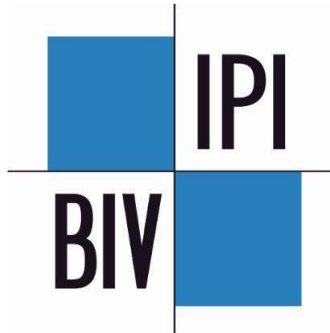


**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 3459**

Van 22 februari 2019

Dossier : T9868

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

## **Samenvatting:**

De vastgoedmakelaar verklaarde tijdens een ten laste gelegde periode van 3 jaar slechts 3,5 uur vorming te hebben gevolgd. Ondanks verzoek van de rechtskundig assessor liet hij na hiervoor stavingstukken neer te leggen. De vastgoedmakelaar werd opgeroepen, en op de zitting verklaarde hij meer dan 50 jaar ervaring te hebben en over een uitgebreide bibliotheek te beschikken. Hier zouden opleidingen niet tegen op wegen. Hij beweert zich hierdoor te kunnen onderscheiden van menige vastgoedmakelaars die tijdens een vormingsmoment achteraan in een leslokaal plaatsnemen en daar maar in slaap vallen. Bovendien begeleidt aangeklaagde een stagiair, en telkens die een opleiding heeft gevolgd wordt de inhoud 's anderendaags samen overlopen. De leden van de Uitvoerende Kamer menen dat, zelfs wanneer de aangeklaagde zich meent eervol te moeten onderscheiden van elke andere vastgoedmakelaar, dit de vaststelling van het niet volgen van de nodige vorming niet wegneemt. De opgelegde plicht tot het volgen van permanente vorming houdt immers meer dan louter formeel voldoen aan een deontologische plicht ook een noodzaak in. Als sanctie kreeg de aangeklaagde een schorsing van 3 weken met uitstel opgelegd, waarbij het uitstel werd gekoppeld aan het volgen van opleidingen ten belope van 45 uren.

(...)

## **RECHTSPLEGING**

### *1. NAAR DE VORM :*

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde de maatregel van 3 weken voorwaardelijke schorsing zou worden opgelegd, die effectief dienen te worden, zo de maatregel van permanente vorming voor 45 uur, bovenop de deontologische plicht tegen 01.04.2020, niet zou zijn voldaan.

Aangeklaagde wordt gehoord in zijn middelen en verweer.

Aangeklaagde vat aan met de herhaling van wat hij eerder het Instituut schriftelijk heeft meegedeeld, o.m. dat indertijd er geen schriftelijk bewijs, dan wel bevestiging nodig was voor het geven van opleidingen en dat dit wel eerder in aanmerking kwam voor 10 uur permanente vorming.

Dit was een toegestane praktijk.

Aangeklaagde geeft les aan de vastgoedmakelaars, o.m. de opleiding aangaande opdrachten en mandaten. Aangeklaagde zal weldra gepensioneerd zijn en geniet quasi meer dan 50 jaar ervaring, bovendien verwijzend naar het gegeven dat hij ook veel boeken in zijn bibliotheek heeft staan, o.m. van Mter. (...).

Aangeklaagde beaamt en treedt de rechtskundig assessor bij dat een bibliotheek maar waarde heeft naarmate de boeken effectief ook bijdragen tot kennis en de inhoud ervan werkelijk is opgenomen/gelezen.

Aangeklaagde meent dat hij zich mag onderscheiden van menige makelaars die les volgen en achteraan, dan wel elders in het leslokaal geeuwen en/of in slaap vallen ; doch dat die hun attesten wel krijgen en dat hier - gelet op voornoemde - niks tegenover staat.

Zodat een attest geen getrouw gegeven is tot het doel dat er effectief bijscholing gevolgd wordt.

Voorts geeft aangeklaagde te kennen het erg te vinden dat hij in zijn lessen uitdrukkelijk moet meegeven dat de formulieren/documenten van het BIV niet correct zijn. Dat het toch wel erg is

dat een Instituut dat zelf niet de juiste informatie meedeelt, nu net meent aangeklaagde te moeten terechtwijzen/beoordelen.

Aangeklaagde geeft aan dat hij zowel bemiddelaar als syndicus is en zich bewust is dat sedert het in voege zijn van de nieuwe Plichtenleer, hij gehouden is tot het volgen van 10 uur per jaar per dekolom.

Op vraag van Mevr. (...) wist aangeklaagde niet terstond te antwoorden vanaf wanneer deze plicht gold.

Aangeklaagde vulde zijn discours verder aan met de mededeling dat de opleidingen die hij geeft en de boeken die hij verwerft, wel relevant zijn.

Voorts heeft aangeklaagde een stagiair en die moet ook opleiding volgen, telkenmale die een opleiding gevolgd heeft, wordt 's anderdaags minimaal 1 uur voorzien om de door hem gevolgde opleiding samen door te nemen.

Aangeklaagde is zich bewust dat de vastgoedmakelaar gehouden is tot bijscholing; dat hij de visie hanteert: *'kennis is macht'*.

Aangeklaagde vindt de gevorderde maatregel niet in verhouding met alle inspanningen die hij doet.

Aangeklaagde erkent in wezen opleidingen te hebben gevolgd, doch niet stevast hiervan de nodige attesten te hebben overgemaakt. Verwijzend naar wat eerder werd uiteengezet, dat hij wel degelijk over de nodige kennis beschikt en dat opleidingen hier niet tegen op wegen. Voorts verwijst aangeklaagde naar de door hem laatst nog gevolgde opleiding aangaande de Nieuwe Appartementswet.

Navraag ter zitting geeft dat er wel degelijk attesten zijn overgemaakt, doch niet over de in de oproeping opgenomen jaren.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **22.02.2019** 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. T9868**

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar in de jaren 2016, 2017 en 2018 onvoldoende aandacht te hebben besteed aan uw permanente bijscholing, hetgeen blijkt uit:

- het verzoek d.d. 3 juli 2018 vanwege de rechtskundig assessor tot het voorleggen van bewijsstukken aangaande uw permanente vorming;
- de rappelbrief d.d. 6 september 2018;
- de tweede rappelbrief d.d. 12 oktober 2018;
- uw schrijven d.d. 12 oktober 2018:

*“Inzake mijn permanente vorming kunnen wij u het volgende melden.*

*Ik ben al 23 jaar docent bij (...).*

*Ik doceer daar “(...)” aan de (...) vastgoedmakelaar. In het verleden stond dit gelijk voor 10u00 permanente vorming/jaar op het BIV.*

*Tevens ben ik bij de (...) vastgoedmakelaar eindwerkbegeleider en ben ik voorzitter van de jury (...).*

*Tevens zit ik in (...) in de commissie EVC – EVK en ben ik afgevaardigde van (...) voor de deliberaties, waaronder deze van de vastgoedmakelaars.*

*Verder ben ik geabonneerd op verschillende tijdschriften waaronder “Tips & Advies Vastgoed” van Indicator en “Het tijdschrift voor appartements- en Immorecht” van Wolters Kluwer.*

*Wij kopen menig boeken van Meester (...) inzake vastgoed.*

*Tevens heb ik verscheidene opleidingen gevolgd, zoals hierna vermeld en waarvan u in bijlage een afschrift kan vinden:*

- 30 augustus 2018: *Appartementsrecht, hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen (KU Leuven);*
- *Vochtproblemen bij gebouwen, oorzaak en oplossingen (Escala);*
- *Dag van de Syndicus 2015: Knelpunten van de wet op mede-eigendom (Unie Vlaamse Syndici vzw);*
- *Wet Breyne (Intersentia);*
- *Bouwschade: Asbest (BIV-vorming);*
- *Vastgoedrecht: updates en rechtspraak (BIV-vorming);*

*Bijkomend lezen wij nog allerlei vakliteratuur gelinkt aan het vastgoed zowel inzake bemiddeling als beheerder van gebouwen.*

*Wij hopen u hierbij voldoende te hebben aangetoond dat wij de gepaste en opgelegde vorming inzake artikel 36 van het Reglement van Plichtenleer hebben toegepast”;*

(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).

## **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 rechtskundig assessor en de uiteenzetting ter zitting.

Aangeklaagde dient zich te verantwoorden voor het niet volgen van de nodige vorming gedurende de jaren 2016, 2017 en 2018, dan wel een inbreuk te hebben begaan op de artn. 1 - 36 van de Plichtenleer zoals opgenomen in KB van 27 september 2006, in werking sedert 17 december 2006, thans gewijzigd en vernieuwd sedert 30.12.2018 en geldend onder de artn. 1 en 37.

Met dien verstande dat uit de oproeping en de jaren van de inbreuk, de Plichtenleer zoals die gold op 03.12.2018, van toepassing is.

De leden van de U.K. verwijzen naar de uiteenzetting ter zitting.

De in hoofde van aangeklaagde vraag tot het voorleggen van de nodige attesten die wijzen op het vereiste aantal gevolgde uren permanente vorming voor de jaren 2016, 2017 en 2018, ligt niet voor.

De leden van de U.K. menen dat zelfs waar aangeklaagde zou menen zich eervol te moeten onderscheiden van elke andere vastgoedmakelaar, die attesten - al of niet al slapend – sprokkelt; dit de vaststelling ten zijne laste niet wegneemt.

Eertijds en verder is het élke erkende vastgoedmakelaar als deontologische plicht opgelegd om voldoende aandacht aan de beroepsvervolmaking te besteden.

Een erkend vastgoedmakelaar mag zich terecht een ‘professional’ noemen, wat veronderstelt dat deze over álle meest recente, actuele en relevante kennis beschikt, inclusief alle wijzigingen. Waartoe de opgelegde plicht tot het volgen van permanente vorming veel meer inhoudt dan louter formeel voldoen aan een deontologische plicht, doch ook noodzaak.

De prozaïsche uiteenzetting is hiermee noch ontkend, noch bijgetreden.

Tegelijk en voor de volledigheid wijzen de leden van de U.K. op de notulering van 3,5 uur permanente vorming gedurende 2018, wat gelet op de geheelheid van de tenlaste gelegde periode van 3 jaar nauwelijks als pleister op de wonde kan worden genoemd.

Ter volledigheid en correctheid wordt hier wel nota van genomen.

Evenzo dat dit het enig aantal uren zijn over een periode van 3 jaar en dat aangeklaagde nalaat stavingsstukken ter bewijs van al zijn beweringen voor te leggen.

Dat aangeklaagde hiertoe werd aangeschreven door het Instituut op 3 juli 2018 en diende hieraan herinnerd bij schrijven van 6 september 2018 en 12 oktober 2018 (aangetekend).

De hierna toegezonden attesten aangaande het jaar 2015 kunnen hiertoe geen nuttige aanvulling worden genoemd.

De leden stellen vast dat er ter zitting geen nieuwe elementen zijn bijgebracht en achten de tenlastelegging bewezen.

### 3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. kunnen met de vaststelling en de vordering derwijze niet anders dan een passende maatregel uit te spreken.

De nalatigheid van het neerleggen van attesten ten belope van het nodig aantal te volgen uren permanente vorming voor de gehele in de oproeping opgenomen duur in hoofde van aangeklaagde, dient dan ook door aangeklaagde ingehaald conform de vordering door de assessor t.b.v. 45 uur.

De hieraan gekoppelde voorwaardelijke schorsing moet aangeklaagde wijzen op de ernst van de noodzaak tot het overmaken van bewijs van de gevolgde nodige permanente vorming, zoals het elke professionele en erkende vastgoedmakelaar is opgelegd.

De leden van de U.K. nemen wel degelijk kennis van de 3,5 uur vorming gedurende 2018, doch menen dat deze duur over de gehele in de oproeping weergegeven periode van 3 jaar, dan wel 3 x 365 dagen, niet getuigt van de noodzakelijke inspanning aan vervolmaking.

**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 de heer (...) uit dien hoofde de sanctie op van **3 weken schorsing met uitstel gedurende 3 jaren, die - onder voorbehoud van de aanwending van een rechtsmiddel - ingaat de 31<sup>ste</sup> dag nà de kennisgeving van deze beslissing (de poststempel geldt als datum van kennisgeving)**.

Verbindt aan het uitstel de **voorwaarde van het volgen van opleidingen ten belope van 45 uren**, die dienen uitgevoerd bovenop de deontologische verplichting van bijscholing en met uitsluiting van de e-learning. Aangeklaagde zal voor 1 april 2020 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.**

Zegt voor recht dat alle rechten met betrekking tot het (eventuele) stagemesterschap vanaf dezelfde datum vervallen zijn.

(...)