

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3237**

Van 9 februari 2018

Dossier : T9316

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

Samenvatting:

De vastgoedmakelaar zou in het kader van de verkoop van een onroerend goed commissie hebben aangerekend aan de kopers zonder dat hij hiervoor over een overeenkomst tussen alle betrokken partijen beschikte. Aangeklaagde krijgt een waarschuwing als sanctie.

(...)

RECHTSPLEGING

1. NAAR DE VORM :

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde in de aangegeven omstandigheden de sanctie van berisping zou worden opgelegd i.p.v. schorsing.

Aangeklaagde wordt gehoord in haar middelen en verweer.

De kosten van de makelaar zijn aangerekend geweest aan de koper.

Aangeklaagde meent geen tuchtrechtelijke inbreuk te hebben begaan nu de koper hiermee akkoord is gegaan.

Voordien was er wel een eenzijdige aankoopbelofte opgemaakt geweest die deze gegevens niet bevatte nu de koper hieromtrent niet was ingelicht.

Aangeklaagde zou hiertoe zelf nog overleg moeten hebben plegen met de overheidsinstantie.

Dit betreft het relaas dat aangeklaagde eerder de 'Stad' had meegedeeld dat de kosten van makelaar niet gebruikelijk zomaar ten laste kunnen gelegd van de koper en bevond zich in de overtuiging dat huidige verkoop niet meer onder de voormalige voorwaarden opgelegd door de Stad zou gelden, wat niet het geval was.

In deze heeft aangeklaagde dus geenszins intentie noch opzet gehad om de koper informatie te onthouden, zeer zeker niet.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **09.02.2018** 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. T9316

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...) commissie te hebben aangerekend aan de kopers, de heer (...) en mevrouw (...), zonder dat u hiervoor over een overeenkomst tussen alle betrokken partijen beschikte die u toeliet uw commissie van de kopers te ontvangen, hetgeen blijkt uit:

- het uittreksel uit het notulenregister van de gemeenteraad van de Stad (...) van 27 maart 2017;

- de brief d.d. 18 april 2017 vanwege de Stad (...) betreffende de verkoop van voormeld onroerend goed aan alle makelaars van (...) gericht;

- de aankoopbelofte d.d. 10 mei 2017 met betrekking tot voormeld onroerend goed, ondertekend door de heer (...) en mevrouw (...);

- de mail d.d. 14 mei 2017 vanwege de heer (...) aan u gericht;

- uw mail d.d. 15 mei 2017 aan de heer (...) gericht;

- uw factuur met nr. 2017/220 d.d. 15 september 2017 gericht aan de heer (...) en mevrouw (...)

(inbreuk op artikel 26 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, het verweer ter zitting alsook de toelichting door de juridisch assessor.

De juridisch assessor heeft op moment van het formuleren van zijn vordering uitdrukkelijk verwezen - zo ook aangeklaagde in haar verweer - dat aangeklaagde eerder de Stad (...) had meegedeeld dat de formule door hen uitgeven aan alle makelaars tegelijkertijd om de verkoop te realiseren mits de kosten van de makelaar de koper ten laste worden gelegd, niet aanvaardbaar kan worden genoemd.

In huidige opdracht verkeerde aangeklaagde in de overtuiging dat de Stad (...), zoals aangeklaagde meegedeeld, rekening hield met haar eerder opmerking.

Dit was niet het geval.

De leden van de U.K. menen dat de 'uitgave' van de opdracht evenwel deze vraag voorafgaandelijk al had beantwoord.

Niettegenstaande menen de leden van de U.K. dat het aanrekenen van ereloon zonder voorafgaande geschreven contractuele basis, zoals voorgeschreven door art. 26 van de Plichtenleer KB 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, wel geschonden is.

De leden van de U.K. verwijzen hiertoe naar de opdracht van de Stad (...) en de verklaring dat er voorafgaandelijk een aankoopbelofte is opgemaakt geweest waarbij de koper verbonden was nog voor hij zich realiseerde dat hij tevens de kosten van de makelaar moest dragen.

In huidige zaak achten de leden het opleggen van een schorsing overmatig. Hoewel het bemiddelen zonder voorafgaande schriftelijke opdracht en de zekerheid dat er over alle essentiële elementen voorafgaandelijk uitdrukkelijke informatie is meegedeeld geweest aan de koper-kandidaat een belangrijk en ernstig onderdeel vormt van het 'makelen'.

Dit in verwijzing naar art. 1 van de deontologie.

De specificiteit middels opdracht van de Stad geeft enige terughoudendheid naar aangeklaagde toe; wijl tegelijkertijd dit aangeklaagde in geen enkel opzicht ontnemt dat zij zich geheel en ter dege aan alle reglementering dient te houden.

De verklaring dat aangeklaagde zelf de nodige stappen heeft gezet (in een andere door de Stad gegeven opdracht) omtrent de reglementaire voorschriften, maakt dat de leden van de U.K. een zekere mildheid gepast achten.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. verwijzen bij deze naar de motivering en menen gelet op de feiten en de mededelingen ter zitting dat een waarschuwing in deze passend is.

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 **waarschuwing**.