

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 4259**

Van 7 oktober 2022

Dossier: T13160

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

Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar moet zich verantwoorden voor de Uitvoerende Kamer aangezien hij onvoldoende aandacht schonk aan zijn permanente vormingsplicht. Ook moet hij zich verantwoorden voor het niet voldoen aan een eerdere tuchtspraak die de aangeklaagde extra vormingsuren als sanctie oplegde. Sanctie: 1 maand schorsing, waarvan 2 weken effectief en 2 weken met uitstel gedurende 3 jaar. Aan het uitstel wordt de voorwaarde van het volgen van opleidingen ten belope van 15 uren verbonden.

RECHTSPLEGING

1. NAAR DE VORM :

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering.

De rechtskundig assessor wijst op een administratieve rechtzetting die voorafgaand nodig is. Het betreft 2 incriminaties T12986 moet T13160 zijn en met verwijzing naar T11010, dit betreft de niet-naleving van de beslissing gekend als EB3900. Deze rechtzetting is vooraf meegedeeld en op tegenspraak (aangeklaagde knikt).

De rechtskundig assessor vervolgt, wijst op de vormingsplicht die niet voldoende werd nageleefd en de niet-naleving van de uitspraak. Wijst op een tekort van 11 uren voor 2020. Voorts de uitspraak EB3900 d.d. 12.06.2020 welke aangeklaagde de maatregel van berisping oplegde meer 48 uur vorming, waarvan aangeklaagde slechts 2 uur heeft volbracht. Aangeklaagde beschikt over een tuchtregister; o.a. 2010 het niet beschikken over een verzekering BA en 2020 de permanente vorming, KB 12.01.2007 en de verplichte vermeldingen op de website. Aangeklaagde antwoordt dat hij veel tijd moet steken in de kleinkinderen. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde de maatregel van 1 maand schorsing zou worden opgelegd, waarvan 2 weken effectief en 2 weken met uitstel, meer 15 uur tegen uiterlijk 01.03.2023.

Aangeklaagde wordt gehoord in zijn middelen en verweer.

Vooreerst wil ik medelen dat de rechtskundig assessor aangeschreven werd door mij en in antwoord te lezen kreeg dat ik veel tijd moet steken in mijn kleinkinderen.

Mijn dochter wordt blind door vaccin.

Mijn vrouw is hierdoor depressief.

Dit wijst op de nood en zorg voor de kleinkinderen door mij.

Mter. (...) zag dat ik ook als syndicus stond ingeschreven.

Ik zal mij volgende week laten schrappen van de lijst van syndici.

Dan moet ik maar 10 uur volgen.

Ik ben al 25 jaar lid.

Ik volg wel veel; dit jaar al 18 uur gevolgd.

Voorts ben ik ook verzekerings- en kredietmakelaar; hier moeten ook lessen gevolgd worden.

De verkoop van grote domeinen is mijn specialiteit, ook in het buitenland.

Ook daaromtrent volg ik opleidingen, vb. bosbouw, landbouw.

Verkopen voor Ghelamco, Global Estate, Joris Ide, en veel in Frankrijk.

Ik ben ook al ingeschreven voor verdere lessen, 2 data.

Op tussenkomst van de rechtskundig assessor; u zal uw administratie beter moeten opvolgen. U werd aangeschreven op 25.5 en reageerde pas op 14.6.

Waarop aangeklaagde meedeelde dat het niet altijd gemakkelijk is; hij zal zijn best doen.

Waarop de debatten werden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **07/10/2022** 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. T12986

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar in de periode van 1 januari 2020 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 2020 9 uren permanente vorming bewezen zijn, terwijl er 20 vormingsuren vereist waren (inschrijving op 2 kolommen), hetgeen blijkt uit:

- het schrijven d.d. 11 januari 2022 vanwege de Uitvoerende Kamer aan U gericht;

- het aangetekend schrijven d.d. 25 mei 2022 vanwege de Uitvoerende Kamer aan U gericht;

- uw schrijven d.d. 14 juni 2022 aan de Uitvoerende Kamer gericht;

- het feit dat de Uitvoerende Kamer op heden slechts over attesten ten belope van 9 uur door u in voormelde periode gevolgde permanente vorming beschikt

(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. 3700 d.d. 12 juni 2020 van de Uitvoerende Kamer waarbij u de sanctie van berisping werd opgelegd, aangevuld met een bijkomende sanctie van 48 uren vorming te volgen tussen 12 juni 2020 en 12 juni 2021, hetgeen blijkt uit:

- het feit dat er geen bijkomende bewijsstukken van gevolgde vorming worden voorgelegd;

- uw schrijven d.d. 14 juni 2022 aan de Uitvoerende Kamer gericht;

- het feit dat in de databank van het BIV voor voornoemde periode slechts attesten ten belope van 2 uren permanente vorming gekend zijn die ter vervulling van voormelde bijkomende sanctie d.d. 12 juni 2020 kunnen worden toegerekend

(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 zijn verweer op de tenlastelegging een inbreuk te hebben begaan op de artn. 1 en 37 van de Plichtenleer zoals opgenomen in het KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018.

1.

Aangaande de vormingsplicht over het jaar 2020.

Aangeklaagde stond ingeschreven op twee dekolommen en attesteerde in de periode 01.01.2020 tot en met 31.12.2020 9 uur vorming.

Art. 37 houdt elke erkende vastgoedmakelaar tot het attesteren van vorming ten belope van 10 uur, per jaar, per dekolom.

De inbreuk op de artn. 1 en 37 staat vast.

2.

Aangaande het niet-naleven van de beslissing nr. 3700 d.d. 12.06.2020; meer bepaald de bijkomende sanctie tot het volgen van 48 uur vorming tussen 12.06.2020 en 12.06.2021.

In verwijzing naar het dossier en de vordering van de rechtskundig assessor, staat buiten twijfel dat de attestering à rato van 2 uur, een niet afdoende naleving vormt van voornoemde uitspraak.

De inbreuk op art. 1 wordt weerhouden ten laste van aangeklaagde.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. verwijzen naar de uiteenzetting hierboven, zo ook naar het verweer.

Waar aangeklaagde de erkenning geniet en t.a.v. eenieder als professioneel wordt aanzien, behoort aan de keerzijde hiertoe dat er blijvend vorming gevolgd wordt teneinde dit professioneel aspect te kunnen blijven garanderen; naar elkeen, op elk moment en in elke situatie, doorheen bijstand en advies, zo ook dienstverlening.

De vormingsplicht en naleving van de Plichtenleer behelst evenzo het aspect van eer en waardigheid als erkend vastgoedmakelaar.

De niet-naleving van de opgelegde sanctie bij beslissing d.d. 12.06.2020 kan geen futiliteit worden genoemd en doet uitschijnen dat aangeklaagde weinig respect betuigt naar het Instituut, en de educerende motieven van de sanctie naast zich neerlegt.

Waar aangeklaagde stelt dat het niet altijd gemakkelijk is, moet gesteld dat enige relativering geeft dat dit wellicht voor meerdere aangeslotenen geldt, doch ook zij gehouden zijn tot naleving van de Plichtenleer; zo ook tot naleving en uitvoering van opgelegde maatregelen.

Uiteraard behoort het, onverminderd de meegedeelde familiale omstandigheden in hoofde van aangeklaagde, dat de niet-naleving afdoende gesanctioneerd wordt; tevens en onverminderd alsnog het hieraan verbonden educerend effect van een maatregel.

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 de heer (...).

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

Legt de heer (...) uit dien hoofde de sanctie op van **1 maand schorsing, waarvan 2 weken effectief en 2 weken met uitstel gedurende 3 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).**

Zegt voor recht dat het hem 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 15 uren (webinars zijn mogelijk en gelet op covid-19 volledig aanvaard)**, die dienen uitgevoerd na datum van uitspraak, bovenop de deontologische verplichting van bijscholing en met uitsluiting van de e-learning. Aangeklaagde zal **uiterlijk op 1 maart 2023** een bewijs van het volgen van deze opleidingen voorleggen.

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

(...)