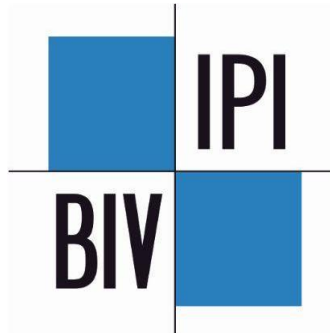


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3690**

Van 20 mei 2020

Dossier : T10623

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

Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar moet voor de Uitvoerende Kamer verschijnen nadat hij kadastrale gegevens opzocht via Kadasterfinder om na te gaan of verschillende onroerende goederen 'marktconform' waren. Dit door een schatting uit te voeren. Hij beschikte hiervoor niet over een bemiddelingsopdracht. Op de zitting verklaart de raadsman van de aangeklaagde dat een opdracht een schriftelijk stuk is en dat mensen zich niet zo snel verbinden. De overtuiging zou spelen dat de opdracht er wel zal komen als de gevraagde informatie aangaande het onroerend goed wordt meegedeeld. De leden van de Uitvoerende Kamer geven mee dat dit alles niet ontnemt dat de aangeklaagde nog steeds gebonden is door de end-user-agreement die elke gebruiker van Kadasterfinder voorafgaandelijk heeft aanvaard. Hij moet weten dat er voorafgaandelijk enige opzoeking middels Kadasterfinder een schriftelijke verkoop/verhuuropdracht moet voorliggen, quod non in casu.

(...)

RECHTSPLEGING

1. NAAR DE VORM :

(...)

De plaatsvervangend rechtskundig assessor, Mter. (...) wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde de maatregel van berisping zou worden opgelegd.

Aangeklaagde, bijgestaan/vertegenwoordigd door Mter. (...), wordt gehoord in zijn middelen en verweer.

De raadsman deelt mee dat aangeklaagde een erkend vastgoedmakelaar is die in zijn hoedanigheid wordt aangesproken door potentiële kandidaat kopers/verkopers.

Er wordt hem verzocht na te gaan of het onroerend goed marktconform is.

De raadsman stelt in vraag in welke mate dergelijk nazicht ressorteert onder een opdracht als vastgoedmakelaar.

De raadsman vult aan en deelt mee dat hij van oordeel is dat aangeklaagde daarmee niet in de fout gaat. Aangeklaagde heeft hiertoe geen bemiddelingsopdracht nodig. Maar dan kan hij ook geen gebruik maken van de tool 'Kadasterfinder'.

Voor zover hij (juridisch) advies zou verstrekken treedt hij immers niet op als vastgoedmakelaar en ook dan weer de onmogelijkheid om gebruik te maken van de tool 'Kadasterfinder'.

Anders is het als er een bemiddelingsopdracht voorligt - maar daarover beschikte aangeklaagde niet.

Strikt genomen gaat hij natuurlijk wel in de fout.

De gegevens van het kadaster zijn openbaar.

Aangeklaagde kan sowieso aan de gegevens geraken.

Aangeklaagde gebruikte enkel de verkeerde weg.

Hij vergelijkt met een advocaat die het strafregister kan inkijken. In het geval die misbruik maakt van zijn hoedanigheid hiertoe, kan deze zelfs vervolgd worden.

Hier is de info sowieso beschikbaar - maar hij koos de verkeerde weg.

De raadsman vraagt de leden van de U.K. of hier zwaarder moet aan getild dan nodig ? Alsnog, aangeklaagde was zich van geen kwaad bewust.

De raadsman deelt mee zelfs in ruzie te zijn gevallen met zijn cliënt/aangeklaagde; het was aangeklaagde die de toon zette in het kantoor van zijn raadsman. Aangeklaagde was er zichzelf niet van bewust. Die man kan zo overtuigd zijn van zijn eigen gelijk.

Aangeklaagde zal het nooit meer doen.

De raadsman deelt mee dat aangeklaagde zich inlaat met de verkoop van koten en dat mensen willen weten of deze marktconform zijn. Dat dit in wezen geen optreden is in hoedanigheid van vastgoedmakelaar. Waarbij de vraag rijst of hij zijn BIV-nummer mocht gebruiken ? Nee.

Op tussenkomst van de plaatsvervangend rechtskundig assessor wordt aangegeven dat de voorwaarden verstrengd zijn ; dat een vastgoedmakelaar niet zomaar mag opzoeken. De FOD Admin is bijzonder streng i.v.m. de toegang tot de gegevens. Dan wel dat de toegang tot de tool niet mag misbruikt worden, noch voor andere doeleinden mag worden aangewend.

Kortom, er is een geschreven opdracht vereist.

Waarop de raadsman repliceert dat een opdracht een schriftelijk stuk is en dat mensen zich niet zo snel verbinden.

Vooraf ook de overtuiging die speelt dat de opdracht er wel zal komen als de desbetreffende en gevraagde informatie aangaande het onroerend goed wordt meegedeeld.

Alsnog, in de voorafgaandelijke fase kan dit gecatalogeerd worden als juridisch advies, waartoe de vastgoedmakelaar geen opdracht nodig heeft, maar dan ook de tool 'Kadasterfinder' niet mag gebruiken.

De raadsman deelt mee dat hij zijn cliënt ingelicht heeft dat de vrijspraak niet zal kunnen worden gevraagd.

Aanvullend wordt meegedeeld dat er voor aangeklaagde 'woonstkeuze' wordt gedaan op het kantooradres.

Stuk welk de raadsman wordt verzocht schriftelijk mee te delen voor 12.00 u.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **20 mei 2020** 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. T10623

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar op volgende onroerende goederen te hebben geprospecteerd:

- het onroerend goed gelegen te (...);
- het onroerend goed gelegen te (...);
- het onroerend goed gelegen te (...);
- het onroerend goed gelegen te (...);

en dit door in de periode van 5 april 2019 tot en met 22 mei 2019 op onrechtmatige wijze gebruik te maken van de databank Kadasterfinder, nu u voor voormelde onroerende goederen geen bemiddelingsopdrachten had en uit het overzicht van uw opzoeken via Kadasterfinder blijkt dat u kadastrale gegevens voor voormelde onroerende goederen opvroeg, hetgeen blijkt uit:

- het overzicht van uw opvragingen via Kadasterfinder in de periode 1 januari 2019 tot en met 6 juni 2019;
- het schrijven van de Uitvoerende Kamer d.d. 12 juni 2019 aan u gericht;
- uw schrijven d.d. 4 juli 2019 aan de Uitvoerende Kamer waarin u stelt:

“Tot slot willen wij graag benadrukken dat wij niet op de hoogte zijn van voornoemde adressen op uw schrijven betreffende de verhuring van studentkamers en wij zodoende geen bemiddelingsovereenkomst kunnen voorleggen.”;

en dit niettegenstaande u zich voor gebruik van de databank Kadasterfinder akkoord heeft verklaard met de disclaimer die stelt dat u:

- Kadasterfinder en de daaruit verkregen informatie niet zal gebruiken voor commerciële prospectie;
- over een geschreven mandaat beschikt waarin de mandaatgever u de toelating geeft om de kadastrale gegevens van de panden in kwestie op te vragen;
- er zich bewust van bent bij misbruik van Kadasterfinder disciplinaire sancties – met inbegrip van de schrapping – te riskeren

(inbreuk op artikel 7 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018).

BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER

1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

Voorafgaandelijk moet gemeld dat de raadsman tijdig en per e-mail bericht van woonstkeuze voor zijn cliënt heeft overgemaakt.

Aangeklaagde is opgeroepen teneinde in de mogelijkheid te zijn zich te verweren op de tenlastelegging een inbreuk te hebben begaan op art. 7 van de Plichtenleer zoals opgenomen bij

KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018 en dit gedurende de periode van 5 april 2019 tot en met 22 mei 2019.

De leden verwijzen naar de oproeping voor de opsomming van de desbetreffende panden waaromtrent aangeklaagde opgeroepen is en in de mogelijkheid gesteld wordt tot het voeren van verweer.

In wezen is er de erkenning dat de tool ‘Kadasterfinder’ werd gebruikt door aangeklaagde zonder schriftelijke bemiddelingsopdracht.

Weze het dat het repetitief karakter hiervan niet nader werd benadrukt in de erkenning/pleidooi.

De oproeping zelf geeft klaar en duidelijk aan dat de opzoeken zijn verricht voor 4 verschillende onroerende goederen en dat aangeklaagde als professioneel wel degelijk misbruik heeft gemaakt van zijn toegang als vastgoedmakelaar om die gegevens op te vragen.
1.

Het is voorafgaand gepast te wijzen dat ‘historisch’ alle gegevens aangaande kadaster aldaar ter plaatse, dan wel via post, dienden opgevraagd bij de dienst zelf.

Het is het Instituut dat middels garandering van een juist gebruik en enkel op grond daarvan, een mogelijkheid heeft bekomen om thans voor elk van de erkende leden in de huidige moderne wijze ‘opvragingen’ te verrichten en inlichtingen te bekomen via internet, tegen een democratische vergoeding per aanvraag.

De aanvraag hiertoe van het Instituut dateert van 2010; pas sinds 2011 kon het systeem Kadasterfinder worden ontsloten voor de aangesloten leden van het Instituut.

Met het oog op en volgend uit de veelvuldige praktijk van regelmatig gebruik heeft het Instituut, ter optimalisering van het gebruik, verzocht tot toegang op basis van adresinformatie en/of perceelnummers; dan wel de toepassing op ‘adres’.

Waarbij het Instituut als ‘*trusted party*’ instaat voor een actieve monitoring, toezicht houdt en ook garandeert.

Dat dit bekomen is met de uitdrukkelijke ‘premissie’ dat de gegevens **UITSLUITEND** zullen worden gebruikt in het raam van een welbepaalde verkoops- of verhuuropdracht en **NOOIT VOOR COMMERCIELE DOELEINDEN**, zoals marktonderzoek en/of prospectie.

Hiertoe heeft het Instituut een ‘actief toezicht’ moeten garanderen.

Begrijpelijk, nu de gegevens danig de persoonlijke levenssfeer raken van diegenen die prijzen op de bijgehouden gegevens binnen de dienst van het Kadaster.

Waaruit volgt; dat de tool ‘Kadasterfinder’ nimmer voor prospectie en commercieel marktonderzoek kan noch mag worden aangewend, doch wel enkel en alleen kan en mag worden aangewend op basis van een ‘schriftelijk verkoops- en/of verhuuropdracht (mandaat)’.

Hiertoe heeft eertijds elke erkende vastgoedmakelaar de EULA (end-user agreement) aanvaard vooraleer met de ‘tool’ te werk te kunnen gaan.

Deze bevat letterlijk :

- ‘1. Ik verklaar deze toepassing en informatie die ik ermee verkrijg, niet te gebruiken voor commerciële prospectie.
2. Ik verklaar dat ik over een geschreven mandaat beschik, waarin de mandaatgever mij de toelating geeft om de kadastrale gegevens van het desbetreffende pand op te vragen.
3. Ik verklaar dat de mandaatovereenkomst een clause rond confidentialiteit bevat, waardoor ik de opgevraagde gegevens uitsluitend in de context van het verkregen mandaat mag gebruiken.
4. Ik verklaar dat ik de mandaatgever geïnformeerd heb over deze opvraging, het verplichte karakter ervan en de gerelateerde kost die hem eventueel zal aangerekend worden.
5. Ik verbind me er toe geen elektronische kopie van de gegevens te bewaren en de geprinte documenten aan de mandaatgever te overhandigen. Ik mag wel een kopie bewaren van het geprinte document voor een eventuele latere verantwoording met betrekking tot het respecteren van de wettelijke en deontologische verplichtingen.
6. Ik verklaar de nodige beveiligingsmaatregelen en organisatorische procedures te definiëren om elk niet geoorloofd gebruik te vermijden.
7. Ik noteer dat het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) (<http://www.biv.be>) een inlogbestand bijhoudt en controleert dat de voorwaarden gerespecteerd worden.
8. Ik ben mij van bewust dat ik disciplinaire sancties riskeer – mogelijk zelfs een schrapping van de BIV-lijst – indien ik de voorwaarden om de gegevens te consulteren overtreed”.

Gelet op voorgaande weze duidelijk dat deze ‘end-user agreement’ geen onnozel boterbriefje betreft, doch elkeen die **instemt**, noodzaakt tot kennisname van de voorwaarden waaronder dergelijke gegevens kunnen worden ingezien/bemachtigd en tegelijk met de wijze waarop met die gegevens wordt omgegaan.

2.

Toegespitst op voorliggende casus.

Dat de kandidaten/willigen tot schatting, dan wel hun vraag naar marktconformiteit van het onroerend goed, aangeklaagde hiertoe voorafgaand gecontacteerd hebben ; zoals aangeklaagde op vrij aannemelijke wijze doet blijken, ontnemt niettemin dat aangeklaagde als professioneel nog steeds gebonden is door de end-user-agreement.

Hij is de professioneel die weet dat er voorafgaandelijk enige opzoeking middels Kadasterfinder een schriftelijke verkoop/verhuuropdracht moet voorliggen, quod non in casu.

Het is duidelijk meegedeeld dat voorafgaandelijk schriftelijke opdrachten legio zijn voor de opgesomde panden in de oproeping.

3.

De leden van de U.K. kunnen aan de hand van de vaststellingen, onmiskenbaar stellen dat aangeklaagde weldegelijk de juiste aangezochte persoon is ter verantwoording voor het gebruik van Kadasterfinder.

De leden van de U.K. kunnen afdoende opmaken dat de nodige stavingstukken tot voorafgaandelijk schriftelijke opdracht van verkoop/verhuur niet voorliggen.

De inbreuk wordt weerhouden.

3. STRAFMAAT:

Een commerciële ingesteldheid kan en mag een erkend vastgoedmakelaar vooralsnog op zich niet mis- dan wel ontzegd worden.

Dat elke aangesloten en erkende vastgoedmakelaar gehouden is zich te houden tot de reglementaire en wettelijke bepalingen, meer de eigenste verklaring en verbintenis (EULA), staat als een paal boven water.

Voor de onroerende goederen opgelijst in de oproeping, ontbreekt een voorafgaandelijke schriftelijke opdracht tot verkoop-verhuur.

De leden zijn gehouden tot uitoefening van hun wettelijke taak, namelijk erop toezien dat elke aangesloten en erkende vastgoedmakelaar zich houdt aan de reglementaire en wettelijke bepalingen.

De vaststellingen kunnen niet worden ontkend.

Inspelen op de 'noden' van de markt, middels gebruik van de als erkende vastgoedmakelaar bekomen mogelijkheid tot digitale raadpleging van toch wel 'eigen' en specifieke (en soms persoonlijke) gegevens, is en blijft voor een erkende vastgoedmakelaar een erkende activiteit, die correct en enkel correct - geheel in overeenstemming met de reglementaire en wettelijke bepalingen, onverminderd de eigenste instemming/verklaring - mag worden uitgeoefend.

Inbreuken vormen geen reclame voor de aangeslotene, noch voor diens beroepsgroep en de belangen van alle collega's.

De leden van de U.K. zijn gehouden - cfr. de verbintenis van het Instituut hiertoe - tot deontologisch ingrijpen en hopen dat dit afdoende afracend zal zijn in hoofde van aangeslotene.

Recidive zal nimmer zo goed uitvallen.

De leden van de U.K. oordelen dan ook dat een duidelijk signaal genoodzaakt is teneinde dergelijke praktijk te stoppen, 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 **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 unaniem de sanctie op van **berisping.**

(...)