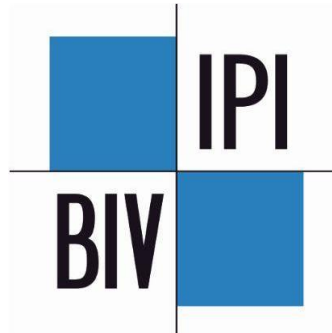


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3882**

Van 12 februari 2021

Dossier : T11589

Inzake:

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

(...) (BIV nr. ...)

(...) (BIV nr. ...)

Samenvatting:

Drie aangeklaagde vastgoedmakelaars wordt verweten in het kader van de verkoop van een onroerend goed naar aanleiding van de beëindiging van de opdracht een aangetekend een lijst van meer dan 540 namen naar de opdrachtgever hebben verzonden ondanks dat aan de in deze lijst vermelde personen geen precieze en individuele informatie werd verschaft. Sanctie: een berisping en het volgen van opleidingen ten belope van 6 uren.

(...)

RECHTSPLEGING

I. NAAR DE VORM :

(...)

Algemeen:

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 12.00 uur opgeroepen waarbij aangeklaagde Dhr. (...) en Dhr. (...) niet verschijnen doch wel worden vertegenwoordigd door de aanwezige aangeklaagde, Mevr. (...).

Ter zitting verklaart aangeklaagde dat zij **geen afstand** wenst te doen van het recht op **openbare behandeling** van de zaak.

Vervolgens verklaart aangeklaagde dat er geen redenen zijn om enig lid van de Kamer te **wraken** nadat zij daartoe uitdrukkelijk werd verzocht door de voorzitter van de Uitvoerende Kamer, overeenkomstig artikel 66 van het KB van 20 juli 2012.

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 vordert dat aangeklaagden elk de maatregel van berisping zouden worden opgelegd.

Aangeklaagden, aanwezig Mevr. (...) in eigen persoon en als vertegenwoordiger voor Dhrn. (...) en (...), wordt gehoord in haar/hun middelen en verweer.

Er is geen sprake een van massa-mail - dit moet worden gecounterd.

Het systeem behoudt maximaal de gegevens gedurende 6 maanden; de gegadigden geven in wat zij verlangen, waarnaar zij op zoek naar zijn.

Het is geen massa-mailing en kan niet vergelijkbaar worden gesteld met een gepubliceerd advertentie-bladje. Meer, de gegevens zijn maximaal 6 maanden oud.

Deze gegadigden worden opgebeld: bent u nog steeds op zoek ? Wenst u de aanvraag aan te passen ? Wilt u de zoekopdracht stoppen ? Zij zijn allen effectief uitdrukkelijk en individueel in kennis gesteld van het pand.

540 zijn effectief individuen die individueel en precies op de hoogte zijn gebracht van het desbetreffend pand.

Dit betreffen gegevens die dag op dag worden bijgehouden. Per week wordt voorts nagekeken wie in de verlopen periode van 6 maand op zoek was. Die worden dan wekelijks allen opgebeld.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. wordt aangeklaagde verzocht mee te delen of er mensen zijn die effectief het pand bezochten ? Waarop affirmatief werd geantwoord.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. wordt aangeklaagde verzocht of dit dan niet blijkt uit de lijst ? Waarop affirmatief geantwoord wordt.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. wordt aangeklaagde verzocht of de zoekcriteria algemeen zijn ? Waarop aangeklaagde antwoordt dat het de gegadigde(n) is/zijn die aankruisen. Waarop werd nagevraagd of dergelijke werkwijze vergelijkbaar is met een visnet dat wordt uitgesmeten en alle vissen in het net worden in aanmerking genomen als dat zij 'aas gebeten' hebben ?

Op tussenkomst van een lid van de U.K. wordt aangeklaagde gevraagd wat als er verkocht wordt aan iemand uit de lijst ? We nemen contact op met de collega. Er zijn geen discussies over. Het is gedetailleerd, niet algemeen Janssens of Peeters.

De rechtskundig assessor komt tussen en deelt mee dat zij toch moeten kunnen aantonen dat er een inspanning is geleverd, dat er recht is op een ereloon. Dat indien dit niet begrepen wordt er zwaar dient te worden gestraft want het onmogelijk moet worden geacht dat er voor één pand 540 gegadigden zouden zijn gecontacteerd en geïnformeerd op individuele en precieze wijze. Waarop aangeklaagde aangaf dat er werkelijk met zoveel mensen contact was gelegd.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. wordt aangeklaagde verzocht om toelichting nu Dhr. (...) en Dhr. (...) eveneens op de lijst figureren. Waarop werd meegedeeld dat dit het zelf bekijken van de advertentie betreft.

De rechtskundig assessor komt tussen en stelt dat hij aanvullend bijkomende vorming wenst op te leggen, nu uit het verweer blijkt dat het niet begrepen wordt waar het probleem ligt.

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 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. T11589

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...) naar aanleiding van de beëindiging van deze opdracht op 17 februari 2020 aangetekend een lijst van meer dan 540 namen naar uw opdrachtgever, de heer (...), te hebben verzonden ondanks dat aan de in deze lijst vermelde personen geen precieze en individuele informatie werd verschaft, hetgeen blijkt uit:

- uw aangetekende brief d.d. 17 februari 2020 aan de heer (...) met aangehechte naamlijst;
- het schrijven d.d. 8 juni 2020 vanwege de heer (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht;
- uw schrijven d.d. 8 juli 2020 aan de Uitvoerende Kamer waarin u stelt:

“Na 4 maanden was de opdracht ten einde en heeft (...) de lijst aangetekend opgestuurd met daarin de gegevens van de mensen die precieze en individuele informatie hebben ontvangen via ons kantoor. Die lijst bevat enorm veel contactgegevens daar wij als (...) -netwerk over een (...) beschikken met meer dan 35.258 zoekers.

Er zijn dan ook twee mailing vertrokken zijnde:

1. *Op de vanaf prijs bij activatie op 199.000,-euro*
2. *Nieuwe vraagprijs 240.000,-euro*

De verklaart de massa mensen die geïnformeerd werden via mail over het pand.”:

en dit niettegenstaande de Kamer van Beroep van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars bij beslissing nr. 1009 d.d. 11 juni 2015 uitdrukkelijk heeft gesteld:

“Het uitsturen van een standaard bericht via massamail aan alle personen die ooit – mogelijks jaren geleden – een zoekformulier hebben ingevuld met opgave van algemene criteria waaraan een pand moet voldoen, beantwoordt volgens de Kamer van beroep niet aan het vereiste van verstrekken van precieze en individuele informatie”

(inbreuk op artikel 1 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018, en op artikel 2, 6° van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars, B.S. 19 januari 2007).

(...)

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. T11589

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...) naar aanleiding van de beëindiging van deze opdracht op 17 februari 2020 aangetekend een lijst van meer dan 540 namen naar uw opdrachtgever, de heer (...), te hebben verzonden ondanks dat aan de in deze lijst vermelde personen geen precieze en individuele informatie werd verschaft, hetgeen blijkt uit:

- de aangetekende brief d.d. 17 februari 2020 vanwege de heer (...) en de heer (...) aan de heer (...) met aangehechte naamlijst;

- het schrijven d.d. 8 juni 2020 vanwege de heer (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht;
- uw schrijven d.d. 8 juli 2020 aan de Uitvoerende Kamer waarin u stelt:

“Na 4 maanden was de opdracht ten einde en heeft (...) de lijst aangetekend opgestuurd met daarin de gegevens van de mensen die precieze en individuele informatie hebben ontvangen via ons kantoor. Die lijst bevat enorm veel contactgegevens daar wij als (...) over een (...) beschikken met meer dan 35.258 zoekers.

Er zijn dan ook twee mailing vertrokken zijnde:

- 1. Op de vanaf prijs bij activatie op 199.000,-euro*
- 2. Nieuwe vraagprijs 240.000,-euro*

De verklaart de massa mensen die geïnformeerd werden via mail over het pand.”:

en dit niettegenstaande de Kamer van Beroep van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars bij beslissing nr. 1009 d.d. 11 juni 2015 uitdrukkelijk heeft gesteld:

“Het uitsturen van een standaard bericht via massamail aan alle personen die ooit – mogelijks jaren geleden – een zoekformulier hebben ingevuld met opgave van algemene criteria waaraan een pand moet voldoen, beantwoordt volgens de Kamer van beroep niet aan het vereiste van verstrekken van precieze en individuele informatie”

(inbreuk op artikel 1 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018, en op artikel 2, 6° van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars, B.S. 19 januari 2007).

(...)

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. T11589

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...) naar aanleiding van de beëindiging van deze opdracht op 17 februari 2020 aangetekend een lijst van meer dan 540 namen naar uw opdrachtgever, de heer (...), te hebben verzonden ondanks dat aan de in deze lijst vermelde personen geen precieze en individuele informatie werd verschaft, hetgeen blijkt uit:

- uw aangetekende brief d.d. 17 februari 2020 aan de heer (...) met aangehechte naamlijst;

- het schrijven d.d. 8 juni 2020 vanwege de heer (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht;

- het schrijven d.d. 8 juli 2020 vanwege de heer (...) en mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer waarin wordt gesteld:

“Na 4 maanden was de opdracht ten einde en heeft (...) de lijst aangetekend opgestuurd met daarin de gegevens van de mensen die precieze en individuele informatie hebben ontvangen via ons kantoor. Die lijst bevat enorm veel contactgegevens daar wij als (...) over een (...) beschikken met meer dan 35.258 zoekers.

Er zijn dan ook twee mailing vertrokken zijnde:

1. Op de vanaf prijs bij activatie op 199.000,-euro
2. Nieuwe vraagprijs 240.000,-euro

De verklaart de massa mensen die geïnformeerd werden via mail over het pand.”:

en dit niettegenstaande de Kamer van Beroep van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars bij beslissing nr. 1009 d.d. 11 juni 2015 uitdrukkelijk heeft gesteld:

“Het uitsturen van een standaard bericht via massamail aan alle personen die ooit – mogelijks jaren geleden – een zoekformulier hebben ingevuld met opgave van algemene criteria waaraan een pand moet voldoen, beantwoordt volgens de Kamer van beroep niet aan het vereiste van verstrekken van precieze en individuele informatie”

(inbreuk op artikel 1 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018, en op artikel 2, 6° van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars, B.S. 19 januari 2007).

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 plaatsvervangend rechtskundig assessor en het verweer ter zitting.

Aangaande de vertegenwoordiging:

1/

Aangaande de vertegenwoordiging/bijstand van aangeklaagde (...) ten behoeve van Dhr. (...) en Dhr. (...).

Art. 33 van de Kaderwet betreffende de dienstverlenende intellectuele beroepen gecodificeerd door het KB van 3 augustus 2007, bepaalt:

“Geen enkele aanvraag tot inschrijving mag worden verworpen en geen enkele tuchtsanctie mag worden uitgesproken zonder dat de betrokkene gehoord werd of opgeroepen werd bij ter post aangetekend schrijven. Hij kan zich laten vertegenwoordigen of bijstaan. Wanneer hij niet vertegenwoordigd wordt door een advocaat, dient de lastgeving schriftelijk te zijn.”

Enig eigen schriftelijke mededeling door Dhr. (...), Dhr. (...) aan Mevr. (...) hiertoe wordt verschaft middels e-mail d.d. 15.01.2021 door Dhr. (...) om 11.50 u., door Dhr. (...) om 11.53 u.

2/

Aangaande de tenlasteleggingen/ten gronde:

2.1

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

Aangeklaagden zijn elk opgeroepen teneinde in de mogelijkheid te zijn tot het voeren van verweer op de tenlastelegging inbreuk te hebben begaan op:

- artn. 1 van de plichtenleer zoals opgenomen in KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018;
- art. 2, 6° KB van 12.01.2007.

2.2.

M.b.t. de tenlasteleggingen:

1)

Art. 2, 6° KB van 12.01.2007 betreft de vereiste voor de vastgoedmakelaar dat deze het bewijs levert van precieze en individuele informatie aan de wederpartij overgemaakt.

2)

Het is de vastgoedmakelaar/aangeklaagden, die moeten bewijzen dat precieze en individuele informatie tijdens de looptijd van de bemiddelingsovereenkomst werd verschaft.

Dat de specifieke kandidaat een concrete interesse had, interesse opgewekt/geïnformeerd/beantwoord door de vastgoedmakelaar.

En dat het moet aannemelijk zijn dat de kandidaat in kwestie 'concrete' interesse had, alsook dat deze vereiste enkel geldt voor 'alle' op de lijst vermelde personen.

3)

De wetgever heeft het begrip precieze en individuele informatie niet nader gepreciseerd/gedefinieerd.

Inmiddels is er rechtspraak en rechtsleer en dient casus per casus in concreto te worden beoordeeld.

4)

Een en ander verband houdend met de voortschrijdende digitalisering waarmee diverse kantoren tot zelfs zwaar economisch op investeren.

Terecht en eerder is geoordeeld dat een bezoeker van een website een schat aan informatie krijgt aangaande op de website prijkende panden en de overeenstemmende verkoopdossiers.

Terecht is geoordeeld dat wanneer álle vereiste info wordt aangetroffen op de website deze kandidaat/zoeker niet instant geneigd is tot het opnemen van contact met de specifieke vastgoedmakelaar.

5)

Terecht is eerder geoordeeld dat het louter uitsturen van standaardberichten via massamail aan alle personen die mogelijks jaren/maanden geleden een zoekformulier hebben ingevuld met opgave van algemene criteria waaraan een pand moet voldoen, niet aan de vereiste van precieze en individuele informatie beantwoordt.

In casu was er de toelichting verschaft ter zitting dat de gehele te bereiken gegadigden wordt gepreciseerd en op 6 maanden worden geijkt naar de accuraatheid, zo nodig wekelijks worden opgebeld.

5)1.

In voorliggende zaak wordt beweerd dat alle 626 aan-gemaileden - 6 bezoekers - álle actuele en concrete interesse hadden in het kwestieuze goed.

Wijl er prat wordt op gegaan dat de software zo sterk ontwikkeld werd, dat er a.h.w. geen check nodig is alvorens ze kan worden aangewend voor de toepassing van het lijstbeding/kennisgeving gegadigden.

Het wordt niet miskend dat een softwarepakket met contactbeheer een objectief en handig hulpmiddel is voor de vastgoedmakelaar.

5)2.

Ter zitting volgde uit navraag dat aangeklaagden zelf de advertentie/ mailing - wat is het verschil ? - bekijken - reden waarom deze zelf in de lijst genoteerd staan.

5)3.

Concreet rijst de vraag of er meer en nadere precieze informatie - individueel gericht - dan wat algemeen is aangeboden via website, werd geboden.

De 626 namen, waarbij aangeklaagden o.a. mee in opgenomen, getuigt van 6 bezoeken.

Lopende uitvoering van de opdracht bestond een voorafgaande voorraad die in voorliggend dossier als 'zoekertjes-portefeuille' wordt aangewend.

Zoekertjes-portefeuille die gelet op alle overgelegde informatie niet nader kan worden geduïd.

6)

De leden menen uit het geheel van de stukken te moeten ontwaren dat in voorliggend dossier 2 mailings werden uitgestuurd t.a.v. de 'doelgroep'- al/niet met een 'geïndividualiseerd' aspect - doch nog steeds 'algemeen'/'vrijblijvend'.

Onmogelijk uit te maken dat de informatie verschaft door aangeklaagden, dié essentiële precieze en geïndividualiseerde informatie betreft, die het potentieel in zich heeft opdat dit kan leiden tot finale transactie.

Voorts de 6 bezoeken.

6)1.

De essentiële vraag is en blijft of de lijst overgemaakt op 17.02.2020 beantwoordde aan art. 2, 6° KB van 12.01.2007.

Aftoetsing van alle gegevens duidt op een doorgedreven gedigitaliseerd commercieel systeem; een portefeuille van eerdere kandidaat-bezoekers en random e-mails op grond van enkele 'leads' die ooit in het systeem zijn ingegeven/bewaard.

Geen kwaad woord over dergelijke commerciële werking.

Wel moet gesteld dat die werkmodus niet overeenstemt met wat het KB behelst en bevat onder precieze en individuele informatie.

6)2.

De leden van de U.K. bekijken de stukken in het dossier specifiek en kunnen de lijst overgemaakt d.d. 17.02.2020 niet gelijk stellen aan de effectief wettelijk bedoelde lijst met

'louter' de gegevens aangaande geïnteresseerde kandidaat-kopers aangaande het specifiek pand die aangeklaagde heeft gehad in opdracht tot bemiddeling en op grond waarvan zij zich op het K.B. kan beroepen op art. 2.6.

Dan wel dat deze lijst ter afsluiting van het dossier te veel informatie bevat en het niet de intentie is dat de opdrachtgever-verkoper, noch de eventueel opvolgende vastgoedmakelaar, moet vissen naar de informatie die daarin wordt weergegeven.

De lijst dient niet louter ter gebruiksgemak van aangeklaagden, doch wel en zo zeer indien niet meer - de opdrachtgever zelf en de al/niet opvolgende vastgoedmakelaar.

Het 'gebruiksgemak' van een 'webvijver' ten belope van +/- 38.000 zal mogelijks niet zo evident te beheren zijn ?

6)3.

Mogelijk dat de wetgeving specifieke en individuele informatie niet definieert, mogelijk dat de wetgeving niet anders mag worden geïnterpreteerd ; doch het zou de leden van de U.K. bevreemden dat een lijst gelijk staat met een puzzel/toevloed aan niet-dienende informatie ter zake.

Dan wel dat de leden van de U.K. oordelen dat voornoemde lijst niet beantwoord aan het teleologisch en nodige doel tot gebruiksgemak van elkeen en aldus niet aan art. 2.6 van het KB van 12.01.2007.

Er is duidelijkheid vereist, zeker nu de wijze waarop bij rechtspraak de specifieke informatie - concreet betreffend het onroerend goed in kwestie – wordt geacht niet louter middels bezoek/email/telefoon te worden verschaft.

Dan wel, dat een lijst met e-mails/telefoons/bezoeken zoals overgemaakt niet de garantie verschaft *as such* , zonder meer dat elke daarop prijkende naam individueel precieze informatie heeft verzocht aan aangeklaagde (dit zijn er meer dan 624).

De 2 mails uitgestuurd op dezelfde dag, getuigen hier niet van.

De leden van de U.K. spreken zich bij deze nog niet uit over meerdere en nadere informatie waaromtrent aangeklaagden ter dege zouden kunnen/mogen over beschikken.

7)

Het is dan ook in het kader van een tuchtrechtelijke beoordeling van de gevoerde praktijk en met oog op nazicht of aangeklaagden zich conformeren naar de regelgeving en wetgeving dat hierbij voorliggende zaak beoordeeld wordt.

Een lijst moet klaarheid scheppen - waarbij elk van de partijen instant beseft dat zodra de naam op de lijst overeenstemt met iemand die na het verlopen van de opdracht toch nog interesse vertoont, zo wel in hoofde van de verkoper als in hoofde van de eventueel opvolgende makelaar - instant de notie heeft als dat de contractuele bedingen moeten gerespecteerd.

De voorliggende lijst d.d. 17.02.2020 beantwoordt hieraan niet.

De leden van de U.K. achten de tenlastelegging bewezen.

3. STRAFMAAT:

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

Zoals de overgelegde gegevens aantonen - werkelijk deel uitmakend van een gedigitaliseerde organisatie en hoegenaamd in wezen NIKS concreets bewijzen.

Het aangaan van een contract, het uitvoeren en het afsluiten, noodzaakt tot duidelijkheid in hoofde van elk van de betrokkenen, zekerlijks jegens de opdrachtgever.

De handelingen en redenering van aangeklaagden kunnen worden samengevat als dat ronduit al wie via het 'digitale' vangnet wordt gevist, bestempeld wordt als cliënteel en 'eigen'.

De digitale visjes zijn en blijven evenwel 'vrij'.
Minstens tot zolang zij zelf geen 'nadere en meer eigen concrete' vraag stellen.

Enige concrete en precieze geïndividualiseerde informatie voor kwestig goed is gelet op een niet dienstige lijst niet aanwezig, op de 6 bezoeken na.

De leden van de U.K. stellen dat die lijst overgemaakt op 17.02.2020 geenszins voorbeeld tot duidelijke communicatie betreft. Dermate dat de vraag moet gesteld of aangeklaagden zelf weet/besef hebben van wat precieze en individuele informatie verstrekken over het concrete goed aan een concrete kandidaat-koper en aan wie zij nauwgezet informatie heeft verschaft, omvat; onderscheiden aan het uitsturen van e-mails tout court.

Verwijzend tot citerend volgens de kamer van Beroep van het Instituut : het behoort tot de diligentie van de vastgoedmakelaar om de lijst alsnog grondig te controleren én enkel de desbetreffende en dienende informatie over te maken.

De leden kunnen het 'much a do about less'-gehalte niet smaken als zou daarmee de kwaliteit van een professioneel blijken; duidelijkheid verschaffen is essentieel en vereist.

Reden waarom de leden van de U.K. volgende maatregel passend achten;

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 (...), Dhr. (...), Mevr. (...).

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

Legt hen elk uit dien hoofde de sanctie op van **berisping**.

Legt hen bovendien een **bijkomende sanctie op van het volgen van opleidingen ten belope van 6 uren**, die dienen uitgevoerd bovenop de deontologische verplichting van bijscholing en met uitsluiting van de e-learning (**ingevolge COVID-19 zijn webinars aanvaard**). Aangeklaagden zullen **uiterlijk op 30 juni 2021** 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.**