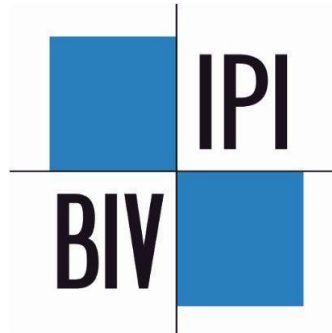


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 4207**

Van 1 juli 2022

Dossier : T13299

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

Samenvatting:

De opgeroepen vastgoedmakelaar werd verweten de op haar rustende verplichtingen rond permanente vorming te omzeilen door een medewerker af te vaardigen een BIV-erkende vorming te volgen, en daar namens haar de aanwezigheidslijst af te tekenen. Aangeklaagde erkent dat haar medewerker in haar plaats aanwezig was. Ze wou persoonlijk deelnemen, maar wegens drukte op het kantoor werd op het laatste nippertje een medewerker afgevaardigd. Bijkomend werd de vastgoedmakelaar bij een eerdere tuchtspraak gesanctioneerd tot het volgen van 22 uren bijkomende vorming voor eind 2021. Voor dat jaar bevonden zich in de databank van het BIV attesten van 28 uur permanente vorming op naam van de aangeklaagde, terwijl dit minstens 42 uur (20 uur wegens inschrijving op de twee kolommen en 22 uur bijkomende vorming) diende te zijn. Bovendien bleek nu dat de attestering van 6 uur hiervan onterecht was, nu vast staat dat deze door een medewerker gevolgd werd. De leden van de Uitvoerende Kamer konden de vaststelling dat het aanwezigheidsformulier werd ingevuld door de medewerker niet naast zich neerleggen. Niet de mogelijke opdracht van de aangeklaagde om dit te doen werd haar ten laste gelegd, wel dat uit deze invulling van het formulier automatisch volgt dat de attestering in het systeem op haar naam geregistreerd werd. De Uitvoerende Kamer was gehouden een afdoende en duidelijk signaal te stellen, en legde de aangeklaagde vastgoedmakelaar een schorsing van 1 dag op, waardoor ook alle rechten met betrekking tot het stagemesterschap vervallen. Bovendien legde de Kamer een bijkomende sanctie van het volgen van 3 uren vormingen aangaande deontologie op.

(...)

RECHTSPLEGING

I. NAAR DE VORM :

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor verwijst naar het gegeven dat aangeklaagde een cursus ging volgen, maar dat aangeklaagde niet aanwezig was, iemand anders van het kantoor was er in haar plaats. Aangeklaagde erkent dit en geeft zelf aan dat een medewerkster in haar plaats ging. Op 2/7/21 werd aangeklaagde een waarschuwing opgelegd aangaande het gebrek aan permanente vorming, met bijkomend 22 uur vorming ; wegens het te weinig voorleggen van de nodige attesten. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde 1 dag schorsing zou worden opgelegd, meer 3 uur vorming aangaande de deontologie tegen 31/12/2022.

Aangeklaagde, bijgestaan door Mter. (...), wordt gehoord in haar middelen en verweer.

De raadsman vat aan met een rechtzetting aangaande tenlastelegging 2:

1/ attesten t.b.v. 17 uur; het betreft een materiële vergissing en moet 22 uur zijn i.p.v. 17 uur voor de periode 2021;

2/ aangeklaagde staat slechts op 1 kolom, zij is enkel erkend als vastgoedmakelaar-bemiddelaar.

Aangaande de eerste tenlastelegging, de oproeping van 4/3 stelt het heel scherp; er is geen sprake van poging tot omzeiling.

De bediende doet in het kantoor de verhuurdossiers.

Zij is al 7 jaar in dienst (zie stuk 1).

Zij volgde meer dan 15 opleidingen in eigen naam (tussen 2017 en 2022).

In 2021 evenzo ; (...) volgde de cursussen in eigen naam.

Het is aangeklaagde die dit boekt en wordt betaald door het kantoor.

Nu moest aangeklaagde nog uren attesteren, aangeklaagde schreef zich in.

Die dag, op de vooravond 17/11 was het druk en vroeg zij haar bediende om 17.57 u. om naar de opleiding te gaan (zie mail).

De bediende ging er naartoe.

Er ging een briefje rond voor de aanwezigheden; (...) schreef (...).

Deze inschrijving was anders dan de andere inschrijvingen, en zij wist dat zij hier niet moest zijn; heeft (...) haar naam opgeschreven.

De bediende dacht nooit dat er uren te weinig waren, ze kreeg nooit opdracht om dit te doen.

Aangeklaagde heeft meestal voldoende uren, dit is slechts 1 toeval.

Zij heeft helemaal niet de intentie om te bedriegen.

In 2021 moest ze een aantal uren inhalen. Zij staat niet op de kolom van de syndici.

Zij deed hiertoe veel moeite, dit lukte net niet; haar zoontje kreeg de diagnose van een zware ziekte; ze liep van ziekenhuis naar ziekenhuis; ondertussen werd er massaal ingezet op vormingen. Op een paar uur na is het haar (net) niet gelukt.

Aangeklaagde heeft nu al 14 uren gevolgd en is nog ingeschreven voor 9 uren.

Mevrouw is ingenieur en weet dat het nodig is om à jour te blijven.

Op vandaag heeft zij geen stagiaire, maar wie weet wat de toekomst brengt.

Er wordt gevraagd voor mildheid en men verzoekt om een eenvoudige schuldigverklaring of berisping.

Op tussenkomst van een lid wordt verzocht om nadere toedracht aangaande de 2 vormingsattesten voor 18/11.

Waarop werd meegedeeld de voormiddag 3 uur, de namiddag 3 uur, dit geeft 6 uur.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **01/07/2022** 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. T13299

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar de eer en de waardigheid die inherent zijn aan het beroep te hebben geschonden en te hebben gepoogd de op u rustende verplichtingen inzake permanente vorming te omzeilen door op 18 november 2021 uw medewerkster, mevrouw (...), af te vaardigen naar de BIV-erkende opleiding "Een onaanvechtbaar verhuurdossier: essentiële stukken en informatieplichten" en "Een onaanvechtbaar verhuurdossier: het huurcontract" te (...), en daar namens u de aanwezigheidslijst af te tekenen met het oog op het bekomen van attesten permanente vorming ten belope van 6 uren zonder het daadwerkelijk volgen van de permanente vorming, hetgeen blijkt uit:

- de foto van de aanwezigheidslijst aan de vorming “Een onaanvechtbaar verhuurdossier: essentiële stukken en informatieplichten”;

- de verklaring van de heer (...), referendaris van de Uitvoerende Kamer van het B.I.V.;

- het inspectieverslag d.d. 20 november 2021 van de heer (...) in het dossier DEP8907 van de dienst Depistage van het B.I.V.;

- het vormingsattest op uw naam ten belope van 3 uren voor de vorming “Een onaanvechtbaar verhuurdossier: essentiële stukken en informatieplichten” d.d. 18 november 2021;

- het vormingsattest op uw naam ten belope van 3 uren voor de vorming “Een onaanvechtbaar verhuurdossier: het huurcontract” d.d. 18 november 2021;

- uw schrijven aan de Uitvoerende Kamer d.d. 14 februari 2022 waarin u stelt:

“Ik wil zeker bevestigen dat ik alle opleidingen persoonlijk en in eigen naam heb gevolgd met uitzondering van deze op 18/11/2021. Ik was zelf ingeschreven voor deze cursus en van plan om persoonlijk te gaan maar ik heb op het laatste nippertje mijn medewerkster (...) afgevaardigd.”;

met als bijkomende omstandigheid dat u bij beslissing EB3966 d.d. 2 juli 2021 door de Uitvoerende Kamer werd gesanctioneerd tot het volgen van 22 uren bijkomende opleidingen tegen uiterlijk 30 december 2021 wegens het volgen van onvoldoende permanente vorming in de jaren 2019 en 2020 (inbreuk op 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);

2. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar niet te hebben gehandeld in overeenstemming met de eer en waardigheid door geen gevolg te hebben gegeven aan beslissing nr. EB3966 d.d. 2 juli 2021 van de Uitvoerende Kamer waarbij u de sanctie van waarschuwing werd opgelegd, aangevuld met een bijkomende sanctie van 22 uren vorming te volgen tussen 2 juli 2021 en 30 december 2021, hetgeen blijkt uit:

- de sub 1. vermelde feiten;

- het feit dat er zich voor voormelde periode slechts attesten ten belope van 17 uur permanente vorming in de databank van het BIV bevinden;

- het feit dat er zich voor het gehele jaar 2021 slecht attesten ten belope van 28 uur permanente vorming in de databank van het BIV bevinden, daar waar dit minstens attesten ten belope van 42 uur permanente vorming zouden dienen te zijn (20 uur permanente vorming wegens inschrijving op de deelkolom vastgoedmakelaar-bemiddelaar en op de kolom vastgoedmakelaar-syndicus, vermeerderd met 22 uur permante vorming ten gevolge de beslissing nr. EB3966 d.d. 2 juli 2021 van de Uitvoerende Kamer)

(inbreuk op artikel 1 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 haar verweer op de tenlastelegging een inbreuk te hebben begaan op de eer en waardigheid inherent aan het beroep, alsook om geen gevolg te hebben gegeven aan de beslissing van 2 juli 2021, dan wel inbreuk op de artn. 1 en 37 van de plichtenleer zoals opgenomen en bekrachtigd in KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018.

Betreffende de eerste tenlastelegging:

Het dossier wijst uit dat aangeklaagde niet aanwezig was op de studiedag die doorging op 18/11/2021, doch wel haar bediende.

De aanwezige referendaris aldaar heeft dit opgemerkt (cfr. verklaring).

Deze herinnerde zich zijn eerder bezoek aan aangeklaagde/haar kantoor en wist dat aangeklaagde gehouden was om een tekort aan vormingsuren in te halen. Voorts bemerkte deze dat de paraaf op de aanwezigheidslijst onderscheiden was dan die van aangeklaagde.

Op de aanwezigheidslijst van die studiedag prijkt duidelijk de naam van aangeklaagde (eerst aanvang start schrijven voornaam van aangeklaagde met schrapping en vervolgens de voornaam en naam van aangeklaagde voluit, voorts met vermelding van het BIV-nummer van aangeklaagde en een paraaf die voor (...) kan doorgaan)(cfr. foto aanwezigheidslijst).

De vormingsattesten ten belope van 6 uur figureren op de naam van aangeklaagde; staan evenzo in het systeem van het Instituut ingeboekt, weliswaar - gelet op de erkenning door aangeklaagde (cfr. brief aangeklaagde dd. 14/02/22) - geheel ten onrechte.

Meer, in de voormiddag werd het kantoor van aangeklaagde opgebeld door de Dienst Depistage en kregen zij aangeklaagde zelf te woord, die zagezegd aanwezig was op de studiedag (cfr. inspectieverslag p. 1 en 2/5).

Uit de beslissing d.d. 02/07/2021 volgt dat aangeklaagde gehouden was tot het attesteren van 22 uren vorming bovenop de vigerende vormingsplicht tegen uiterlijk 30 december 2021 en dit wegens het onvoldoende voorleggen van vormingsattesten in de loop van de jaren 2019 en 2020.

De eerste tenlastelegging wordt weerhouden en vormt een inbreuk op de artn. 1 en 37.

Betreffende de tweede tenlastelegging:

Aangeklaagde was gehouden in naleving van de beslissing EB3966 d.d. 02/07/2021 tot het volgen van 22 uren vorming tussen 02/07/2021 en 30/12/2021, bovenop de in haren hoofde vigerende vormingsplicht.

Dan wel dat aangeklaagde gehouden was tot het attesteren van totaal 32 uren.

Voor het jaar 2021 attesteert aangeklaagde tot 28 uren vorming - met dien verstande wat volgt uit het systeem, wijl thans vaststaat dat dit ten belope van 6 uren geheel onterecht is.

Dat aangeklaagde in wezen en effectief voor het jaar 2021, 22 uren vorming attesteert.

Gezien de attesten voorafgaand dienen tot attestering van de uren voor het lopend jaar, volgt hieruit rekenkundig dat aangeklaagde slechts 12 van de 22 uren vorming, haar opgelegd bij voornoemde sanctie, kan voorleggen.

In dubbele aftoetsing moet voorts gesteld dat in de periode tussen 02/07/2021 en 30/12/2021 er door aangeklaagde slechts 17 uur werden geattesteerd (met ook hier de bemerking van de 6 uren/attesten die ten onrechte op naam en rekening in het systeem van aangeklaagde figureert) en in wezen slechts 11 uur betreffen.

Op grond waarvan moet gesteld dat aangeklaagde de sanctie haar opgelegd, niet heeft nageleefd, zodat ook deze tenlastelegging wordt weerhouden als inbreuk op art. 1.

3. STRAFMAAT:

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

De beslissing d.d. 02/07/2021 heeft gezag van gewijsde.
Aangeklaagde was gehouden tot het naleven hiervan.

Aangeklaagde geeft de bijzondere omstandigheid in haren hoofde aan betreffende de gezondheidssituatie van haar zontje.

Verwijzend naar de beslissing van 02/07/2021 was aangeklaagde van het toenmalig tekort in haren hoofde in kennis sedert het plaatsbezoek d.d. 24/09/2020 en genoot zij voorafgaand en eerder de mogelijkheid tot rechtzetting.

Op grond waarvan de 'tijdigheden' in hoofde van aangeklaagde - aangaande de omstandigheden in haren hoofde die haar ten laste vallen - enigszins dienen te worden geconcretiseerd.

Voorts moet aangenomen dat de specifieke thans ingeroepen omstandigheid, aangaande de gezondheidssituatie van aangeklaagde haar zoon, haar reeds gekend was voorafgaand behandeling van het eerder dossier met de daaruit volgende beslissing van 02/07/2021; omstandigheid die toenmalig ter zitting van 04/07/2021 niet werd meegedeeld.

De wil tot verdere conformering aan de deontologische vormingsplicht doet aangeklaagde getuigen uit de door haar overgelegde stukken, die weliswaar alle dateren van ná oproeping voor de zitting van huidige zaak.

De leden van de U.K. willen één en ander niet op de spits drijven, doch kunnen zich niet ontdoen van hoe het aanwezigheidsformulier werd ingevuld (cfr. schrapping voornaam en daarna voluit uitgeschreven door de bediende).

Niet de al/niet opdracht hiertoe aan haar bediende wordt aangeklaagde ten laste gelegd.

Wel dat uit deze notering 'automatisch' volgt dat de attestering in het systeem op haar naam figureert, weliswaar geheel ten onrechte.

Tevens dat de gegevens uitwijzen dat aangeklaagde gehouden was (ingevolge de beslissing EB3966) tot tijdige voorlegging van de nodige attesten, met oog op bewijs van de naleving van de sanctie.

Concreet moet gesteld dat; noch de opgelegde sanctie door aangeklaagde werd uitgevoerd/nageleefd/volbracht, noch de 6 uren vorming op 18/11/2021 door haar werden gevolgd (en ten onrechte in het systeem toch op haar naam prijken en zijn geattesteerd).

De deontologische vormingsplicht was in hoofde van aangeklaagde eerder een werkpunt en blijft dit alsnog.

De eer en waardigheid, inclusief hoe deze door aangeklaagde wordt uitgedragen naar haar medewerkers, instanties en het Instituut; kende een knauw.

Aangeklaagde genoot geen tuchtrechtelijk blanco verleden ; dit oversteeg de tekortkoming op de deontologische vormingsplicht.

De leden zijn gehouden tot een afdoend en duidelijk signaal ; enerzijds ter afrading herhaling, anderzijds in oproep tot verdere algehele conformering naar de plichtenleer.

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 tenlasteleggingen bewezen in hoofde van mevrouw (...).

Zegt voor recht dat deze feiten inbreuken uitmaken op de deontologie.

Legt mevrouw (...) uit dien hoofde de sanctie op van **1 dag schorsing, 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).**

Zegt voor recht dat het aangeklaagde alsdan verboden is het gereguleerd beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen gedurende voormelde periode, alsook om er de beschermde titel van te voeren.

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

Legt aangeklaagde bovendien een **bijkomende sanctie op van het volgen van opleidingen ten belope van 3 uren aangaande de deontologie**, die dienen uitgevoerd bovenop de deontologische verplichting van bijscholing en met uitsluiting van de e-learning (**ingevolge COVID-19 zijn webinars aanvaard**). De aangeklaagde zal **uiterlijk op 30.12.2022** een bewijs van het volgen van deze opleidingen voorleggen.

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

(...)