

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 4378**

bij verstek

Van 30 juni 2023

Dossier : T12783

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

Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar wordt verweten geen gevolg te hebben gegeven aan een eerdere tuchtuitspraak waarbij hem de sanctie van 1 maand schorsing met uitstel gedurende 1 jaar werd opgelegd met daaraan gekoppeld de voorwaarde tot het volgen van 18 uren vorming. Aangeklaagde heeft de opgelegde maatregel niet uitgevoerd, waardoor de schorsing van 1 maand effectief wordt.

RECHTSPLEGING

1. NAAR DE VORM :

De heer (...), wonende te (...) (hierna aangeklaagde), werd opgeroepen bij brief gedateerd op 23 februari 2023 **om te verschijnen voor de Uitvoerende Kamer op de openbare zitting van 31 maart 2023** teneinde er toelichting te verstrekken en er zijn verdediging voor te dragen over de tenlastelegging opgenomen in voormelde oproepingsbrief.

Deze brief werd verzonden op voornoemd adres bij aangetekende zending, overeenkomstig artikel 52 van het KB van 20 juli 2012 en werd ondertekend door de plaatsvervangend secretaris van de Uitvoerende Kamer.

Aangeklaagde werd zodoende opgeroepen **minstens 30 dagen** voor de zitting waarop hij zich diende te verantwoorden. Gedurende die periode had hij **vrije toegang** tot de dossierstukken zoals overigens blijkt uit de oproepingsbrief die melding maakt van artikel 52 van het KB van 20 juli 2012.

De Nederlandstalige Kamer ontleent haar **bevoegdheid** rechtstreeks uit de wet (artikel 9 van de Kaderwet betreffende de dienstverlenende intellectuele beroepen gecodificeerd door het Koninklijk Besluit van 3 augustus 2007, *B.S.* 18 september 2007) en is geldig samengesteld nu het aanwezigheidsquorum is bereikt overeenkomstig artikel 47 van het KB van 20 juli 2012.

Op voormelde zitting van de Uitvoerende Kamer werd deze tuchtzaak om 15.20 uur opgeroepen waarbij aangeklaagde niet verschijnt, noch wordt vertegenwoordigd.

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

De plaatsvervangend rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De plaatsvervangend rechtskundig assessor wijst naar de in kracht van gewijsde gegane beslissing d.d. 01/04/2022 waarbij aangeklaagde de maatregel van 1 maand schorsing met uitstel werd opgelegd, met daaraan verbonden de voorwaarde tot het volgen van 18 uur vorming bovenop de vigerende vormingsplicht tegen 31 december 2022 – stelt dat de nodige attestering niet voorligt en er aldus geen naleving van de beslissing is gegeven. Hij vordert dat het eerder verleend uitstel komt te vervallen.

Ter zitting verschijnt niets of niemand.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **30/06/2023** 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. T12783

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar niet te hebben gehandeld in overeenstemming met de eer en waardigheid door geen gevolg te hebben gegeven aan beslissing nr. 4159 d.d. 1 april 2022 van de Uitvoerende Kamer waarbij u de sanctie van 1 maand schorsing met uitstel gedurende 1 jaar werd opgelegd met daaraan gekoppeld de voorwaarde tot het volgen van 18 uren vorming in de periode van 1 april 2022 tot en met 31 december 2022, hetgeen blijkt uit:

- het feit dat er geen bewijsstukken van gevolgde vorming worden voorgelegd;

- het feit dat in de databank van het B.I.V. 27u vorming wordt weergegeven voor 2022, die vooreerst worden toegerekend op het lopende jaar (inschrijving op 1 kolom) en waarvan slechts 9u werd gevolgd na 1 april 2022;

(inbreuk op artikel 1 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 art. 1 van de Plichtenleer.

Art. 1 is meer dan wat laconiek een ‘passe-partout artikel’ van de deontologie wordt genoemd.

Art. 1 kan aanzien worden als de ruggengraat van een erkend vastgoedmakelaar en waarmee - zo geheel conform alles wordt nageleefd in elk aspect van de dienstverlening, zowel qua wetgeving als regelgeving - de erkende vastgoedmakelaar getuigt van zijn eer en waardigheid waarmee hij zijn uitvoering als erkend vastgoedmakelaar volbrengt.

Het eerder opgelegd zijn van een maatregel ontnemt aangeklaagde allerminst om zich te herpakken.

Meer, tucht is in wezen zowel educerend als punitief en wijst desbetreffend en in concreto op noodzakelijke elementen die binnen de verdere dienstverlening dienen gevoerd.

De uitspraak van 01/04/2022 betreft een uitspraak met kracht van gewijsde - er is geen rechtsmiddel ingesteld geweest.

Wat geeft dat de daarin opgelegde maatregel definitief was.

In casu, was aangeklaagde gehouden tot het volbrengen van 18 uren vorming tegen uiterlijk 31.12.2022, bovenop de in zijnen hoofde vigerende vormingsplicht.

Aangeklaagde stond ingeschreven op 1 dekolom en was gehouden tot het attesteren van 10 uren.

Voorts kan de naleving/uitvoering van een definitieve uitspraak niet eerder worden volbracht dan nadien.

Hoewel aangeklaagde in het jaar 2022, 27 uur vorming attesteert, worden 10 uren prioritair toegerekend op zijn vigerende vormingsplicht.

Voorts blijkt dat er ná datum uitspraak door aangeklaagde slechts 9 uur vorming zijn gevolgd.

Wat geeft dat aangeklaagde de hem opgelegde maatregel niet heeft uitgevoerd.

De tenlastelegging op grond van art. 1 wordt weerhouden.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. verwijzen naar het dossier, de oproeping, de vordering van de plaatsvervangend rechtskundig assessor en de uiteenzetting hierboven.

Aangeklaagde is de enige die invulling en vervulling kan geven aan zijn uitvoering van dienstverlening als erkend vastgoedmakelaar en naleving van de hem opgelegde maatregelen. Dit is een verantwoordelijkheid eigen aan aangeklaagde.

Deontologie en tuchtregels zijn er net om duidelijkheid te verschaffen. Onder de erkende vastgoedmakelaars onderling; doch ook naar eenieder toe in de wereld, consumenten/bedrijven. Duidelijkheid waarbinnen elkeen weet aan wat hij zich kan/mag verwachten.

Eerdere beslissingen dienen als meer dan signaal, doch verschaffen aangeklaagde een kans om zich alsnog te conformeren aan de regelgeving. Noem het een 'oproep'.

Eens erkend, is niet zomaar luttel en voor altijd, doch behoeft blijvende inspanning, blijvende vorming.

Een eerder tekort en daarop volgende maatregel is een uitnodiging naar aangeklaagde toe tot het bewerkstelligen van de nodige ijver en zichzelf alsnog in regel testen. Te ijken met zijn gelijken - de menige erkende vastgoedmakelaars die op het Tableau ingeschreven zijn.

Kansen zijn geboden, ze zijn niet oneindig.

Op grond waarvan het behoort het eerder verleend uitstel, bij gebreke aan niet uitvoering van de opgelegde maatregel, vervallen te verklaren.

Op grond waarvan geoordeeld wordt als volgt;

**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 hem uit dien hoofde de sanctie op van **1 maand effectieve schorsing, 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 het hem verboden is het gereglementeerd beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen gedurende voormelde periode, alsook om er de beschermde titel van te voeren.

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

(...)