

**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 3324**

Van 22 juni 2018

Dossier : T9436

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

## **Samenvatting:**

Aangeklaagde vastgoedmakelaar bemiddelde over de verkoop van een woning zonder over een bemiddelingsopdracht vanwege alle mede-eigenaars te beschikken. De leden van de Uitvoerende Kamer menen dat deze inbreuken tegen de deontologie ernstig zijn. Aangeklaagde had van bij aanvang alle nodige verificaties moeten uitvoeren en de nodige documenten moeten opvragen. Hij krijgt een schorsing van twee weken met uitstel en het volgen van 6 uur permanente vorming specifiek aangaande de samenstelling van een verkoopdossier en het opstellen van een verkoopsovereenkomst als sanctie.

(...)

## **RECHTSPLEGING**

### *I. NAAR DE VORM :*

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde een voorwaardelijke schorsing van 2 weken zou worden opgelegd.

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

De raadsman van aangeklaagde vat aan met de mededeling dat de assessor het juist heeft verwoord, namelijk dat aangeklaagde slechts van 1 van de 2 eigenaars een mandaat heeft gekregen.

Het zou evenwel foutief zijn waar de assessor verwijst als zou aangeklaagde het eerder moeten weten en beseffen hebben via de kadastrale gegevens, nu dit gegevens betreffen opgevraagd door Notaris Van Damme en deze gegevens hem niet werden overgelegd.

Het mandaat is aldus gehandtekend door 1 eigenaar nu er zich ook slechts 1 eigenaar had gemanifesteerd.

Pas ná het bod en bij het aanbieden van dit bod aan de klant, zou aangeklaagde in kennis zijn gekomen dat de zus ook mede-eigenaar was van het desbetreffend pand.

Er is in huidig dossier geen sprake van enige kwade trouw, noch van enige voorbedachtheid in hoofde van aangeklaagde, wel integendeel. Aangeklaagde is geheel te goeder trouw.

Op het moment dat het agentschap in kennis komt van het gegeven dat de zus ook mede-eigenaar is, was er de kennis dat de handtekening tot makelaarsovereenkomst niet ook van haar uitging.

De discussie is er ook pas gekomen op het moment van het handtekenen van de compromis, meer specifiek aangaande de modaliteiten van de verkoop.

De raadsman recapituleert; de overeenkomst met de klant werd te goeder trouw ondertekend, het is dan ook te goeder trouw dat het bod van de kopers aan de enige opdrachtgever werd

overgemaakt en pas dán werd aangeklaagde in kennis gesteld dat de zus van de klant ook mede-eigenaar was van het te verkopen pand.

In wezen op dat moment bestaan er maar twee opties, dit is alles stopzetten en staken om nog enige verrichting/dienst te stellen, dan wel ook een mandaat laten handtekenen.

Voor de volledigheid voert de raadsman aan dat de tweede mede-eigenaar geen commissie is aangerekend geweest voor haar deel.

Op vraag van de leden van de U.K. vult de raadsman aan dat aangeklaagde zelf eerder betrokken was in een (tucht)zaak die het voorwerp vormde van een vereffening-verdeling waarbij een raadsman van de (...) balie het lumineus idee had om het goed te koop aan te bieden ten einde bewijs te leveren dat de te bekomen prijs zeker niet een benadeling ten opzichte van een openbare verkoop zou uitmaken. En toen heeft aangeklaagde hieraan meegeholpen door een plakkaat te zetten... Doch dit is een onderscheiden dossier en geenszins vergelijkbaar met de feiten in de oproeping.

Verder vult de raadsman aan dat in het kader van de objectiviteit en naar de letter van de deontologie er rekening moet gehouden worden met enige dynamiek eigen aan de verkoop.

De deontologie kan gevolgd worden op het moment dat er effectief ook kennis is van meerdere mede-eigenaars.

De raadsman acht een voorwaardelijke schorsing als op te leggen maatregel te verregaand, hoewel er geenszins kan gesteld worden als zou aangeklaagde geen fout hebben begaan.

Op verzoek van een lid van de UK wordt verduidelijkt dat de opdracht dateert van 14/7 en het bod dateert van 30/9, de onderhandse verkoop dateert van 13/10.

De kadastrale gegevens heeft aangeklaagde niet opgevraagd; Dhr. (...) stelt hier de vraag of de verkoop zonder dit stuk ook nog past binnen het handelen te goeder trouw, nu deze gegevens noch eigendomstitel noch nacheck van de gegevens op het hypotheekregister zijn gebeurd ?

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **22/6/2018** 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. T9436**

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...), in de periode van 14 juli 2016 tot 30 september 2017 te hebben bemiddeld zonder dat u over een geschreven bemiddelingsopdracht vanwege alle mede-eigenaars beschikte, inzonderheid zonder dat u over een bemiddelingsopdracht vanwege mevrouw (...) beschikte, en vervolgens zonder medeweten van alle verkopers een clause in de onderhandse verkoopovereenkomst d.d. 13 oktober 2017 te hebben ingelast die inhoudt dat de verkopers de achtergevel van voormeld onroerend goed te hunner laste dienen te herstellen voor het verlijden van de notariële akte, hetgeen blijkt uit:

- de kadastrale legger van voormeld onroerend d.d. 18 april 2016 waaruit blijkt dat voormeld onroerend goed toebehoorde aan de heer (...) en mevrouw (...);

- uw bemiddelingsopdracht voor voormeld onroerend goed d.d. 14 juli 2016, afgesloten met en ondertekend door de heer (...);

- de vastgoedinformatie voor voormeld onroerend goed d.d. 25 september 2017 waarin de heer (...) en mevrouw (...) aangeduid worden als eigenaars;

- het vast bod d.d. 30 september 2017 met betrekking tot voormeld onroerend goed, ondertekend voor aanvaarding door de heer (...) en mevrouw (...), dat stelt dat het bod wordt uitgebracht op het onroerend goed in de staat waarin het zich bevindt;

- de onderhandse verkoopovereenkomst met betrekking tot voormeld onroerend goed d.d. 13 oktober 2017, niet ondertekend door mevrouw (...), waarin onder punt 2 van de Algemene Voorwaarden is opgenomen:

*“Hij laat de achtergevel herstellen ten zijne laste en dit voor het verlijden van de akte.”;*

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

- uw schrijven aan de Uitvoerende Kamer d.d. 12 februari 2018 waarin u stelt:

*“In bijlage stuur ik u een kopie van het mandaat, bewijs dat Dhr. (...) steeds alleen handelde. Het werd ons pas duidelijk toen we effectief het vast bod opstelden en Dhr. (...) plots met zijn zus op de proppen kwam. Daarna bleek duidelijk na het opvragen van de nieuwe documenten dat er 2 erfgenamen waren.”*

(inbreuk op artikel 1, 12, 13 en 17 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 UK nemen kennis van het dossier, de oproeping, de vordering van de assessor, als het verweer ter zitting.

1.

In voornoemd dossier is aangeklaagde opgeroepen zich te verantwoorden aangaande inbreuken op de artn. 1 - 12 - 13 - 17 van de Plichtenleer zoals opgenomen bij KB van 27 september 2006, in werking sedert 17 december 2006.

2.

In toepassing van de art. 12 en 13 van voornoemde plichtenleer is het elke vastgoedmakelaar opgelegd zich te vergewissen van de identiteit, de hoedanigheid en de precieze gegevens van

zijn opdrachtgever, alsook van de toereikendheid van de bevoegdheid van deze persoon voor het doel van de opdracht.

Het bekwaam uitoefenen van beroep van vastgoedmakelaar strekt tot waarborg en betekent een meerwaarde.

In deze treffen de leden nergens de alertheid aan in hoofde van aangeklaagde om de nodige gegevens te checken in overeenstemming met de artikelen 12 - 13.

Het verweer als zouden de kadastrale gegevens in het dossier van de Notaris steken en aangeklaagde niet zijn overgemaakt, voldoet niet.

Dat deze gegevens door aangeklaagde niet zijn opgevraagd, noch nagezien, samen met de eigendomstitel en de gegevens traceerbaar via het hypotheekkantoor, doet vragen rijzen.

Elke makelaar is gehouden bij het bekomen van een schriftelijk opdracht om een geheel en volledig verkoopdossier samen te stellen.

In deze heeft aangeklaagde dit niet verricht.

Vervolgens zou er toch enige vraag moeten zijn gerezen in hoofde van aangeklaagde, nu er eerder een notaris beopdracht werd met oog op verkoop.

Het is duidelijk dat aangeklaagde in voorliggend dossier niet als een 'professional' alle gegevens heeft opgevraagd, noch geverifieerd.

De inbreuken op de artn. 12 - 13 van de Plichtenleer staan vast.

3.

Tegelijk met de inbreuk op de artn. 12 en 13 van voornoemde plichtenleer, staan ook de inbreuken op artn. 1 en art. 17 vast.

Aangeklaagde mag overeenkomstig art. 17 immers geen enkele handeling stellen zonder dat hij daartoe beopdracht werd - in deze door alle mede-eigenaars.

Hieruit volgt evident, dat dergelijk handelen van aangeklaagde niet in overeenstemming te brengen is met de voorschriften van art. 1 van de Plichtenleer en niet beantwoordt aan een waardig en integer professioneel optreden, elke vastgoedmakelaar eigen.

3. STRAFMAAT:

De leden van de UK menen de inbreuken ernstig en geenszins getuigen van de nodige professionaliteit die elke vastgoedmakelaar eigen moet zijn.

Een bemiddeling aanvragen zonder geschreven opdracht van alle nodige eigenaars had veel eerder dan het moment van het overmaken van het bod aan de opdrachtgever ter kennis moeten komen. Hiertoe had aangeklaagde van bij aanvang alle nodige verificaties moeten uitvoeren en de nodige documenten opvragen.

Een schorsing van twee weken met uitstel is dan ook gepast, meer het volgen van 6 uur permanente vorming specifiek aangaande de samenstelling van een verkoopdossier en het opstellen van een verkoopovereenkomst (dit met uitsluiting van e-learning).

Aangeklaagde is gehouden het bewijs van het volgen van deze vorming voor te leggen voor 31.12.2018, op eigen initiatief.

De extra uren permanente vorming komen bovenop de reglementair te volgen permanente vorming, wat betekent dat aangeklaagde tegen 31.12.2018 voor de jaren 2017 en 2018 minimaal 26 uren moet kunnen bewijzen.

**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 de heer (...) uit dien hoofde de sanctie op van **2 weken schorsing van het Tableau van vastgoedmakelaars gedurende 3 jaren, die - onder voorbehoud van de aanwending van een rechtsmiddel - ingaat de 31<sup>ste</sup> dag nà de kennisgeving van deze beslissing (de poststempel geldt als datum van kennisgeving).**

Zegt voor recht dat alle rechten met betrekking tot het (eventuele) stagemesterschap vanaf dezelfde datum vervallen zijn.

Legt de heer (...) bovendien een **sanctie op van het volgen van opleidingen ten belope van 6 uren aangaande de opmaak van verkoopovereenkomsten en het samenstellen van een verkoopdossier**, 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.**

(...)