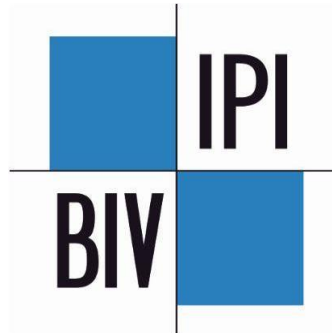


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3717**

bij schriftelijk verweer

Van 17 juni 2020

Dossier : T10180

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

Samenvatting:

Aangeklaagde voerde in kader van de verkoop van een onroerend goed publiciteit met vermelding van stedenbouwkundige inlichtingen die niet gebaseerd waren op geverifieerde informatie, maar enkel op hetgeen de opdrachtgever had meegedeeld. In een ander dossier werd aangeklaagde reeds vermaand door de rechtskundig assessor wegens fouten en onvolledigheden in de publiciteit. Ook werd onvoldoende aandacht besteed aan de permanente vorming. Hiervoor werd een inhaalbeweging gemaakt. De leden van de Uitvoerende Kamer kunnen echter niet omheen de vaststelling dat aangeklaagde de eerdere vermaning niet als kans te baat heeft genomen, en leggen een berisping en het volgen van opleidingen ten belope van 6 uren deontologie als sanctie op.

(...)

RECHTSPLEGING

1. NAAR DE VORM :

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde de maatregel van berisping zou worden opgelegd.

Aangeklaagde, middels schriftelijk verweer, geeft te kennen als volgt:

Aangaande de stedenbouwkundige inlichtingen, zou bij de inkoop visueel geverifieerd zijn geweest en pas op een later moment zou de informatie door de opdrachtgever zijn bezorgd.

Dit dossier heeft niet tot verkoop geleid.

Er wordt steevast getracht alle informatie zo actueel, nauwkeurig, volledig en correct weer te geven.

Aangaande de permanente vorming uit aangeklaagde appreciatie van de opvolging die zij geniet aangaande haar tekortkoming op deze deontologische plicht.

De drukte heeft ervoor gezorgd dat zij dit uit het oog verloren was en niet tijdig het nodig aantal uren heeft behaald.

Zij wijst op een inhaalbeweging 2019/2020 en geeft aan in de toekomst en verder de bijscholing op tijd te volgen.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **17/06/2020** 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 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. T10180

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...) publiciteit te hebben gevoerd met vermelding van stedenbouwkundige inlichtingen die niet gebaseerd waren op door u geverifieerde informatie doch enkel op hetgeen uw opdrachtgever u had meegedeeld, hetgeen blijkt uit het verslag d.d. 18 december 2018 met verslagnummer 2018//T10180 n.a.v. het plaatsbezoek op 18 december 2018 door mevrouw (...), referendaris van de Uitvoerende Kamer, en dit met als bijkomende omstandigheid dat u reeds eerder op 27 november 2015 werd vermaand wegens fouten en onvolledigheden in uw publiciteit (inbreuk op de artikelen 1, 12 en 53 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006; thans de artikelen 1, 12 en 55 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 29 juni 2018, in werking sinds 30 december 2018, en op artikel 5.2.6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening);

2. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar in de periode van 1 januari 2016 tot en met 31 december 2018 onvoldoende aandacht te hebben besteed aan uw permanente vorming, hetgeen blijkt uit:

- het verslag d.d. 18 december 2018 met verslagnummer 2018//T10180 n.a.v. het plaatsbezoek op 18 december 2018 door mevrouw (...), referendaris van de Uitvoerende Kamer;

- het feit dat de Uitvoerende Kamer over onvoldoende geldige attesten van door u in voormelde periode gevolgde permanente vorming beschikt

(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. verwijzen naar de oproeping, de vordering van de rechtskundig assessor en het gevoerde schriftelijk verweer.

Aangeklaagde is opgeroepen teneinde in de mogelijkheid te zijn tot het voeren van verweer op de tenlastelegging inbreuk te hebben begaan op:

1/ inbreuk op de artn. 1 - 12 - 53 van de Plichtenleer zoals opgenomen in KB van 27 september 2006, in werking sedert 17 december 2006, thans sedert KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018 gekend onder de artn. 1 - 12 en 55, alsook art. 5.2.6. VCRO.

2/ inbreuk op de artn. 1 - 36 zoals opgenomen in KB van 27 september 2006, in werking sedert 17 december 2006, thans sedert KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018 gekend onder de artn. 1 - 37.

1/ wat betreft de inbreuk op art. 5.2.6. VCRO - en de inbreuk op de artn. 1- 12 en 55 (verwijzend naar de oproeping).

Art. 5.2.6

Iedereen die voor eigen rekening of als tussenpersoon een goed verkoopt, verhuurt voor meer dan negen jaar, inbrengt in een vennootschap, een erfpacht of een opstalrecht overdraagt, of op andere wijze de eigendomsoverdracht met een vergeldend karakter van het goed bewerkstelligt, vermeldt in de hieraan verbonden publiciteit:

1°

of er voor het goed een ²[omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen]² is uitgereikt;

2°

de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister;

3°

³[of het onroerend goed het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV, dan wel of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;]³

4°

of er op het goed een voorkooprecht rust, in de zin van artikel 2.4.1;

5°

of voor het goed een ²[omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden]² van toepassing is;

6°

⁴[...]

¹[Indien voor deze informatie een stedenbouwkundig uittreksel, zoals bedoeld in [artikel 5.2.7](#), moet worden opgevraagd, kan publiciteit gevoerd worden van zodra dit uittreksel is aangevraagd.

Andere vermeldingen zijn slechts toegestaan voor zover zij de ontvanger van de informatie niet misleiden omtrent de stedenbouwkundige status van het goed.]¹

De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen voor de vorm en de modaliteiten van de vermeldingen in de publiciteit en voor de vrijstelling van deze bepalingen voor bepaalde vormen van publiciteit.

De leden van de U.K. verwijzen naar de erkenning van aangeklaagde, namelijk dat zij meedeelt te hebben vertrouwd op de haar meegedeelde informatie en dienvolgens pas later de nodige aanpassing in de publicatie heeft verricht middels de melding *'in aanvraag'*.

De vaststelling is er en dient weerhouden.

2/ wat betreft de permanente vormingsplicht.

De leden van de U.K. hameren erop dat dit geen ludieke bladvulling betreft en tot doel heeft garantie te bieden dat een erkend vastgoedmakelaar een professioneel is; waarop iedereen - consument en/of onderneming - kan rekenen, mag verlangen en verwachten dat deze op een correcte, actuele en algeheel accurate wijze worden geïnformeerd en dit op elk moment in elke omstandigheid.

Er werd voorafgaand de wijziging van de plichtenleer verwacht dat elke makelaar over een termijn van twee burgerlijke jaren 20 uren permanente vorming volbracht; voorts ingevolge wetswijziging is dit met ingang van 2019 gewijzigd naar jaarlijks 10 uren per deelkolom waarop de aangeklaagde ingeschreven staat.

Er wordt verwezen naar het dossier. Aangeklaagde maakt gewag van een heuse inhaalbeweging, dewelke aan de hand van stukken wordt beaamd.

Er was de vaststelling in hoofde van aangeklaagde als volgt:

2016: 2 uren

2017: 13 uren

2018: 2 ½ uren

Inmiddels zijn er op heden 2020 reeds 30 uren gevolgd en vorig jaar 2019 à rato van 17 uren.

Dan wel dat over de periode zoals opgenomen in de oproeping van 01.01.2016 tot en met 31.12.2018, aangeklaagde gehouden was tot het volgen van 30 uur en zij slechts over deze periode stukken overlegde/bewees à rato van 17 ½ uur, net iets meer dan de helft van het nodig gevolgd aantal uren.

De tenlastelegging wordt weerhouden.

3. STRAFMAAT:

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

Aangaande de permanente vorming moet gesteld dat er reeds een heuse inhaalbeweging werd gesteld door aangeklaagde.

Aangaande de tenlastelegging betreffende de stedenbouwkundige informatie en de niet-verificatie, kunnen de leden niet omheen de vaststelling dat aangeklaagde hiertoe eerder door de rechtskundig assessor werd vermaand en thans deze vermaning niet als kans te baat heeft genomen dezelfde steen geen tweede maal te toetsen.

Foute en onvolledige publicatie is nu eenmaal niet lovend voor iemand die zijn erkenning geniet op het Tableau alsook het publiekelijk vertrouwen geniet van een professioneel die steevast correct, accuraat en actueel alle nodige informatie verschaft en zich steeds en in alle omstandigheden conformeert aan de wetgeving.

Reden waarom de leden van de U.K. volgende maatregel als passend achten:

**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 haar uit dien hoofde de sanctie op van **berisping**.

Legt mevrouw (...) bovendien een **bijkomende sanctie op van het volgen van opleidingen ten belope van 6 uren deontologie**, die dienen uitgevoerd bovenop de deontologische verplichting van bijscholing en met uitsluiting van de e-learning. De aangeklaagde zal **uiterlijk op 17 september 2020** een bewijs van het volgen van deze opleidingen voorleggen.

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