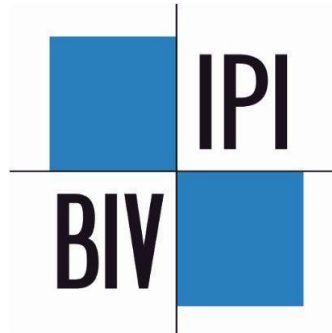


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 4021**

Van 3 september 2021

Dossier : T11316

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

Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar heeft in de periode van 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019 onvoldoende aandacht besteed aan zijn permanente vorming. Sanctie: 1 maand schorsing met uitstel op voorwaarde van het volgen van opleidingen ten belope van 30 uren.

(...)

RECHTSPLEGING

I. NAAR DE VORM :

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor verwijst naar het tekort aantal uren gevolgde permanente vorming door aangeklaagde voor het jaar 2019 ten belope van 20 uur en vordert dat aangeklaagde de maatregel van 1 maand schorsing met uitstel van 1 jaar zou worden toegekend, met de daaraan verbonden voorwaarde tot het volgen van 30 uren vorming binnen het jaar.

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

De raadsman deelt mee dat de feiten niet te ontkennen vallen.

Er wordt maximale mildheid gevraagd.

Er is een doktersattest, aangeklaagde kampt met moeilijkheden om zich te verplaatsen.

Reden waarom de raadsman aanwezig is ter zitting.

Er zijn geen excuses, beseffend, zeker dat er nu online vorming kan worden gevolgd.

Echter is aangeklaagde van gevorderde leeftijd; het technologisch inzicht is aan hem voorbij gegaan.

Hij zag dat de technische evolutie voor hem zwaar om te dragen werd; ging hiertoe dan ook een samenwerking aan met een jongere (...); deze staat enkel op de kolom van de syndici.

Deze werken samen: aangeklaagde doet de bemiddeling, maar die activiteit wordt afgebouwd.

Ze gaan zich informeren en focussen op de syndicusactiviteiten.

Zie ook het overzicht van de vormingsstatus.

In 2021 zijn al 9 punten verzameld.

Zelf geef ik aan studenten vastgoedmakelaars steeds mee dat een veroordeling een levensles is.

Inmiddels is het goederenrecht gewijzigd.

Aangeklaagde legt zich neer bij uw uitspraak als die rekening houdt met de positieve evolutie.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **03/09/2021** 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. T11316

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar in de periode van 1 januari 2019 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 0 vormingsuren bewezen zijn;
- het feit dat er voor het jaar 2018 0 vormingsuren bewezen zijn;
- het feit dat er voor het jaar 2019 0 vormingsuren bewezen zijn;
- het feit dat er voor het jaar 2020 34 vormingsuren bewezen zijn;
- de brief d.d. 21 februari 2020 vanwege de plaatsvervangend rechtskundig assessor
- de rappelbrief d.d. 4 mei 2020 vanwege de plaatsvervangend rechtskundig assessor
- uw brief d.d. 11 mei 2020 waarin u meedeelt te zijn vrijgesteld van de vorming wegens medische redenen
- de brief d.d. 14 mei 2020 vanwege de plaatsvervangend rechtskundig assessor met het verzoek de niet gevolgde vorming in te halen tegen 31 december 2020 en met de mededeling dat de 12 uur die reeds gevolgd werd in 2020 ten uitzonderlijken titel zou in aanmerking komen en volstaan voor de periode 2017-2018 en niet mee kon geteld worden als vorming voor het jaar 2020;
- de rappelbrief d.d. 29 januari 2021 vanwege de plaatsvervangend rechtskundig assessor;
- uw brief d.d. 11 februari 2021;

(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:**

De leden van de U.K. nemen kennis van het dossier, de oproeping en de vordering van de rechtskundig assessor.

Aangeklaagde is opgeroepen ten einde in de mogelijkheid te zijn tot het voeren van verweer op de tenlastelegging een inbreuk te hebben begaan op de artn. 1 en 36 van de plichtenleer zoals vastgelegd bij KB van 27 september 2006, in werking sedert 17 december 2006; thans gekend

onder de artn. 1 en 37 van de plichtenleer zoals bekrachtigd bij KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018, en dit voor de periode van 01.01.2017 tot en met 31.12.2019.

Er wordt gewezen naar de oproeping en de periode van de tenlastelegging.

1.

Over de periode van 01.01.2017 tot en met 30 december 2018 was aangeklaagde gehouden tot het minimaal volgen van 20 uren vorming gespreid over twee burgerlijke jaren.

In die periode figureert voor aangeklaagde een nihil aantal aan gevolgde uren vorming.

2.

Over de periode van 01.01.2019 tot en met 31.12.2019, was aangeklaagde gehouden tot het volgen van minimaal 10 uren vormig, per jaar, per dekolom.

Aangeklaagde genoot/geniet de inschrijving op beide dekolommen en was voor de in de oproeping opgenomen periode, gehouden tot het volbrengen van minimaal 20 uren per jaar.

3.

Verwijzend naar de vaststellingen in het dossier weze duidelijk dat aangeklaagde voor de verlopen periode à rato van 40 uren is tekortgeschoten en hiertoe in totaal ten belope geen uren heeft volbracht; zij het dat deze voor 2020 getuigt van vorming ten belope van 34 uren, dan wel een meer-inspanning heeft geleverd ten belope van 14 uren.

De tenlastelegging wordt weerhouden.

3. STRAFMAAT:

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

Aangeklaagde heeft voor de periode 2020 34 uren vorming over te leggen.

In het dossier steekt de communicatie met de rechtskundig assessor ten tijde en dit aangaande medische aangelegenheden, doch niettemin met oproep tot remediëring.

De 14 uren meer gepresteerd, halen het tekort aan eerder nodig en verplichte deontologische vorming niet in. De inzet wordt geapprecieerd en gewaardeerd.

Ongeacht leeftijd, ongeacht medische omstandigheden, geniet aangeklaagde niettemin de gehele en volle erkenning van inschrijving op twee dekolommen en is deze niettemin gehouden tot volbrenging van de deontologische vormingsplicht. Wat in wezen geheel volgt uit de keuze van aangeklaagde om op beide lijsten te blijven figureren en ingeschreven te zijn.

De werkzaamheden blijven plaatsvinden en doorgaan; er is geen reden om aan te nemen dat de vormingsplicht minder zou moeten worden voldaan; de inschrijving en de mogelijke te realiseren dienstverlening onverminderd.

Reden waarom de leden van oordeel zijn dat het eerder tekort met (ongeveer) anderhalf passend dient te worden geacht, 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 aangeklaagde uit dien hoofde de sanctie op van **1 maand schorsing met uitstel gedurende 1 jaar, 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 30 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 juni 2022** een bewijs van het volgen van deze opleidingen voorleggen.

Het bewijs van de volbrenging van de vorming dient tijdig door aangeklaagde op eigen initiatief te worden overgemaakt.

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

(...)