gelegen te (...) en (...) te hebben nagelaten de nodige verificaties te doen die u in staat moesten stellen betrouwbare informatie omtrent de bewoonbare oppervlakte van voormelde appartement over te maken aan de bij uw opdracht betrokken personen, en te hebben nagelaten kandidaat-kopers op correcte wijze te informeren met betrekking tot de bewoonbare oppervlakte van voormelde appartementen in de publiciteit die u voor deze appartementen voerde, hetgeen o.a. blijkt uit:

- het architectenplan van (...) ARCHITECTEN d.d. 9 november 2016;
- de print d.d. 21 maart 2018 van de publiciteit voor het appartement gelegen te (...) op uw website (...) dat een bewoonbare oppervlakte van 109,22 m² voorop stelt;
- het aanbod tot aankoop appartement d.d. 22 maart 2018 voor het appartement gelegen te (...), waarin is opgenomen:

“Bijlagen:

- Eigendomstitel
- Basisakte
- Stedenbouwkundige inlichtingen
- Kadastrale gegevens
- Bodemattest
- EPC-certificaat
- Elektrische keuring
- Stedenbouwkundige vergunning?”;

- het opmetingsplan d.d. 11 april 2018 van landmeter-expert (...) voor voormelde appartementen die een bewoonbare oppervlakte van 88,90 m² voor het appartement gelegen te (...) en een bewoonbare oppervlakte van 79,90 m² voor het appartement gelegen te (...) voorop stelt;

- de print d.d. 23 april 2018 van de publiciteit voor het appartement gelegen te (...) op de website (...) dat een bewoonbare oppervlakte van 109,22 m² voorop stelt;

- de print d.d. 23 april 2018 van de publiciteit voor het appartement gelegen te (...) op de website (...) dat een woonbare oppervlakte van 109,22 m² voorop stelt;

- de print d.d. 23 april 2018 van de publiciteit voor het appartement gelegen te (...) op de website (...) dat een woonbare oppervlakte van 109,22 m² voorop stelt;

- het schrijven d.d. 18 mei 2018 vanwege landmeter-expert (...) aan u gericht inzake de prekadastratie;

- het schrijven d.d. 20 juni 2018 vanwege uw raadsman Mter. (...) aan de Uitvoerende Kamer waarin wordt gesteld:

“Het aantal woonbare vierkante meters, zoals onder meer vermeld in de advertentie die van Immovlan (e.a.) werd afgedrukt, is gebaseerd op het EPC-attest dat werd opgesteld op 20/11/2017.

De op dit attest vermelde oppervlakte is verhoogd met de vierkante meters van de 2 mezzanines die aanwezig zijn.

Uiteraard zijn dit maar advertenties die de potentiële kopers uitnodigen om contact te nemen, en is dat geen sluitende beschrijving van het uiteindelijke voorwerp van overeenkomst dat uiteraard ook bezocht moet worden.

Het plan dat uiteindelijk is opgesteld door Landmeter (...) dateert van 18/05/2018 en was dus nog niet beschikbaar tijdens het opstellen van de advertenties.”

(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, en op artikel VI.97, 2° W.E.R.).

BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER

1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

De leden nemen kennis van het dossier, de oproeping, de verweernota met stukken, de vordering van de rechtskundig assessor en het verweer ter zitting.

De klager heeft lopende het onderzoek te kennen gegeven dat mezzanines hoogstens betrekking hadden op een berging en geenszins een woonbare oppervlakte uitmaakten.

Voorts geeft de klager aan dat het correct is te stellen dat het plan van de landmeter dateert van 11.04.2018, doch wel was dat er eerdere sprake was van een architectenplan, overgemaakt op 30.03.2018, waaruit bleek dat de woonbare oppervlakte slechts 79 m² betrof.

Van een professioneel makelaar mag verwacht worden dat deze zich op plannen baseert om de oppervlakte in zijn advertentie weer te geven, dan wel bij gebreke waarvan hij zelf ter plaatse gaat en de nodige opmeting uitvoert.

Voorts is de meegedeelde woonbare oppervlakte in advertentie schromelijk een ‘klein’ verschil te noemen en is een oppervlakteverschil van zo’n 30 m² ‘de visu’ vaststelbaar.

Het verschil in oppervlakte is in huidig dossier niet te beoordelen op civielrechtelijk vlak, doch wel op deontologisch vlak, en meer bepaald aangaande de voorafgaande informatieplicht welke de vastgoedmakelaar draagt.

Een opmerkelijk verschil van zo'n 30 m² kan niet louter toegewezen worden aan mezzanines die niet beloopbaar zijn, noch de omissie van een eigen opmeting/nazicht ter plaatse verhullen.

Het is aan de professionele vastgoedmakelaar om conform de deontologie correcte informatie aangaande de te verkopen panden te publiceren en geen enkele gegadigde (dit is ruimer dan de kopers) te misleiden.

Een correcte informatieplicht is het allerminste dat een professioneel moet kunnen garanderen.

Zelfs een voorbehoud omtrent de exacte afmeting (zeker als men in kennis is bij advertering dat er nog een opmetingsplan moest opgemaakt worden) blijkt nergens uit.

Metten is weten en behoort mee tot de vervulling van de correcte informatieplicht van een bekwaam professioneel.

Elkeen kan en mag er immers op vertrouwen dat de vastgoedmakelaar als professioneel een meerwaarde biedt.

Art. 12 van de Plichtenleer zoals opgenomen in KB van 27 september 2006, in werking sedert 17 december 2006 stelt dan ook uitdrukkelijk en expressis verbis : *'De vastgoedmakelaar zal aan zijn opdrachtgever de documenten en inlichtingen vragen die noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van zijn opdracht en zal indien nodig en binnen de grenzen van zijn mogelijkheden tot de passende verificatie overgaan'*... Dit alles ten einde betrouwbare informatie over te maken.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. achten een verschil van 30 m² bewoonbare oppervlakte de visu-merkbaar en menen dat alle verschafte uitleg aangeeft dat aangeklaagde nagelaten heeft zelf voorafgaandelijk de nodige verificatie ter plaatse te voeren.

Een andere uitleg kan aan de foutieve meegedeelde en geafficheerde gegevens niet gegeven worden.

De inbreuken op de artn. 1 en 12 van voornoemde Plichtenleer zijn bewezen. De leden van de U.K. menen de sanctie van waarschuwing passend.

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.**
(...)