

Professionele aansprakelijkheden bij verkoopbemiddeling van onroerend goed.

Burgerrechtelijke, tuchtrechtelijke en strafrechtelijke aansprakelijkheid.

Seminarie 9 juni 2011

Doelstelling

Bouwkundige en juridische regels maken de verkoop van een woning vaak ingewikkeld. Partijen rekenen daarom altijd meer op de tussenkomst van een professionele vastgoedmakelaar of een andere tussenpersoon. In de praktijk loopt het echter meer dan eens verkeerd met de informatie-, de onderzoeks- en de mededelingsplicht.

Is dit het geval, dan beschikken de gedupeerde partijen over 3 orderingsmogelijkheden: de civielrechtelijke, de tuchtrechtelijke of de strafrechtelijke.

Overeenkomstig het civiele recht kan de verkoper zich keren tegen de vastgoedmakelaar en hem contractueel aansprakelijk stellen wegens verzuim van de impliciete en expliciete verbintenissen die hij op zich had moeten nemen.

De teleurgestelde koper daarentegen kan, naar omstandigheden, niet alleen de ontbinding van de koop vragen wegens dwaling of bedrog, maar desgevallend ook een buitencontractuele aansprakelijkheidsvordering instellen tegen de vastgoedmakelaar wegens een tekortkoming aan zijn zorgvuldigheidsplicht.

Verder voorziet de Belgische regeling van vastgoedmakelaardij in een tuchtrechtelijk toezicht. Een tuchtcollege komt maar in actie na een klacht, maar kan vervolgens, naargelang de ernst van de inbreuken, sancties opleggen gaande van waarschuwing over berisping, schorsing tot 2 jaar en schrapping.

Ten slotte kan een vastgoedmakelaar ook strafrechtelijk aangepakt worden in het geval hij naar aanleiding van zijn bemiddeling misdrijven heeft gepleegd. Tijdens dit seminar werd aan de hand van de geldende normen bekeken of bij de verkoop de adviseur is tekort gekomen op civielrechtelijk, tuchtrechtelijk of strafrechtelijk vlak. Voorbeelden uit de rechtspraktijk leren u uw vorderingsrecht correct te onderbouwen.

Docent

Roland Timmermans, advocaat, adviseur bij het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars.