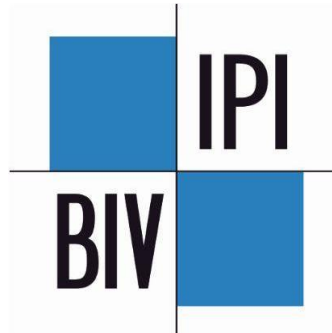


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3771**

Van 28 augustus 2020

Dossier : T10771

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

Samenvatting:

De vastgoedmakelaar moest voor de Uitvoerende Kamer verschijnen omdat hij onvoldoende aandacht had besteed aan zijn permanente vorming. Voor de jaren 2017 en 2018 werden respectievelijk 9 en 8 vormingsuren bewezen. Na een plaatsbezoek door een referendaris van het BIV in augustus 2019 werd bovendien vastgesteld dat er voor dat jaar nog geen enkel uur permanente voorlichting werd geregistreerd. De vastgoedmakelaar stond bij het Instituut op beide kolommen ingeschreven. Op een regelingsvoorstel van de rechtskundig assessor om de ontbrekende 23 uren vorming in te halen werd, na een herinnering, slechts gedeeltelijk ingegaan. Uiteindelijk kon de vastgoedmakelaar voor het jaar 2019 slechts 12 vormingsuren voorliggen. De ontbrekende uren vorming voor de jaren 2017 en 2018 werden dus ook niet ingehaald. Hierna volgde de oproeping om voor de Uitvoerende Kamer te verschijnen. Op de zitting verklaart de aangeklaagde dat hij niet op de hoogte was op de twee kolommen ingeschreven te zijn. Hij is nooit actief geweest als syndicus en is evenmin van plan deze activiteiten te ontwikkelen. Hij wist niet dat er voor een weglating op de kolom syndici een formulier ingevuld moest worden. Hij is een drukbezet man en heeft geen tijd om 'al die bazaar' te lezen. De leden van de Uitvoerende Kamer verklaren dat de aangeklaagde net als elke andere erkende vastgoedmakelaar gehouden is zich te conformeren aan de vormingsplicht. Vergissen is menselijk, maar blijven volharden tegen 5 brieven van het Instituut waarin op de verplichtingen van de aangeklaagde werd gewezen kan niet door de beugel. Hij kreeg een schorsing van 2 weken met uitstel als sanctie, het uitstel werd gekoppeld aan het volgen van opleidingen ten belope van 22 uren.

(...)

RECHTSPLEGING

I. NAAR DE VORM :

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde 2 weken voorwaardelijke schorsing zou worden opgelegd met de daaraan verbonden voorwaarde van 22 uur vorming.

Aangeklaagde, wordt gehoord in zijn middelen en verweer.

Voor het jaar 2017 zou er blijkbaar maar à rato van zo'n 9 uur vorming geregistreerd staan. Wijl de EPC opleiding die ook voor het BIV geldt 6 uren bedraagt, doch blijkbaar maar à rato van zo'n 3 uur wordt geregistreerd.

Dus diende ik uren in te halen.

In 2019 werd 12 uur gevolgd, waarvan 6 uur voor EPC, met mail aan Mter. (...) op 27.02.2020. Blijkbaar zou ik op twee kolommen staan ingeschreven, maar ben nog nooit syndicus geweest, heb dit nooit gedaan en ben evenmin van plan die activiteit te voeren/ontwikkelen.

Blijkbaar moet dat hier maanden aanslepen alvorens mijn weglating van die kolom prijkt.

Ik doe alles zelf; heb geen tijd om al die bazaar te lezen. Zodra mij gewezen werd op de inschrijving op de kolom van de syndici, is de weglating door mij aangevraagd geworden.

Is de deontologie gewijzigd ? Dat wist ik niet.

Alsnog, ik heb nooit taken in kader syndic gedaan.

Alsnog er is m.i. sprake van enkele fouten:

2017: 9 uur, maar dit zouden er met de opleiding EPC 6 uur, 3 uur erbij, 12 moeten zijn.

2018: 8 uur

2019: 8 uur, met EPC opleiding van 12 uur, dus 6 uur erbij, geeft 15 uur.

Ieder jaar moet er 6 uur bijgeteld worden voor de opleiding die ik volg als EPC-deskundige.

Op tussenkomst van de rechtskundig assessor wordt gewezen op de chronologie; o.m. dat aangeklaagde in september 2019 pas heeft laten weten geen syndicus te zijn en hij pas in februari de vraag tot weglating aan het Instituut heeft gericht.

Waarop aangeklaagde antwoordde dat hij een drukbezet man is en geen tijd heeft om alles te lezen.

Waarop de rechtskundig assessor tussenkomt en wijst op de nood die aangeklaagde uit als zou hij met het handje moeten worden vastgehouden.

Waarop aangeklaagde antwoordde dat hij niet wist dat er een formulier moest ingevuld worden en anders dit ook had gedaan. Het BIV had mij dit moeten meedelen.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **28/08/2020** 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 27 september 2006 (B.S. 18 oktober 2006), thans het reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 29 juni 2018 (B.S. 31 oktober 2018), als volgt:

Dossier nr. T10771

In uw hoedanigheid vastgoedmakelaar in de periode van 1 januari 2017 tot en met 31 december 2019 te hebben nagelaten voldoende aandacht te besteden aan uw permanente vorming, hetgeen blijkt uit:

- het feit dat er voor het jaar 2017 slechts 9 vormingsuren bewezen zijn;
- het feit dat er voor het jaar 2018 slechts 8 vormingsuren bewezen zijn;
- het feit dat voor het jaar 2019 slechts 12 vormingsuren bewezen zijn, ondanks uw inschrijving op beide kolommen;
- het rapport plaatsbezoek d.d. 14 augustus 2019 van mevrouw (...);
- de brief d.d. 29 augustus 2019 vanwege de plaatsvervangend rechtskundig assessor waarin een regelingsvoorstel werd gedaan, met name 23 uren vorming te volgen tegen 31 december 2019;

(inbreuk op de artikelen 1 en 36 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006; thans de artikelen 1 en 37 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:

Aangeklaagde is opgeroepen teneinde in de mogelijkheid te zijn tot het voeren van verweer op de tenlastelegging inbreuk te hebben begaan op de artn. 1 en 36 van de Plichtenleer zoals opgenomen in KB van 27 september 2006, in werking sedert 17 december 2006 en thans sedert bekrachtiging KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018, gekend onder de artn. 1 en 37.

Het betreft de periode 01.01.2017 tot en met 31.12.2019.

Aangeklaagde stond tot op datum van 16.04.2020 genoteerd op beide kolommen.

Wat geeft dat voor de jaren 2017 en 2018, aangeklaagde gehouden was tot het volgen van 20 uur gespreid over twee burgerlijke jaren en in 2019, gelet op de wijziging van de wetgeving en diens inschrijving op beide kolommen, tevens gehouden was tot het volgen van 10 uur per dekolom per jaar, dan wel ten belope van 20 uur – totaal 40 uur.

De gehele periode van de tenlastelegging was aangeklaagde gehouden conform de regelgeving om 40 uur permanente vorming over te leggen.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat aangeklaagde in volgende jaren volgende punten op zijn conto staan heeft:

2017: 9

2018: 8

2019: 12

Voorts genoot aangeklaagde het regelingsvoorstel het tekort aan permanente vorming te voldoen ten belope van 23 uren tegen 31.12.2019; dit regelingsvoorstel dateerde van 29.08.2019 en vermeldde uitdrukkelijk dat er met de vermaning rekening kon worden gehouden bij het behandelen van eventuele nieuwe vaststellingen.

Dit volgde op een plaatsbezoek door Mevr. (...) in opdracht van de plaatsvervangend rechtskundig assessor en waarbij toen uitdrukkelijk bleek dat aangeklaagde op dat moment voor 2019 nog geen enkel uur permanente vorming kon doen registreren.

Stuk welk door aangeklaagde werd gehandtekend. Dan wel zeker en vast reeds op 14.08.2019 in kennis moet zijn geweest van diens tekortkoming op de vormingsplicht.

Middels herinnering op 13.02.2020 is aangeklaagde erop attent gemaakt dat hij sedert plaatsbezoek wel een inspanning heeft gesteld, doch niet à rato van de nodige 23 uren, dan wel slechts à rato van de 12 uren en waarbij aangeklaagde alsnog 2 weken werd geboden teneinde het tekort van 11 uren in te halen.

Waarop aangeklaagde de plaatsvervangend rechtskundig assessor verwees naar zijn mededeling d.d. 18.09.2019 - even rechtuit als ter zitting en met identieke teneur en inhoud.

Voorts is aangeklaagde uitdrukkelijk moeten worden uitgenodigd om zijn weglating op de kolom van syndici te regelen.

Formulier welk op 27.03.2020 nog niet was ontvangen op het Instituut.

Het Instituut ontving de vraag van aangeklaagde per e-mail op 06.04.2020; de weglating van de kolom met ingang van 16.04.2020 is aldus wel binnen heel redelijke termijn, dan wel vrijwel

instant op de eerste administratieve zitting, volgend op de aanvraag van aangeklaagde, behandeld geworden.

Ter zitting heeft aangeklaagde enkele stukken overgelegd; doch in weerwil van wat ter diens verdediging werd meegedeeld, zijn de door het BIV erkende uren van de voorgelegde vormingen reeds in aanmerking genomen en dienen deze geenszins te worden bijgeteld.

Het staat aangeklaagde vrij andere en meer opleidingen te volgen.

Doch in verwijzing naar art. 37 van de vigerende Plichtenleer is aangeklaagde in kennis dat hij vrij is zijn vormingsprogramma te kiezen voor zover dit in verband staat met de beroepsactiviteiten van een vastgoedmakelaar en dat de vervolmaking rekening moet houden met de juridische en/of technische actualiteit.

Vormingen als EPC-deskundige worden gelet op bovenvernoemde dan ook slechts gedeeltelijk in aanmerking genomen, nu deze geenszins geheel ter vervolmaking van de beroepsactiviteit als vastgoedmakelaar betreft.

De inbreuk is bewezen.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. verwijzen naar bovenstaande uiteenzetting.

Aangeklaagde beschikte eerder over alle nodige gegevens en was zeker eerder dan de oproeping in kennis van wat van hem verlangd werd.

Aangeklaagde is net als elke andere erkende vastgoedmakelaar gehouden zich te conformeren aan de regelgeving, inclusief de vormingsplicht.

Vergissingen zijn menselijk, doch blijvend volharden tegen 5 brieven van het Instituut in, had aangeklaagde al mogen wijzen op het feit dat niet het Instituut zich vergiste.

De leden van de U.K. achten de gevorderde maatregel door de rechtskundig assessor 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 de heer (...) uit dien hoofde de sanctie op van **2 weken schorsing met uitstel gedurende 3 jaren, 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).**

Verbindt aan het uitstel de **voorwaarde van het volgen van opleidingen ten belope van 22 uren (webinars zijn mogelijk en gelet op covid-19 volledig aanvaard)**, die dienen uitgevoerd bovenop de deontologische verplichting van bijscholing en met uitsluiting van de e-learning. Aangeklaagde zal **uiterlijk op 30 december 2020** 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.

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

(...)