

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING

IN EERSTE AANLEG

nr. 4716

bij verstek

Van 10 januari 2025

Dossier: T15718

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

Samenvatting:

Bemiddeling – oncollegiaal gedrag – lasterlijke berichten uitsturen naar nieuwe werkgever van gewezen medewerker om hem in een negatief daglicht te stellen + poging om opdracht af te snoepen van nieuwe werkgever

(...)

RECHTSPLEGING

1. NAAR DE VORM :

(...)

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

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde de maatregel van 8 dagen schorsing zou worden opgelegd met uitstel gedurende 3 jaar.

Ter zitting verschijnt niemand.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak in december 2024 en trekt zich terug voor beraadslaging. . Door omstandigheden dient de uitspraak te worden verdaagd naar januari 2025.

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. T15718

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar u niet te hebben gedragen naar de beginselen van eer en waardigheid door na het vertrek van uw medewerker op 31 oktober 2023 lasterlijke berichten te hebben verstuurd naar het hoofdkantoor (...) in een poging om uw voormalige medewerker in een negatief daglicht te plaatsen en bovendien te hebben gepoogd om een bemiddelingsopdracht af te snoepen van de nieuwe werkgever van uw voormalige medewerker, hetgeen blijkt uit:

- het schrijven d.d. 15 februari 2024 van de heer (...);

- het feit dat u nalaat te reageren op de brieven d.d. 5 maart 2024, 25 april 2024 en 24 mei 2024 van de plaatsvervangend rechtskundig assessor;

- het schrijven d.d. 15 juli 2024 van de heer (...);

(inbreuk op de artikelen 1 en 23 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 artn. 1 en 23 van de Plichtenleer.

De betichting betreft de actie van aangeklaagde om na het vertrek van een medewerker op 31/10/2023 lasterlijke berichten te hebben verstuurd naar het hoofdkantoor van (...) in een poging om de voormalig medewerker in een negatief daglicht te stellen én om bovendien een bemiddelingsopdracht af te snoepen van het kantoor alwaar de voormalig medewerker toen werkzaam was.

De outprint van de overgelegde e-mailberichten bij de klacht zijn niet mis te verstaan, noch voor een andere interpretatie vatbaar.

Het dossier getuigt verder van een bemiddelingsopdracht d.d. 09/11/2023 voor het onroerend goed te (...) bij (...) De berichtgeving d.d. 3/01/2024 uitgaand van aangeklaagde aan (...) stelt duidelijk dat hij een uitstekende kandidaat-koper heeft, die een verhuurde eigendom heeft die hij met oog op aankoop hiertoe zou moeten verkopen. Dat om die reden volgens aangeklaagde de opdracht met (...) moet opgezegd en tegelijk met in bijlage een opzegbrief toestuurt.

De inbreuk op de artn. 1 en 23 van de Plichtenleer wordt weerhouden ten laste van aangeklaagde.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. verwijzen naar het dossier en de uiteenzetting hierboven.

De berichtgeving op 8/02/2024 door aangeklaagde aan (...) is onomwonden negatief t.a.v. de met naam genoemde klager.

Voorts staat vast dat (...) sedert 9/11/2023 over een exclusieve bemiddelingsopdracht beschikte voor het onroerend goed te (...) voor een termijn van 6 maanden. De reden of noodzaak tot opzegging tot afdwinging van een eigen verkoop, blijkt nergens uit.

De leden van de U.K. kunnen zich niet ontdoen van de indruk dat dit uitingen zijn van een 'persoonlijke vete'. Aangeklaagde was er duidelijk op gebrand om zijn ex-medewerker in een negatief daglicht te plaatsen.

Hoe zou aangeklaagde het zelf ervaren als een andere vastgoedmakelaar zich zo negatief uitlaat over zijn doen en laten? Hoe zou aangeklaagde zelf reageren op de directe poging om opdrachten bij zijn kantoor te doen opzeggen?

Vast staat dat geen van beide uitingen door aangeklaagde te rijmen vallen met de collegialiteit. Minstens doet dit handelen niet uitschijnen als zou aangeklaagde zijn eer en waardigheid als professioneel hoog in het vaandel dragen.

Met oog op het bepalen van de strafmaat is het passend om evenwichtig het prioritair beoogd educerend effect in evenwicht met de nodige bestraffing voor de acties toe te spitsen op het afdoend afraden tot het verder ooit nog stellen van dergelijke oncollegiale gedragingen.

Op grond waarvan de leden van de U.K. oordelen 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 **bij verstek**.

Acht de tenlastelegging 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 **8 dagen schorsing 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 alle rechten met betrekking tot het (eventuele) stagemeeesterschap vanaf dezelfde datum vervallen zijn.

(...)