

**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 4181**

**bij verstek**

Van 3 juni 2022

Dossier: T12851

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

## Samenvatting

Aangeklaagde vastgoedmakelaar zou, in het kader van de verkoop van een onroerend goed, nagelaten hebben de koper correct te informeren omtrent het bestaan van een voorkooprecht en vochtproblemen. Bovendien werden voor de jaren 2019 en 2020 geen vormingsuren bewezen. Aangeklaagde reageerde niet op zendingen uitgaand van de rechtskundig assessor en verscheen wegens ziekte niet op de zitting. Sanctie: 5 weken schorsing, waarvan 1 week effectief en 4 weken met uitstel gedurende 3 jaar en het volgen van opleidingen ten belope van 60 uren.

(...)

## RECHTSPLEGING

### *I. NAAR DE VORM :*

Mevrouw (...), wonende te (...) (hierna aangeklaagde), werd opgeroepen bij brief gedateerd op 14 januari 2022 **om te verschijnen voor de Uitvoerende Kamer op de openbare zitting van 4 maart 2022** teneinde er toelichting te verstrekken en er haar verdediging voor te dragen over de tenlasteleggingen 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 zij zich diende te verantwoorden. Gedurende die periode had zij **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 11.00 uur opgeroepen waarbij aangeklaagde niet verschijnt, noch wordt vertegenwoordigd.

Geen lid van de Kamer meent enige redenen te kennen die in zijn/haar hoofde aanleiding kan zijn voor wraking.

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor verwijst naar het dossier, het probleem van het niet correct informeren aangaande voorkoopplicht/vochtproblemen, voorts de vaststelling in 2019 en 2020 geen enkele permanente vorming te kunnen attesteren, dit wijl aangeklaagde ingeschreven staat op twee kolommen. Aangeklaagde beschikt over een tuchtregister en dit aangaande het KB van 12.01.2007 (lijstbeding) met berisping en vordert dat aangeklaagde een schorsing van 5 weken zou opgelegd, waarvan 1 week effectief, 4 weken met uitstel, met de daaraan gekoppelde voorwaarde tot het volgen van 60 uren permanente vorming tegen 1/3/2023.

Ter zitting verschijnt niets of niemand.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **03/06/2022** 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. T12851**

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...), te hebben nagelaten de koper, mevrouw (...), correct te informeren omtrent het bestaan van een voorkooprecht en vochtproblemen, hetgeen blijkt uit:

- het schrijven d.d. 25 augustus 2021 vanwege mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht;

- de print van het bericht d.d. 20 augustus 2021 vanwege mevrouw (...) aan u gericht;

- de print van de publiciteit voor voormeld onroerend goed;

- het feit dat u ondanks schrijven d.d. 2 september 2021 en 15 november 2021 en aangetekend schrijven d.d. 21 oktober 2021 en 15 november 2021 vanwege de Uitvoerende Kamer aan u gericht nalaat enig inhoudelijk verweer te voeren op de aantijgingen zoals vervat in het schrijven d.d. 25 augustus 2021 vanwege mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht

(inbreuk op de artikelen 1, 44 en 55 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 in de periode van 1 januari 2019 tot en met 31 december 2020 te hebben nagelaten voldoende aandacht te besteden aan uw permanente vorming, hetgeen blijkt uit:

- het feit dat er voor het jaar 2019 0 vormingsuren bewezen zijn (inschrijving op 2 deelkolommen);

- het feit dat er voor het jaar 2020 0 vormingsuren bewezen zijn (inschrijving op 2 deelkolommen)

(inbreuk op de artikelen 1, 37 en 44 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. BEORDELING 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 inbreuk te hebben begaan op de artn. 1, 37, 44, en 55 van de plichtenleer zoals opgenomen in het KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018.

### VOORAFGAAND

Huidig dossier is bij verstek behandeld geweest om 11.00 u. zoals opgeroepen.

Het dossier wijst uit dat aangeklaagde op dag van de zitting omstreeks 07.31 u. het Instituut heeft bericht middels e-mail ([info@biv.be](mailto:info@biv.be)) met de mededeling dat het haar onmogelijk is wegens ziekte om te verschijnen en met vraag of de zaak wordt uitgesteld. Zich excuserend voor het ongemak en steeds ter beschikking voor verdere vragen/opmerkingen.

Aangeklaagde is dag van de zitting om 16.23 u. door de secretaris die aanwezig was ter zitting ingelicht dat het dossier bij verstek werd behandeld, met mededeling dat de uitspraak voorzien is op 03.06.2022.

### TEN GRONDE

1/ Aangaande het informeren aangaande het voorkooprecht/de vochtproblemen, dan wel inbreuk op de artn. 1, 44 en 55 van de plichtenleer voornoemd.

Het betreft de bemiddeling tot verkoop van het onroerend goed te (...), waarvan de koper stelt niet correct geïnformeerd te zijn geweest aangaande het voorkooprecht en de vochtproblemen.

Uit het dossier blijkt dat de publicatie op de website geenszins aangaf dat er op het onroerend goed een voorkooprecht van toepassing was.

Dat ingevolge dit voorkooprecht, de verkoop vertraging opliep.

Voorts zouden vochtproblemen zijn vastgesteld en was het voor de koper/klagende partij onmogelijk om via telefoon en e-mail antwoord te bekomen van aangeklaagde.

De klacht dateert van 25.08.2021, aangeklaagde werd verzocht om antwoord en mededeling van stukken bij schrijven van 02.09.2021.

Op 21.10.2021, bij gebreke aan reactie werd aangeklaagde hierop gerappelleerd.

Ook op voornoemd rappelschrijven bleef enig antwoord uit, waartoe aangeklaagde alsnog aangetekend werd aangeschreven op 15.11.2021.

Berichtgeving bleef uit, de uitnodiging/oproeping voor de zitting van 04.03.2022 volgde op 14.01.2022.

Bij gebreke aan weerlegging van de gegevens van de klaagster, gelet op het verstuurd bericht door de klaagster aan aangeklaagde en de outprint van de publicatie van het goed met vermelding geen voorkooprecht, wordt aangenomen dat de tenlastelegging dient weerhouden

en dit in elk onderdeel; dit vormt een inbreuk op artn. 1, 44 en 55 van de plichtenleer voornoemd in hoofde van aangeklaagde.

2/ Aangaande de permanente vormingsplicht voor de jaren 2019 en 2020, periode dat aangeklaagde genoteerd stond op beide kolommen.

In verwijzing naar art. 37 geldt dat de vastgoedmakelaar gehouden is tot het volgen van 10 uur vorming per jaar per dekolom.

Er zijn geen attesten voor voornoemde periode voorliggend.

Derhalve wordt de tenlastelegging op grond van art. 1, 37 en 44 weerhouden.

### 3. STRAFMAAT:

De leden verwijzen naar de uiteenzetting hierboven.

Correcte informering/publicatie, aangaande het voorkooprecht is een essentieel te publiceren gegeven. De vermelding 'nee' is niet voor andere interpretatie mogelijk naast de noemer voorkooprecht.

Voorts is er de inbreuk op de deontologische vormingsplicht in hoofde van aangeklaagde, dan wel dat er voor de periode 2019 en 2020 nihil attesten voorliggen, wijl over deze periode 40 uren vorming zouden dienen geattesteerd, zo aangeklaagde haar deontologische plicht navenant had nageleefd.

Er is evenzo en onverminderd het feit dat 4 (waarvan 2 aangetekende) zendingen uitgaand van de rechtskundig assessor niet tot antwoord door aangeklaagde hebben mogen leiden.

Weze het dat de libellering van art. 44 duidelijk is dat elke erkende vastgoedmakelaar gehouden is de bevoegde organen van het Instituut alle informatie en documenten die worden gevraagd, over te maken, teneinde hen toe te laten hun wettelijke bevoegdheden uit te oefenen.

De aangetekende zendingen van 21.10.2021 en 15.11.2021 zijn teruggekeerd als 'niet afgehaald'. De zendingen van 02.09.2021 en 15.11.2021 worden geacht wel ontvangen te zijn, zo ook de oproeping van 14.01.2021 (cfr. reactie d.d. 04.03.2022 door aangeklaagde) (alle zendingen geschiedden naar het identieke adres van aangeklaagde).

De leden nemen kennis dat aangeklaagde niet over een blanco tuchtverleden beschikt.

De leden achten het niet meewerken aan een dossier in onderzoek en het niet meedelen van enige toelichting/stukken weinig acceptabel tot verfoeilijk in hoofde van aangeklaagde. Zo zij elementen zou hebben die in haar voordeel pleiten, heeft aangeklaagde immers zelf belang om hiertoe de gegevens over te leggen, quod non in casu.

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 bij verstek.

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

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

Legt haar uit dien hoofde de sanctie op van **5 weken schorsing, waarvan 1 week effectief en 4 weken met uitstel gedurende 3 jaar, die - onder voorbehoud van de aanwending van een rechtsmiddel - ingaat de 31<sup>ste</sup> 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.

Verbindt aan het uitstel de **voorwaarde van het volgen van opleidingen ten belope van 60 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. Mevrouw (...) zal **uiterlijk op 3 juni 2023** 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.**

(...)