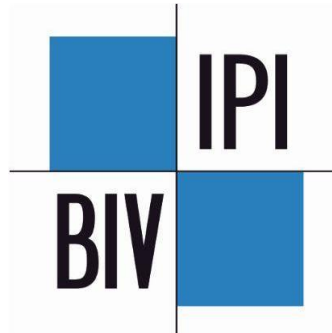


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 4110**

bij verstek

Van 21 januari 2022

Dossier : T10207

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

Samenstelling:

De vastgoedmakelaar zou in de periode van 1 januari 2017 tot en met 31 december 2020 onvoldoende aandacht hebben besteed aan zijn permanente vorming. Hij werd verscheidene keren aangeschreven de ontbrekende vorming in te halen. Sanctie: 1 maand schorsing van het Tableau van vastgoedmakelaars met uitstel gedurende 1 jaar. Het uitstel is gekoppeld aan het volgen van opleidingen ten belope van 35 uren.

(...)

RECHTSPLEGING

I. NAAR DE VORM :

(...)

De eerste plaatsvervangend rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De eerste plaatsvervangend rechtskundig assessor verwijst naar het dossier en de tekortkoming ten belope van 23,5 uren permanente vorming en vordert dat aangeklaagde de maatregel van 1 maand schorsing met uitstel zou worden opgelegd, met daaraan gekoppeld de voorwaarde tot het volgen van 35 uur vorming.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. wordt verzocht of de eerste plaatsvervangend rechtskundig assessor aan de door hem gevorderde maatregel een periode/tijdslimiet wil koppelen, antwoordt deze zich te gedragen naar de wijsheid van de U.K.

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 **21/01/2022** 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 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. T10207

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar in de periode van 1 januari 2017 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 2017 7 vormingsuren bewezen zijn;
- het feit dat er voor het jaar 2018 4 vormingsuren bewezen zijn;
- het feit dat er voor het jaar 2019 0 vormingsuren bewezen zijn (inschrijving op 1 kolom);
- het feit dat er voor het jaar 2020 5 vormingsuren bewezen zijn (inschrijving op 1 kolom);
- het verslag plaatsbezoek d.d. 24 oktober 2018 vanwege mevrouw (...);
- het schrijven d.d. 23 januari 2020 vanwege de plaatsvervangend rechtskundig assessor waarin u wordt gevraagd de ontbrekende vorming in te halen tegen 30 juni 2020;
- het schrijven d.d. 13 mei 2020 vanwege de plaatsvervangend rechtskundig assessor waarbij u een verlenging van de termijn wordt toegestaan tot eind december 2020;
- de rappelbrief d.d. 15 januari 2021 vanwege de plaatsvervangend rechtskundig assessor;
- uw schrijven d.d. 28 januari 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 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 36 van het KB van 27 september 2006, in werking sedert 17 december 2006 en thans sinds het KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018, gekend onder de artn. 1 en 37 en dit voor de periode 01.01.2017 tot en met 31.12.2020.

1.

Ingevolge de artn. 1 en 36 was aangeklaagde voor de periode 2017 en 2018 gehouden tot het voldoen van 20 uren permanente vorming gespreid over twee burgerlijke jaren.

Voor het jaar 2017 volgde aangeklaagde 7 uren, voor het jaar 2018 volgde aangeklaagde 4 uren vorming, waaruit volgt dat aangeklaagde slechts ten belope van 11 uren zijn vormingsplicht heeft volbracht en een tekort optekent ten belope van 9 uren permanente vorming.

Ingevolge de artn. 1 en 37 was en is aangeklaagde gehouden tot het volgen van vormingsplicht ten belope van 10 uur per jaar, per dekolom.

Aangeklaagde staat ingeschreven op één kolom.

Voor het jaar 2019 heeft aangeklaagde geen enkel vormingsuur geattesteerd; voor het jaar 2020 slechts 5 uur, wat in hoofde van aangeklaagde een tekort uitmaakt ten belope van 15 uur.

Het dossier geeft blijk van een vormingsattest ten belope van 28 uur in 2019 - doch geen van die uren vorming zijn BIV-erkend en worden met het oog op de benodigde inhaling niet in rekening genomen.

De tenlastelegging wordt weerhouden.

3. STRAFMAAT:

Het dossier geeft dat aangeklaagde volgend op plaatsbezoek door de referendaris d.d. 24.10.2018 door de plaatsvervangend rechtskundig assessor middels aangetekend schrijven d.d. 23.01.2020 werd gewezen op diens tekortkoming aan de vormingsplicht.

Voorts dat aangeklaagde de mogelijkheid kreeg om attesten ten belope van 19 uur over te leggen tegen 30 juni 2020.

Ingevolge uitbraak van de Corona-pandemie, genoot aangeklaagde die mogelijkheid tot 31 december 2020.

Gelet op de slechts gedeeltelijke inhaalbeweging ten belope van 5 uur, kreeg aangeklaagde middels herinnering d.d. 15.01.2021 alsnog de mogelijkheid tot het overleggen van de nodige attesten ten belope van 24 uren binnen de twee weken.

De wisselende wetgeving vereist dat een professioneel zich blijvend vormt teneinde elkeen en eenieder op elk ogenblik bij te staan met raad en advies.

Waar de tekortkoming eertijds mogelijks geen bewuste keuze vormde, kan aangeklaagde na het aanschrijven door de plaatsvervangend assessor niet langer onbewust noch onwetend zijn geweest omtrent het belang dat hieraan wordt gehecht.

De leden van de U.K. achten het dan ook passend dat aangeklaagde gehouden wordt tot inhaling aan een tarief van anderhalf en zoals hierna 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 tenlastelegging bewezen in hoofde van de heer (...).

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

Legt hem uit dien hoofde de sanctie op van **1 maand schorsing van het Tableau van vastgoedmakelaars 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).**

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 35 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 25 mei 2022** 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.**