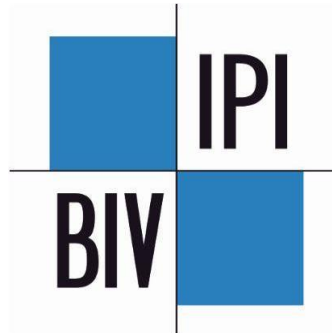


**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 4129**

Van 21 januari 2022

Dossier : T11294

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

## **Samenvatting:**

Aangeklaagde zou in de periode van 1 januari 2017 tot en met 31 december 2019 nagelaten hebben voldoende aandacht te besteden aan zijn permanente vorming. Hij genoot de mogelijkheid door de rechtskundig assessor tot remediëring aan dit tekort voorafgaand oproeping, maar deed dit niet volledig. De leden van de Uitvoerende Kamer willen wijzen op het belang en de nood om het beroep, de erkenning, de professionaliteit uit te dragen, waartoe de vorming aanhoudend en blijvend bij uitstek hét middel moet worden genoemd. Sanctie: 1 maand schorsing met uitstel gedurende 1 jaar. Aan het uitstel is het volgen van opleidingen ten belope van 32 uren verbonden.

(...)

## **RECHTSPLEGING**

### *I. NAAR DE VORM :*

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor verwijst naar het dossier met name naar de jaren 2017-18-19 waarin nihil aantal uren vorming door aangeklaagde zijn gevolgd, met vervolgens de inspanning in 2020 tot het volgen van 19 uren (inschrijving op één deelkolom), doch niet de verzochte 40 uur ter remediëring van het tekort en vordert dat aangeklaagde 1 maand schorsing met uitstel zou worden opgelegd, met daaraan verbonden de voorwaarde tot het volgen van 32 uur (1 ½ van de ontbrekende 21 uren) tegen uiterlijk 31.12.2022.

Aangeklaagde wordt gehoord in zijn middelen en verweer.

Ik kan niet zeggen dat ik de uren niet moest gevolgd hebben, ik had ze moeten volgen.

Ik ga mij niet wegsteken.

Ik had het niet evident met de mede-vennoten, intern in de vennootschap.

Ik heb de brief met mededeling dat ik de uren moest volgen, ontvangen.

Via (...) krijgen we evenwel veel opleidingen/cursussen. Ik was in de veronderstelling dat deze ook zouden aanvaard worden; er is mij evenwel meegedeeld dat dit niet zou kloppen. Anders zouden die 40 uur wel zijn volbracht.

Er kan niet gesteld worden dat ik 'niks' aan vorming heb genoten en gevolgd.

40 uur in tijden van Corona is niet zo evident; vooral omdat de inspanningen gericht waren om het kantoor boven water te houden. Online-trainingen werden gevolgd ten belope van 19 uur.

Dit weegt op de privé. Voorts scheiding met de vennoten.

Er is geen kwade wil.

Doch wel eerder samenloop van omstandigheden.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. wordt gesteld dat corona er net voor zorgde dat webinars toegelaten zijn.

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. T11294**

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar in de periode van 1 januari 2017 tot en met 31 december 2019 te hebben nagelaten voldoende aandacht te besteden aan uw permanente vorming, hetgeen blijkt uit:

- het feit dat er voor het jaar 2017 0 vormingsuren bewezen zijn;
- het feit dat er voor het jaar 2018 0 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 19 vormingsuren bewezen zijn (inschrijving op 1 kolom);
- het schrijven d.d. 11 februari 2020 vanwege de plaatsvervangend rechtskundig assessor;
- uw schrijven d.d. 24 maart 2020;
- het schrijven d.d. 29 april 2020 vanwege de plaatsvervangend rechtskundig assessor waarin u werd gevraagd 40 uren vorming te volgen tegen eind december 2020;
- het rappelschrijven d.d. 29 januari 2021 vanwege de plaatsvervangend rechtskundig assessor;
- uw brief d.d. 4 februari 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, thans sedert bekrachtiging van het KB

van 29 juni 2018, in werking getreden op 30 december 2018 gekend onder de artn. 1 en 37 en dit voor de periode van 01.01.2017 tot en met 31.12.2019.

1.

In toepassing van de artn. 1 en 36 was aangeklaagde voor de periode 01.01.2017 tot en met 31.12.2018 gehouden tot het volgen van 20 uren vorming, gespreid over twee burgerlijke jaren.

In voornoemde periode heeft aangeklaagde nihil uren geattesteerde vorming gevolgd.

2.

In toepassing van de artn. 1 en 37 was en is aangeklaagde, net als elke andere vastgoedmakelaar, gehouden tot het volgen van 10 uur vorming, per jaar, per dekolom.

Aangeklaagde genoot in 2019 de inschrijving op beide dekolommen, was gehouden tot het volgen van 20 uren vorming.

Aangeklaagde heeft in het jaar 2019 nihil uren vorming gevolgd.

3.

Verwijzend naar het dossier en de mededeling van de rechtskundig assessor, genoot aangeklaagde de mogelijkheid tot remediëring aan dit tekort voorafgaand oproeping en dit mits hij attesten kon overleggen t.b.v. 40 uur tegen uiterlijk eind december 2020.

Aangeklaagde, in 2020 op één dekolom ingeschreven, attesteerde 19 uren vorming in dit jaar.

4.

De tenlastelegging op de voornoemde periode van 2017-18 en 19 wordt weerhouden.

3. STRAFMAAT:

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

Blijkens toelichting van aangeklaagde eerder in het dossier betrof de overname van het kantoor in 2016 met daaruit volgend en voorts een zelfstandig verkoper die vertrokken was, een bediende die werd ontslagen en een zelfstandig inkoper die wegging.

Op grond waarvan aangeklaagde eertijds aan de rechtskundig assessor had erkend dat de permanente vorming er ietwat bij in vergetelheid was geraakt.

Het was ook met de belofte om - zo corona dit toeliet - 20 uur te voldoen.

Waarna het remediëringsvoorstel van de rechtskundig assessor volgde.

De leden willen wijzen op het belang en de nood om het beroep, de erkenning, de professionaliteit uit te dragen, waartoe de vorming aanhoudend en blijvend bij uitstek hét middel moet worden genoemd waarmee aangeklaagde zich kan onderscheiden van eenieder die zich bezighoudt met vastgoed in de brede zin, doch wel erkend is en een professioneel is met actuele en accurate kennis ter zake.

Dit is niet louter een titel/embleem, doch behoeft inspanning teneinde de erkenning te kunnen behouden. Het is geen administratief gegeven, doch wel deontologische plicht.

De interne vormingen worden naar waarde, qua nut en praktische doelstellingen binnen de organisatie, niet ontkend, doch stemmen niet overeen met de kwaliteit en garanties van de geattesteerde uren vorming die door het BIV erkend zijn.

Niet elk uur vorming kan worden in aanmerking genomen, doch wel en slechts de erkende uren.

Er is de inspanning van aangeklaagde in het jaar 2020 - ná erover te zijn aangeschreven. Die vormingen zullen zeker en vast hun nut hebben gehad na 3 jaar nihil geattesteerde vormingen; zeker als men stilstaat bij tal van wetswijzigingen.

Alsnog, de leden van de U.K. willen wijzen op de ernst waartoe een professioneel en erkend vastgoedmakelaar zich kan/mag profileren, onverminderd het volgen van de minimaal verplichte vormingsuren.

De leden van de U.K. achten dan ook als passend;

**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 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 met uitstel gedurende 1 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 alle rechten met betrekking tot het (eventuele) stagemeeesterschap vanaf dezelfde datum vervallen zijn.

Verbindt aan het uitstel de **voorwaarde van het volgen van opleidingen ten belope van 32 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 31 december 2022** 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.**