

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3864**

Van 12 februari 2021

Dossier : T10870 - T11060

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

Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar wordt verweten te weinig aandacht te hebben besteed aan zijn permanente vorming en op onrechtmatige wijze gebruik te hebben gemaakt van de databank Kadasterfinder. Sanctie: een waarschuwing en het volgen van opleidingen ten belope van 56 uren.

(...)

RECHTSPLEGING

1. NAAR DE VORM :

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde indien de tenlasteleggingen worden weerhouden een schorsing van 3 maand zou worden opgelegd, waarvan 2 maand voorwaardelijk, meer de nodige vorming; in geval de tenlastelegging van samenwerking met niet-erkende niet zou weerhouden worden een schorsing van 3 weken met uitstel, meer de nodige vorming.

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

Wat de vormingsplicht betreft ; mea culpa.

Aangeklaagde heeft besloten om te stoppen met zijn activiteit als vastgoedmakelaar.

Hij diende zijn weglating in wegens corona en zijn vergevorderde leeftijd op 02.12.2020.

Geenszins met de intentie om zijn verantwoordelijkheid te ontlopen.

Aangeklaagde zal de schorsing aanvaarden indien nodig.

Wat het gebruik van Kadasterfinder betreft; hier is de beroepsmogelijkheid van het Bureau niet aangewend geweest. Waarop de rechtskundig assessor invalt en meedeelt dat een sepot steeds tijdelijk en voorlopig is.

Uit het resultaat van een steekproefsgewijs onderzoek wordt met de ‘loftrompet’ gezwaaid; de enige uitschuiver die op te merken valt is het gebruik van Kadasterfinder.

Dit behoeft geen zware bestraffing.

Bij beslissing van 13.09.2019 is de zoon weggelaten geworden van de lijst van stagiairs.

Er waren toen 3 procedures lopend voor de U.K.: dit betrof de beëindiging van de 1^e stage en toegelaten tot de schriftelijke bekwaamheidsproef, doch daaraan niet meer kon deelnemen voor eindtermijn; voorts verwarrende communicatie met het Instituut.

Dhr. (...) junior hoopte middels de opschorting alsnog tijd te kunnen winnen om alzo toch nog de proeven te kunnen afleggen. Uiteindelijk werd een modus vivendi gevonden en werden een aantal procedures beëindigd/afstand van gedaan.

De wederinschrijving gold vanaf 13.09.2019.

Er kan nu niet gesteld worden, retroactief, dat de activiteit tussentijds gesteld is geworden als illegaal.

De opzoekingen middel Kadasterfinder en dit zonder opdracht, ook hier ‘mea culpa’.

Het is geenszins aangewend geworden met oog op actieve prospectie - zie de toelichting in de brief. Per definitie is dit een fout, doch dit was ten behoeve van bestaand cliënteel.

In globo kan Dhr. (...) zich wel vinden in een effectieve schorsing voor het geheel, voor een deel ook; de vraag is voor hoelang ?

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **12/02/2021** 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. T10870-T11060

In uw hoedanigheid vastgoedmakelaar:

1. in de periode van 1 januari 2017 tot en met 31 december 2019 te hebben nagelaten voldoende aandacht te besteden aan uw permanente vorming, hetgeen blijkt uit:

- het feit dat er voor het jaar 2017 geen vormingsuren bewezen zijn;
- het feit dat er voor het jaar 2018 geen vormingsuren bewezen zijn;
- het feit dat voor het jaar 2019 slechts 2 vormingsuren bewezen zijn.
- uw schrijven d.d. 12 november 2019;
- het rapport plaatsbezoek d.d. 29 november 2019 van mevrouw (...);

(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; thans de artikelen 1 en 37 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 29 juni 2018, in werking sinds 30 december 2018);

2. in de periode van 9 juli 2019 tot 26 augustus 2019 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 (...);
- het onroerend goed gelegen te (...);

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

door op onrechtmatige wijze gebruik te maken van de databank Kadasterfinder, nu u voor voormelde onroerende goederen (op dat ogenblik) geen bemiddelingsopdrachten had en uit het overzicht van de opzoeken via Kadasterfinder blijkt dat er kadastrale gegevens werden opgevraagd voor voormelde onroerende goederen, hetgeen blijkt uit:

- het overzicht van uw opvragingen via Kadasterfinder in voornoemde periode;

- het schrijven d.d. 17 september 2019 vanwege de rechtskundig assessor;

- uw antwoord schrijven d.d. 12 november 2019;

en dit niettegenstaande u zich voor gebruik van de databank Kadasterfinder op 23 februari 2015 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 het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006; thans het artikel 7 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 29 juni 2018, in werking sinds 30 december 2018);

3. in de periode van 9 juli 2019 tot 2 september 2019 te hebben samengewerkt met de heer (...), die niet gerechtigd was om activiteiten als vastgoedmakelaar te stellen, zoals blijkt uit:

- de weglating van de lijst van stagiairs van de heer (...) op 9 juni 2019 en diens wederinschrijving op 13 september 2019;

- de bemiddelingsopdracht d.d. 2 september 2019 afgesloten met (...) en (...);

- de onder sub 2 vermelde opzoeken in Kadasterfinder door de heer (...);

- uw schrijven d.d. 12 november 2019 met onder meer volgende documenten:

* de e-mail d.d. 28 augustus 2019 vanwege de heer (...) aan de heer (...);

* het schattingsverslag d.d. 23 augustus 2019 met vermelding van het BIV-nummer van de heer (...) aangaande de woning te (...);

* het schattingsverslag d.d. 10 augustus 2019 met vermelding van het BIV-nummer van de heer (...) aangaande de bouwgronden gelegen te (...);

* de e-mail d.d. 22 juli 2019 vanwege de heer (...) aan de familie (...);

* het schattingsverslag d.d. 23 augustus 2019 met vermelding van het BIV-nummer van de heer (...) aangaande een opbrengsteigendom te (...);

* het schattingsverslag d.d. 23 augustus 2019 met vermelding van het BIV-nummer van de heer (...) aangaande en gezinswoning gelegen te (...);

(inbreuk op de artikelen 1 en 22 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. verwijzen naar het dossier, de oproeping, de vordering van de rechtskundig assessor en het verweer ter zitting.

Aangeklaagde is opgeroepen teneinde in de mogelijkheid te zijn tot het voeren van verweer op de tenlastelegging inbreuk te hebben begaan op de artn. 1, 7, 22 en 36 van de Plichtenleer zoals bekrachtigd bij KB van 27 september 2006, in werking sedert 17 december 2006, thans gekend onder de artn. 1, 7, 22 en 37 van het KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018, voorts ook art. 22 van de plichtenleer zoals bekrachtigd bij KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018, en dit over de periode 09.07.2019 tot en met 2.09.2019.

1.

Aangaande de permanente vorming en de ‘mea culpa’ - het dossier wijst uit dat aangeklaagde voor de periode 01.01.2017 tot en met 31.12.2019 zijn vormingsplicht niet is nagekomen. Waar Dhr. (...) op 1 kolom stond ingeschreven was deze over voornoemde periode gehouden tot overlegging attesten permanente vorming ten belope van 30 uur vorming. Het dossier wijst uit dat Dhr. (...) slechts 2 uur vorming in de loop van het jaar 2019 kan overleggen, dan wel 28 uur tekort aan vorming heeft.

De tenlastelegging voor de in de oproeping weergegeven periode wordt weerhouden.

2.

Aangaande de opzoeken Kadasterfinder in de periode van 9.07.2019 tot en met 26.08.2019 voor de 6 onroerende goederen zoals opgenomen in de oproeping.

2.1.

Het is gepast te wijzen dat ‘historisch’ alle gegevens aangaande Kadaster ter plaatse dan wel bij post dienden opgevraagd bij de dienst zelf, dat dit enige tijd benodigde om de gegevens te bemachtigen.

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 en pas sinds 2011 kon het systeem Kadasterfinder worden ontsloten voor de aangesloten leden van het Instituut.

Met 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 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 voorafgaande schriftelijke (verkoops- en/of verhuur)opdracht.

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.’(eigen onderlijning)*

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.

2.2.

Toegesпитst op voorliggende casus.

Ook hier horen de leden van de U.K. ‘*mea culpa*’; het was ten behoeve van ‘bestaand cliënteel’.

Er is het schrijven d.d. 12.11.19 waarbij erkenningen genoteerd worden voor de onroerende goederen (...).

De 'taxaties' volgen allerm minst uit een voorafgaande schriftelijke opdracht zoals vereist conform de voorschriften van art. 7 van de plichtenleer en de verbintenis die aangeklaagde heeft aangegaan middels de EULA.

De tenlastelegging inbreuk te hebben gepleegd op art. 7 voor de periode 09.07.2019 tot en met 26.08.2019 wordt weerhouden.

3.

Aangaande de samenwerking met een niet-erkende, Dhr. (...) in de periode 9 juli 2019 tot en met 2 september 2019.

In deze is het correct te stellen dat het stagedossier van Dhr. (...) op 29.04.2019 volledig werd bevonden en deze op 28.05.2019 toelating kreeg tot schriftelijke bekwaamheidsproef. Echter, de datum hem toegekend tot deelname aan de schriftelijke proef betrof een datum ná het verstrijken van de 36 maanden stage-termijn waarbinnen elke stagiair gehouden is te slagen. Op grond waarvan deze geen deelname kon genieten aan de schriftelijke test voorzien op 12.06.2019.

De stageperiode van 36 maanden verstreek op 09.06.2019.

Na het verstrijken van deze periode werd op 11.06.2019 een schorsingsverzoek ingediend, met ingang van 08.06.2019 voor een 3-tal maanden, met doel om alsnog de bekwaamheidsproeven schriftelijke en mondeling af te leggen.

Dit lag voor ter beoordeling op administratieve zitting van 26.07.2019.

Weze dat er tegelijk beroep was aangetekend tegen de annulering deelname van de schriftelijke proef.

Beroep welk enige beslissing door de U.K. voorafging.

Derwijze dat mét de vraag tot wederinschrijving er tegelijk 3 vragen voorlagen; weglating wegens verstrijken termijn, hoger beroep tegen annulering deelname schriftelijke bekwaamheidsproef en vraag tot wederinschrijving als stagiair.

Alle procedures ná verstrijken uiterlijke datum stageperiode van 36 maanden, doch vooraleer enige uitdrukkelijke beslissing door de U.K. in elk der voorliggende kwesties.

Derhalve is het thans gepast te stellen dat pas bij beslissing door de U.K. tot wederinschrijving op 13.9.2019 en afstand van andere ingestelde procedures werd gedaan, klaarheid is geschept en er formeel nimmer de beslissing tot weglating werd genomen.

Dus, tot beslissing wederinschrijving - in casu ná het verstrijken van de uiterlijke stageperiode van 36 maanden - er geen uitdrukkelijke beslissing door de U.K. was genomen tot weglating in de periode zoals opgenomen in de tenlastelegging/oproeping.

In die zin kan geenszins gesteld worden als zou aangeklaagde samenwerking hebben genoten met een niet-erkende, nu in de betreffende tijdspanne er een rechtsmiddel was aangewend en dit een schorsende werking heeft.

De derde tenlastelegging tot inbreuk op art. 1 en 22 voor de periode 09.07.2019 tot en met 02.09.2019 kan niet weerhouden worden.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. verwijzen naar de uiteenzetting hierboven.

Waar ‘mea culpa’ wordt gehoord, zijn de leden van de U.K. evenwel niet vrij tot pardonnering zonder meer.

Aangeklaagde fungeert als erkend vastgoedmakelaar tot op datum dat deze effectief weggelaten zal zijn van de lijst van erkende vastgoedmakelaars en is dienvolgens zonder meer net als elke andere erkende vastgoedmakelaar gehouden tot naleving van de plichtenleer in elk onderdeel.

In hoofde van aangeklaagde betreft dit voornamelijk de vormingsplicht en het gemak van het gebruik middels Kadasterfinder zonder de nodige voorafgaandelijke schriftelijke opdracht.

De leden van de U.K. menen volgende maatregel in voorliggend dossier als passend;

**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 derde tenlastelegging niet bewezen in hoofde van de heer (...).

Acht de eerste en tweede tenlastelegging wel bewezen in hoofde van aangeklaagde.

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

Legt de heer (...) uit dien hoofde de sanctie op van **WAARSCHUWING.**

Legt aangeklaagde bovendien een **bijkomende sanctie op van het volgen van opleidingen ten belope van 56 uren (webinars zijn mogelijk en gelet op covid-19 volledig aanvaard)**, die dienen uitgevoerd bovenop de deontologische verplichting van bijscholing en met uitsluiting van de e-learning. De aangeklaagde zal **uiterlijk binnen 1 jaar na wederinschrijving** een bewijs van het volgen van deze opleidingen voorleggen.

Het bewijs van de volbrenging van de vorming dient tijdig en op eigen initiatief van de aangeklaagde te worden overgemaakt.

(...)