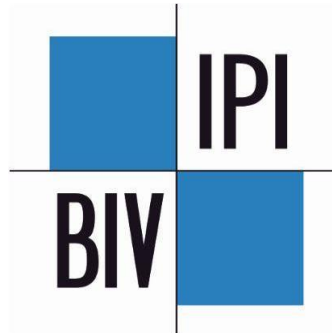


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 4337**

Van 31 maart 2023

Dossier : T14041

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

Samenvatting:

Een vastgoedmakelaar werd verweten in het kader van de verkoop van een appartement in zijn publiciteit het publiek te hebben misleid met betrekking tot de bewoonbare oppervlakte. Hij zou hebben nagelaten voorbehoud te maken bij de oppervlakte van dit onroerend goed ondanks dat hij wist dat er op de diverse plannen en documenten verschillende oppervlaktes werden gehanteerd. De advertentie gaf 85 m² 'bewoonbare oppervlakte' weer. Het grondplan bij oprichting vermeldt echter een netto-oppervlakte van 71 m². Aangeklaagde stelt middels eigen opmeting de oppervlakte van het EPC te hebben genomen, gezien dit het recentste was. Het EPC geeft echter een bruto vloeroppervlakte weer van 85 m², wat onderscheiden moet worden van de bewoonbare vloeroppervlakte. De leden van de Uitvoerende Kamer menen dat uit dit dossier naar voor komt dat de aangeklaagde minstens het oppervlaktecijfer dat het meest voordelig uitkwam in de publiciteit opnam. Een bruto oppervlakte kan niet dienen voor 'bewoonbare' oppervlakte. De kennis die van een vastgoedmakelaar verwacht wordt had hem moeten aanzetten tot actie voorafgaand publicatie, dan wel andere gegevens op te nemen in de publiciteit. Sanctie :een waarschuwing .

(...)

RECHTSPLEGING

1. NAAR DE VORM :

De heer (...), wonende te (...) (hierna aangeklaagde), werd opgeroepen bij brief gedateerd op 7 december 2022 **om te verschijnen voor de Uitvoerende Kamer op de openbare zitting van 10 februari 2024** teneinde er toelichting te verstrekken en er zijn verdediging voor te dragen over de tenlastelegging opgenomen in voormelde oproepingsbrief.

Deze brief werd verzonden op voornoemd adres bij aangetekende zending, overeenkomstig artikel 52 van het KB van 20 juli 2012 en werd ondertekend door de plaatsvervangend secretaris van de Uitvoerende Kamer.

Aangeklaagde werd zodoende opgeroepen **minstens 30 dagen** voor de zitting waarop hih zich diende te verantwoorden. Gedurende die periode had hij **vrije toegang** tot de dossierstukken zoals overigens blijkt uit de oproepingsbrief die melding maakt van artikel 52 van het KB van 20 juli 2012.

De Nederlandstalige Kamer ontleent haar **bevoegdheid** rechtstreeks uit de wet (artikel 9 van de Kaderwet betreffende de dienstverlenende intellectuele beroepen gecodificeerd door het Koninklijk Besluit van 3 augustus 2007, *B.S.* 18 september 2007) en is geldig samengesteld nu het aanwezigheidsquorum is bereikt overeenkomstig artikel 47 van het KB van 20 juli 2012.

Op voormelde zitting van de Uitvoerende Kamer werd deze tuchtzaak om 10.40 uur opgeroepen waarbij aangeklaagde verschijnt in persoon.

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

Vervolgens verklaart aangeklaagde dat er geen redenen zijn om enig lid van de Kamer te **wraken** nadat hem 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/haar hoofde aanleiding kan zijn voor wraking.

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor stelt dat het in voorliggend dossier misleidende publiciteit betreft aangaande de bewoonbare oppervlakte van een appartement. Het plan geeft 71,11 m²; in publiciteit werd 85 m² bebouwde oppervlakte geadverteerd. Voorts verschil t.o.v. de plannen in omloop. Aangeklaagde stelt eigen opmeting met meter te hebben doorgevoerd, dit is overname en in vergelijking met de oppervlaktes vermeldt in het EPC. Aangeklaagde beschikt over een blanco tuchtverleden.

De rechtskundig assessor meent dat aangeklaagde niet te kwader trouw is. Doch dat deze gemakshalve is uitgegaan van de grootste oppervlakte en dit met oog om er voordeel uit te halen. Stelt dat publiciteit transparant moet zijn en vordert dat aangeklaagde de opschorting zou worden verleend; wijzende op het blanco tuchtverleden en geen kwade wil. Dat het een onvoorzichtigheid betreft.

Aangeklaagde wordt gehoord in zijn middelen en verweer.

De oppervlakte is overgenomen van het EPC opgemaakt in mei '22, dit betrof het meest recente. Er was een plaatsopneming 18-19 en afwijking.

De landmeter stelt dat de werkelijke situatie afwijkt van het plan.

Ik ben twee keer ter plaatse gaan kijken gedurende een uur; de eigenaars zelf wisten niet hoe groot/klein het appartement was.

Alle informatie kregen ze voor ondertekening.

Alles werd goedgekeurd; ze konden het inkijken, dit ruim voor compromis.

Er was 2 à 3 weken tussen het 1^e en 2^e bezoek; het is met 4 à 6 ogen bekeken geweest.

De koper was zelf ook 2x aanwezig en dit betrof geen bevestiging van 5 min.

Er wordt thans een reden gezocht om niet te moeten kopen.

3 weken geleden is het toch gekocht; het pand staat nu te huur; zo slecht zal 't wel niet zijn.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **31/03/2023** 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. T14041

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...) in uw publiciteit het publiek te hebben misleid met betrekking tot de bewoonbare oppervlakte en te

hebben nagelaten voorbehoud te maken bij de oppervlakte van dit onroerend goed ondanks dat u wist dat er op de diverse plannen en documenten verschillende oppervlaktes werden gehanteerd, hetgeen blijkt uit:

- het schrijven d.d. 5 november 2022 vanwege mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht;
- de print van het plan voor voormeld onroerend goed, waaruit blijkt dat de opgetelde oppervlakte van de living, berging, badkamer, kamer, hall en wc 71,11 m² bedraagt;
- de print van uw publiciteit voor voormeld onroerend goed op uw website (...) waarop staat te lezen:

*“Bebouwde opp 85 m²
Bewoonbare opp 85 m²”;*

- de print van uw publiciteit voor voormeld onroerend goed op (...) waarop een oppervlakte van 85 m² staat vermeld;
- uw schrijven d.d. 21 november 2022 aan de Uitvoerende Kamer waarin u stelt:

“Betreffende opp : er zijn verschillende plannen in omloop, de plannen van bij oprichting, alsook recentere plannen door landmeter, alsook document met afmetingen op, deze wijken allemaal af van elkaar. Als ook EPC (wat het recentste is – mei 2022) en aan de hand van eigen opmeting met laser hebben we de opp vanop EPC genomen, aangezien dit de recentste is (mei 2022). ”;

- het EPC d.d. 3 mei 2022 voor voormeld onroerend goed waarin wordt vermeld:

“Bruto vloeroppervlakte (m²) 85”;

- de print met tabel verdeling der 10.000sten, waarin is vermeld dat de netto vloeroppervlakte voor voormeld onroerend goed 74,99 m² bedraagt;
- de onderhandse verkoopovereenkomst d.d. 20 september 2022 voor voormeld onroerend goed waarin enkel een oppervlakte voor het terras en de tuin zijn bepaald;
- uw mail d.d. 17 oktober 2022 aan mevrouw (...) gericht waarin wordt gesteld:

“Dag (...),

Opp werd opgemeten met laser, bruto muren erbij alsook gem inkom, en dan zat het rond de 84 m²

Wat het verschil op da plan is met 103 en 71, dat lijkt met toch heel veel hoor, zeker netto -bruto.

Normaal 10-15% zie ik bij nieuwbouw projecten dikwijls.”

(inbreuk op de artikelen 1, 12 en 55 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 29 juni 2018, in werking sinds 30 december 2018).

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 en de vordering van de rechtskundig assessor.

Aangeklaagde is opgeroepen teneinde in de mogelijkheid te zijn tot het voeren van zijn verweer op de tenlastelegging een inbreuk te hebben begaan op de artn. 1, 12 en 55 van de Plichtenleer zoals opgenomen in het KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018.

Het betreft de deontologische plicht steeds te handelen volgens de beginselen van de eer en waardigheid eigen aan het beroep, zo ook het volgen van de wetgeving en reglementering. Voorts de opdrachtgever alle documenten en inlichtingen te vragen, noodzakelijk voor het uitvoeren van de opdracht, zo nodig overgaan tot de nodige verificaties en dit teneinde betrouwbare informatie over te maken. Dan wel voorbehoud te formuleren. Alsook het verbod om personen te misleiden in reclame en advertenties aangaande de beschikbaarheid en de essentiële kenmerken van het goed dat wordt aangeboden.

1.

Het betreft het onroerend goed gelegen te (...).

Blijkens heeft de klager het gelijkvloerse appartement bouwjaar 2020 middels verkoopovereenkomst aangekocht.

De advertentie geeft 85 m² ‘bewoonbare oppervlakte’ weer.

De koper/klager stelt dat het appartement bemeubeld was met zware meubelen, zo ook dat aangeklaagde bevestigde dat de oppervlakte 85 m² zeker juist was.

De koper/klager zou geen plannen hebben gezien.

Deze volgden pas na ondertekening van de onderhandse akte en dit via de bovenbuur.

Pas later en na aandringen bij de eigenares zou ook zij de plannen en het PID dossier hebben meegedeeld.

De koper/klager stelt dat de bewoonbare oppervlakte, zoals geadverteerd en diegene die werkelijk bewoonbaar is, verschilt.

Het grondplan vermeldt een netto-oppervlakte van 71 m².

Voorts zou er een conflict zijn aangaande het woonerf en de al/niet aanleg privaat van een voetpad/fietspad.

Een en ander in emotionele ervaring bij de koper/klager is blijkens in de pers gekomen.

2.

De leden van de U.K. houden zich tot het voorwerp van de oproeping, meer specifiek de advertentie en de beoordeling of deze gelet op de gegeven en voorradige informatie aldus kon worden geadverteerd als dusdanig.

Dan wel of aangeklaagde genoodzaakt was tot enig voorbehoud.

3.

Aangeklaagde erkent in zijn antwoord aan de rechtskundig assessor dat alle voorradige plannen van elkaar afwijken (plan van bij oprichting, recenter plan door landmeter, document met afmetingen, EPC).

Aangeklaagde stelt middels eigen opmeting de oppervlakte van het EPC te hebben genomen, gezien dit het recentste was (mei 2022).

4.

Het relaas zoals uiteengezet ter verweer, o.m. de twee à drie weken tijd tussen de bezoeken van de koper/klager blijkt uit stukken.

Het eerste bezoek dateerde van omstreeks begin augustus 2022, voorts tweede bezoek na de 23ste augustus en bod op 01/09/2022, bod geldig tot 08/09/2022; bod welk werd aanvaard à 245.000,00 euro.

5.

Het EPC werd op 03/09/2022 doorgestuurd. EPC welk een bruto vloeroppervlakte geeft van 85 m².

5 minuten later werd de kadastrale legger en elektrische keuring aan de koper/klager toegezonden.

6.

Hoewel volgens mededeling de bruto vloeroppervlakte van het EPC zou zijn overgenomen, is deze afmeting onderscheiden aan de geafficheerde bewoonbare vloeroppervlakte en is deze in realiteit niet identiek.

Behoort de opmeting voor EPC, buitenmuren inclusief tot bewoonbaar ?

Bruto vloeroppervlakte versus bewoonbare oppervlakte – ‘*what’s in a name/figure/number*’ ?

Welnu, de advertering zelf maakt gewag van en vermeldt uitdrukkelijk ‘**bewoonbare oppervlakte**’.

Meer, aangeklaagde stelt enerzijds dat die volgt uit eigen opmeting, anderzijds de waarde figurerend op het meest recente EPC te hebben overgenomen. Welk is het nu ?

7.

De leden bemerken aan de hand van het dossier de stelling van de rechtskundig assessor te moeten bijtreden.

Aangeklaagde heeft OF zelf de bewoonbare vloeroppervlakte opgemeten OF de waarde vermeldt in het EPC overgenomen met oog op advertering.

Minstens het cijfer dat aangeklaagde het meest voordelig uitkwam.

Het onroerend goed resulteerde uit een erfopvolging als oorzaak tot verkoop.

Het niet bekomen van informatie van de eigenaar kan hier mogelijk worden geëld.

Nietegenstaande aangeklaagde bij opdracht van juni 2022 instant het kadastraal plan en legger, zo ook het EPC en stedenbouwkundige inlichtingen werd doorgemailed.

Voorts dat er wel heel specifieke info kon worden verschaft aangaande het plan van aanleg, bouwheer edm.

8.

Na de ‘pers’ aandacht en mailwisselingen aangaande het aspect ruimtelijke ordening (pad) - tijdsverloop - wordt vastgesteld dat er een aangepaste publiciteit in hetzelfde woonerf werd gevoerd door aangeklaagde op eigen website en Immovlan - ‘*woonoppervlakte: op aanvraag*’.

9.

De leden van de U.K. bemerken voorafgaand publicatie in het dossier, geen stukken aangaande de diverse oppervlaktes.

Er is de erkenning op dit punt door aangeklaagde.

De leden zien gelijkaardige panden in hetzelfde woonerf met niet langer vermelding van specifieke oppervlakte.

De leden bemerken dat voor het kwestieus pand effectief een bewoonbare oppervlakte werd geafficheerd/gepubliceerd t.b.v. 85 m².

10.

De geadverteerde informatie is niet gelijk aan de verzamelde informatie; meer de bruto vloeroppervlakte zoals meegedeeld in het EPC, is onderscheiden aan de bewoonbare oppervlakte.

De leden weerhouden de inbreuk op de artn. 1, 12 en 55 ten laste van aangeklaagde.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. verwijzen naar het dossier, het verweer en wat hierboven werd uiteengezet.

Het mag bevreemdend worden genoemd dat aangeklaagde ná het afsluiten van de onderhandse overeenkomst bijkomende informatie vergaard aangaande het pand.

Waar dit specifiek het aangrenzend en/of deels privaat (?) pad zou betreffen, blijkt dat 'plannen' in deze toch de 'clue' vormen.

Wat 'bebouwd' is, is onderscheiden aan 'bewoonbare' oppervlakte.

Dit volgt niet uit het plan; noch uit opmeting (die overigens niet voorligt en uit niets blijkt, meer weerlegd is ingevolge erkenning dat de oppervlakte van het EPC (meest recent) werd overgenomen.

De leden willen nog volgen dat er in hoofde van aangeklaagde geen opzet/kwade trouw aanwezig is.

Echter kan een professioneel zich dergelijke naïviteit niet veroorloven, laat staan afficheren.

Of hij meldt bebouwde oppervlakte, OF de afmetingen vermelden correct wat kan worden aangetroffen aan bewoonbare oppervlakte.

Gezien beide onderscheiden zijn, kan hetzelfde cijfer niet dienen voor 'bewoonbare' oppervlakte.

Dit behoorde aangeklaagde te beseffen en weten voorafgaand advertering.

Deze informatie behoort een professioneel eigen te zijn en had aangeklaagde voorafgaand de advertentie moeten aanzetten tot nadere aftoetsing van zijn gegevens, quod non in casu - minstens blijkt dit uit geen enkel voorliggend stuk.

Om deze reden volgen de leden van de U.K. de rechtskundig assessor niet; de leden van de U.K. menen niet te kunnen aanvaarden dat dit een loutere materiële vergissing betreft; doch wel nodig aanwezige kennis in hoofde van aangeklaagde vormde die hem had moeten aanzetten tot actie voorafgaand publicatie, dan wel andere gegevens op te nemen in de publicatie.

Dat het onroerend goed inmiddels toch zou zijn aangekocht en te huur wordt aangeboden, heeft geen uitstaans met de deontologisch vastgestelde en weerhouden inbreuken in hoofde van aangeklaagde.

Enig civiel geschil/beoordeling is hier niet aan de orde; doch wel en geheel de deontologische topic - het adverteren, het vertrouwen die een erkend vastgoedmakelaar geniet; de garantie dat deze moet kunnen verschaffen dat de meegedeelde en geadverteerde informatie geheel waarheidsgetrouw is.

Op grond waarvan de leden van de U.K. oordelen als volgt;

**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 **waarschuwing, die - onder voorbehoud van de aanwending van een rechtsmiddel - ingaat de 31^{ste} dag ná de kennisgeving van deze beslissing (de poststempel geldt als datum van kennisgeving).**

(...)