

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3329**

Van 22 juni 2018

Dossier : T9496

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

Samenvatting:

De vastgoedmakelaar zou in de periode 2015-2017 geen permanente vorming hebben gevolgd. Dit wordt op de zitting bevestigd, de vastgoedmakelaar geeft aan de behoefte niet te hebben gehad. De Uitvoerende Kamer tilt hier zwaar aan, en geeft de aangeklaagde de sanctie van 1 maand voorwaardelijke schorsing, op voorwaarde van het volgen van 45 uren permanente vorming.

RECHTSPLEGING

1. NAAR DE VORM :

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde, voor het gedurende 3 jaar lang geen enkele permanente vorming te hebben gevolgd over de jaren 2015-2016-2017, alsnog permanente vorming zou worden opgelegd à rato van 150 %, met hieraan gekoppeld de voorwaarde van 1 maand schorsing.

Aangeklaagde wordt gehoord in zijn middelen en verweer.

Aangeklaagde ter zitting geeft de juridisch assessor gelijk.
Het is juist, hij legt geen attesten voor van permanente vorming.
Daar valt feitelijk niet meer over te zeggen.
Hij had geen behoefte om permanente vorming te volgen.

Aangaande het niet beantwoorden van briefwisseling ? Enige brief die ik mocht ontvangen dateert van 29.03.2018 en betreft de uitnodiging voor de zitting van 18.05.2018; andere briefwisseling heb ik niet ontvangen. Wat ik niet ontvangen heb, daar kan ik niet op reageren...

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **22.06.2018** 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 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. T9496

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in de periode van 1 januari 2015 tot en met 31 december 2017 onvoldoende aandacht te hebben besteed aan uw permanente vorming, hetgeen blijkt uit het feit dat u ondanks schrijven vanwege de Uitvoerende Kamer d.d. 21 december 2017 en 20 februari 2018 en aangetekend schrijven vanwege de Uitvoerende Kamer d.d. 19 januari 2018 en 20 februari 2018 nalaat de nodige attesten voor te leggen die aantonen dat u voldoende permanente vorming in voormelde periode hebt genoten (inbreuk op artikel 1, 36 en 44 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006).

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, de vordering van de juridisch assessor en het verweer ter zitting.

1.

De leden van de U.K. achten het bevreemdend dat de uitnodiging tot de zitting van 18.05.2018 de enige door aangeklaagde ontvangen briefwisseling zou zijn.

Een en ander betreft misschien het recht op zwijgen als verdediging.

2.

Ter zitting bleek de verdediging een beaming van de vaststelling, o.m. dat aangeklaagde gedurende de jaren 2015 tot en met 2017 heeft nagelaten ook maar enig attest voor te leggen aangaande permanente vorming. Meer, het is de beaming geen permanente vorming te hebben gevolgd ! Er bestond niet de behoefte...

Het is nochtans reglementair aan elke op de lijst toegelaten en erkende vastgoedmakelaar opgelegd om overeenkomstig art. 36 van de Plichtenleer zoals opgenomen bij KB van 27 september 2006, in werking sedert 17 december 2006 permanente vorming te volgen.

Er zijn inmiddels heel wat wetswijzigingen, waar 'behoefte' ondergeschikt is aan de nood tot het volgen van plichten.

3.

Waar een vastgoedmakelaar er prat wil op gaan dat hij specialist ter zake is en in eer en alle waardigheid elkeen overtuigd van zijn weten en kunnen, kan dit in huidig en voorliggend dossier niet worden aanvaard.

Ethiek en appreciatie volgt niet uit omissie.

Dergelijke nonchalante houding verleidt de leden van de U.K. allerminst, wel integendeel en noodzaakt tot het geven van een duidelijk signaal tot alertheid en bewustwording in hoofde van aangeklaagde.

4.

De inbreuken op de artn. 1 - 36 en 44 van de voornoemde Plichtenleer staan vast.

Zoveel is zeker.

Een maatregel is dan ook passend als volgt.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. verwijzen naar de uiteenzetting hierboven en achten het opleggen van 45 uur permanente vorming, met uitsluiting van e-learning en binnen het jaar met nodige attesten op eigen initiatief en tijdig over te maken gepast, bij gebreke waaraan aangeklaagde 1 maand schorsing zal worden opgelegd, thans afhankelijk gesteld van het tijdig overleggen van alle nodige attesten.

**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 voorwaardelijke schorsing met uitstel gedurende 3 jaren, die - onder voorbehoud van de aanwending van een rechtsmiddel - ingaat de 31^{ste} dag nà de kennisgeving van deze beslissing (de poststempel geldt als datum van kennisgeving).**

Verbindt aan het uitstel de **voorwaarde van het volgen van 45 uren permanente vorming**, die dienen uitgevoerd bovenop de deontologische verplichting van bijscholing en met uitsluiting van de e-learning. De aangeklaagde zal **binnen het jaar** 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.

(...)