

**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 3407**

Van 18 december 2018

Dossier : T9619

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

## Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar kan voor een periode van drie jaar geen bewijsstukken van permanente vorming voorleggen. Ter zitting haalt de raadsman van de aangeklaagde gezondheidsproblemen van een familielid als reden voor het niet volgen van vorming aan. Het belang van de permanente vorming wordt niet ontkend. De leden van de Uitvoerende Kammer tillen zwaar aan het ontbreken van bewijzen van permanente vorming, wat een noodzaak is ter garantie dat elke erkende vastgoedmakelaar over de meest actuele kennis beschikt. Aangeklaagde krijgt een waarschuwing en het volgen van opleidingen ten belope van 40 uren als sanctie.

## RECHTSPLEGING

### 1. NAAR DE VORM :

(...)

De plaatsvervangend rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De plaatsvervangend rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde extra permanente vorming zou worden opgelegd.

Aangeklaagde, bijgestaan door Mter. (...), wordt gehoord in haar middelen en verweer.

De raadsman vat aan met de mededeling dat er geen ontkenning is door aangeklaagde dat zij de deontologisch opgelegde vormingsplicht niet stipt heeft opgevolgd.

De raadsman verwijst, en legt hiertoe een stuk over die dit aantoon, dat aangeklaagde haar moeder lopende de jaren 2015-2017 te kampen had met ernstige gezondheidsproblemen, deze had al diabetes en kreeg er bovendien de diagnose lymfeklierkanker bovenop. De moeder van aangeklaagde had heel veel verzorging nodig.

Het is correct te stellen dat aangeklaagde haar plicht tot permanente vorming heeft verwaarloosd. En het wordt hoegenaamd niet ontkend wat het belang en doel is van deze deontologische vormingsplicht.

De raadsman verzoekt een sanctie met uitstel, zodat aangeklaagde de kans wordt geboden om de vereiste aantal uren in te halen.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **18/12/2018** 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) als volgt :**

**Dossier nr. T9619**

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar in de periode van 1 januari 2015 tot 31 december 2017 onvoldoende aandacht te hebben besteed aan uw permanente bijscholing, hetgeen blijkt uit het feit dat u geen bewijsstukken aangaande uw permanente vorming kan voorleggen, ondanks verzoeken daartoe vanwege de plaatsvervangend rechtskundig assessor bij brieven van 7 maart 2018, 3 mei 2018, 12 juni 2018 en 27 juli 2018 (inbreuk op de artikelen 1, 36 en 44 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006).

**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 plaatsvervangend rechtskundig assessor, alsook het ter zitting overgelegde stuk.

1.

Aangeklaagde betwist niet - helemaal geen vorming te hebben gevolgd - voor de periode 01.01.2015 - 31.12.2017.

Er werd ter zitting geen uitleg gegeven waarom aangeklaagde nagelaten heeft te antwoorden op de briefwisseling van de rechtskundig assessor d.d. 07.03.2018, 03.05.2018, 12.06.2018 en 27.07.2018.

De inbreuk op art. 44 van de Plichtenleer zoals opgenomen in KB van 27 september 2006, in werking sedert 17 december 2006, staat vast.

2.

De ter zitting verschaft uitleg werd voorts onderbouwd door het overgelegd stuk.

Het stuk ter zitting overgemaakt getuigt dat een arts op 13.11.2018 statueert dat aangeklaagde de laatste twee jaar de volledige zorg heeft genomen voor de medische toestand van haar moeder die alleenstaand en hulpbehoevend was en dat zij hierdoor niet in staat was de vereiste cursussen te volgen.

3.

De leden van de U.K. menen dat dergelijke omstandigheden ter kennis gebracht blijkens attest d.d. 13.11.2018, niet kunnen worden miskend.

Echter, het niet in de mogelijkheid zijn tot het volgen van cursussen sedert 01.01.2015, meer dan 2 jaar voorafgaand aan datum van het attest, is hiermee niet toegelicht. Dan wel dat het overgelegd stuk ter zitting, uitgaand van een geneesheer die gemachtigd is te getuigen wat hij kent/weet van de gezondheidstoestand van de patiënt zelf, in hoofde van aangeklaagde alsnog meerdere interpretaties toelaat en geenszins van meer getuigt dan wat erin staat, voor zover een geneesheer hiertoe dient.

De leden van de U.K. zijn van oordeel dat de gezondheidstoestand van de moeder in hoofde van aangeklaagde niet de gehele verklaring verschaft voor het helemaal niet voldoen van de permanente vormingsplicht.

Aangeklaagde heeft de U.K. nochtans niet meegedeeld dat zij helemaal niet werkzaam zou zijn geweest in de periode van 01.01.2015-31.12.2017.

De omstandigheden die het aangeklaagde bemoeilijkten tot het naleven van haar vormingsplicht werden mondeling en bij verweer ter zitting toegespitst op de periode zoals weergegeven in de oproeping, wjl het attest van de dokter verwijst naar 2 jaar en aldus moet gelezen worden als een periode die teruggaat tot 13.11.2016.

### 3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. stellen vast dat de artn. 1 - 36 en 44 van de voornoemde Plichtenleer geschonden zijn door aangeklaagde.

De deontologisch opgelegde vormingsplicht is niet louter een abstracte plicht die elke erkende vastgoedmakelaar opgelegd wordt, doch wel een noodzaak ter garantie dat elke erkende vastgoedmakelaar over de meest actuele kennis beschikt en aldus in élk aspect van uitvoering van activiteiten, deze overeenkomstig de wetgeving en reglementering stelt.

Opdat elkeen die de diensten aanzoekt van een erkende vastgoedmakelaar er zonder meer kan van uit gaan en erop mag en moet kunnen vertrouwen dat deze een onderlegde en geïnformeerde professional is.

Nu aangeklaagde haar vormingsplicht niet vrijwillig en lopende de periode heeft waargemaakt, zal deze middels sanctie opgelegd aan aangeklaagde, alsnog dienen volbracht te worden, zoals nader omschreven in het beschikkend deel.

Met dien verstande dat de opgelegde sanctie de deontologische plicht in hoofde van aangeklaagde voor de termijn niet opgesomd in de oproeping - na 01.01.2018 en verder – onverlet laat en hier niet mee samenvalt.

## **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 mevrouw (...).

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

Legt mevrouw (...) uit dien hoofde de sanctie op van **waarschuwing**.

Legt haar bovendien een **bijkomende sanctie op van het volgen van opleidingen ten belope van 40 uren, waarvan de helft dient te**

**worden volbracht tegen 01.06.2019 en de andere helft tegen 01.12.2019**, die dienen uitgevoerd bovenop de deontologische verplichting van bijscholing en met uitsluiting van de e-learning. De aangeklaagde zal **uiterlijk op 1 december 2019** een bewijs van het volgen van deze opleidingen voorleggen. **Het bewijs van de volbrenging van de vorming dient tijdig en op eigen initiatief te worden overgemaakt.**