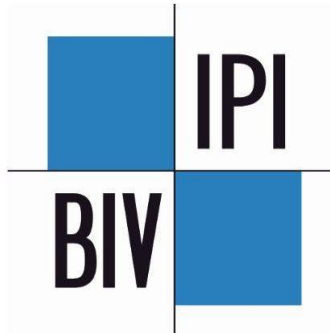


**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 4158**

Van 1 april 2022

Dossier : T12877

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

## Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar wordt opgeroepen om voor de Uitvoerende Kamer te verschijnen omdat hij voor de verhuur van een onroerend goed zou hebben bemiddeld zonder te beschikken over een geschreven bemiddelingsopdracht die voldoet aan de vereisten. In het kader van de verkoop van een onroerend goed zou hij publiciteit hebben gevoerd zonder melding te maken van alle verplichte stedenbouwkundige inlichtingen. In verschillende andere dossiers zou hij publiciteit hebben gevoerd zonder vermelding van de unieke code van het EPC-attest. Ook zou hij op onrechtmatige wijze gebruik hebben gemaakt van de databank Kadasterfinder door een opvraging te doen terwijl hij voor dit onroerend goed geen geschreven bemiddelingsopdracht kon voorleggen die de toelating gaf om de kadastrale gegevens van het pand op te vragen. De leden van de Uitvoerende Kamer weerhouden alle tenlastenleggingen. Sanctie: een berisping.

(...)

## RECHTSPLEGING

### *I. NAAR DE VORM :*

De heer (...), wonende te (...) (hierna aangeklaagde), werd opgeroepen bij brief gedateerd op 22 december 2021 **om te verschijnen voor de Uitvoerende Kamer op de openbare zitting van 11 februari 2022** teneinde er toelichting te verstrekken en er zijn verdediging voor te dragen over de tenlasteleggingen 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 10.00 uur opgeroepen waarbij aangeklaagde wordt vertegenwoordigd door Mter. (...), advocaat aan de Balie (...), kantoorhoudende te (...).

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

Vervolgens verklaart de raadsman voor aangeklaagde dat er geen redenen zijn om enig lid van de Kamer te **wraken** nadat hem 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 rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor verwijst naar het dossier, de oproeping en de daarin opgenomen tenlasteleggingen zijnde het bemiddelen zonder geschreven opdracht, het niet-vermelden EPC-gegevens in de publiciteit, publiciteit zonder alle nodige stedenbouwkundige informatie en het ongeoorloofd gebruik van Kadasterfinder; geeft weer dat deze beschikt over een blanco tuchtverleden, wat deze siert en vordert dat aangeklaagde voor de betichtingen opgenomen in de oproeping de sanctie van berisping zou worden opgelegd.

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

1)

Aangaande het ontbreken van de schriftelijke bemiddelingsopdracht; aangeklaagde heeft gezocht en vond de bemiddelingsopdracht terug.

2)

Het niet-vermelden van de unieke code.

De EPC-waarde stond erin en werd vermeld.

Het adres niet; dit bleek wel uit Google-maps; is deze indicatie voldoende ?

Het Vlaams Energie-agentschap stelt dat dit voldoende is.

De rechtskundig assessor komt tussen en verwijst naar het gegeven dat het twee panden betreft, waarop de raadsman aangeeft dat er keer op keer duiding via Google-maps werd gegeven, dat dit geldt voor a, b en c.

3)

De derde tenlastelegging klopt; de gegevens zijn aangevraagd op 20/09; de vermelding 'in aanvraag' werd vergeten.

4)

Het gebruik van Kadasterfinder; dit mag niet; dat weet aangeklaagde intussen. Dergelijke inbreuk zal dus niet meer gebeuren.

Er wordt toch de vrijspraak gevraagd. Aangeklaagde wil niet dat hem iets ten laste wordt gelegd. Minstens wordt de lichtste tuchtsanctie gevorderd.

Waarop de debatten gesloten worden.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **01/04/2022** 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. T12877**

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar in het kader van de activiteiten van het vastgoedmakelaarskantoor (...), gelegen te (...):

1. in het kader van de verhuur van een onroerend goed gelegen te (...) te hebben bemiddeld zonder te beschikken over een geschreven bemiddelingsopdracht die voldoet aan de vereisten van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars, hetgeen blijkt uit:

- de print van uw publiciteit voor voormeld onroerend goed;

- het verslag d.d. 6 oktober 2021 met verslagnummer 2021//T12877 n.a.v. het plaatsbezoek op 6 oktober 2021 door mevrouw (...), referendaris van de Uitvoerende Kamer

(inbreuk op artikel 1 en 8 van de plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018, op art. 2 van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars, B.S. 19 januari 2007);

2. in het kader van de verkoop of verhuur van onroerende goederen gelegen te:

a. (...);

b. (...);

c. (...)

publiciteit te hebben gevoerd zonder vermelding van de unieke code van het EPC-attest, hetgeen blijkt uit:

- de print van uw publiciteit voor het onroerend goed gelegen te (...);

- de print van uw publiciteit voor het onroerend goed gelegen te (...);

- de print van uw publiciteit voor het onroerend goed gelegen te (...);

- het verslag d.d. 6 oktober 2021 met verslagnummer 2021//T12877 n.a.v. het plaatsbezoek op 6 oktober 2021 door mevrouw (...), referendaris van de Uitvoerende Kamer

(inbreuk op artikel 1 en 55 van de plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018, op art. 11.2.1. §3 Energiedecreet);

3. in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...) publiciteit te hebben gevoerd zonder melding te maken van alle verplichte stedenbouwkundige inlichtingen, hetgeen blijkt uit:

- de print van uw publiciteit voor het onroerend goed gelegen te (...);

- het verslag d.d. 6 oktober 2021 met verslagnummer 2021//T12877 n.a.v. het plaatsbezoek op 6 oktober 2021 door mevrouw (...), referendaris van de Uitvoerende Kamer

(inbreuk op artikel 1 en 55 van de plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018, op art. 5.2.6. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening);

4. op 5 maart 2020 op onrechtmatige wijze gebruik te hebben gemaakt van de databank Kadasterfinder m.b.t. een onroerende goed gelegen te (...), hetgeen blijkt uit:

- het overzicht van uw opvragingen via Kadasterfinder in de periode 1 januari 2019 tot en met 29 september 2021;

- het verslag d.d. 6 oktober 2021 met verslagnummer 2021//T12877 n.a.v. het plaatsbezoek op 6 oktober 2021 door mevrouw (...), referendaris van de Uitvoerende Kamer

- het feit dat u voor voornoemd onroerend goed geen geschreven bemiddelingsopdracht voorlegt die u de toelating gaf om de kadastrale gegevens van het pand in kwestie op te vragen;

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

## Disclaimer

1. Ik verklaar deze toepassing en de 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 betreffende 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 of 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 er 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.

(inbreuk op de artikelen 1 en 7 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 tenlasteleggingen een inbreuk te hebben begaan op de artn. 1, 7, 8 en 55 van de Plichtenleer zoals opgenomen in het KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018 en op art. 2 van het KB van 12.01.2007, alsook art. 11.2. 1, §3 van het Energiedecreet, zo ook art. 5.2.6 VCRO.

1/

Aangaande het bemiddelen in verhuur zonder geschreven bemiddelingsopdracht, dan wel de inbreuk op de artn. 1 en 8 van voornoemde plichtenleer.

Stuk 1, zijnde de checklist aangaande het pand (...) te (...), is zeker niet de gehele bemiddelingsopdracht en bevat niet alle nodige items zoals voorgeschreven door art. 2 van het KB van 12.01.2007.

Minstens moet gefineerd gesteld worden dat de clausule zoals die blijkt uit het overgelegd stuk aangaande ereloon niet geheel eenduidig conform art. 2, 2° KB 12.01.2007 is vermeld (welk BTW-tarief ?).

Na de oproeping werd evenwel ook de bemiddelingsopdracht overgelegd aan het Instituut voor de zitting; met identieke gefineerde bemerking zoals hierboven.

De tenlastelegging wordt weerhouden.

2/

Aangaande de publiciteit zonder vermelding van de unieke code EPC-attest voor de 3 goederen opgenomen in de oproeping.

Art. 11.2.1. §3 Energiedecreet stelt:

*“[§ 3*

*Elke verkoper of verhuurder, alsook zijn [opdrachthouder,] lasthebber of gevolmachtigde, vermeldt het op het energieprestatiecertificaat vermelde kengetal [of label] alsmede de unieke code van het energieprestatiecertificaat of het adres van het gebouw in alle commerciële advertenties die hij maakt voor de verkoop of verhuur van een gebouw, dat conform § 1 over een energieprestatiecertificaat dient te beschikken.*

*De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen betreffende de vorm van deze publiciteit”.*

Het dossier geeft dat het plaatsbezoek d.d. 6.10.2021 aan het licht bracht dat voor het pand te (...) er noch adresvermelding werd weergegeven, noch de unieke code van het EPC-attest; aangaande het pand te (...) er geen unieke code van het EPC-attest noch adresvermelding gold in de publiciteit; voor het pand te (...) evenmin adresvermelding noch unieke code EPC-attest werd gepubliceerd.

Voor de desbetreffende panden ontbrak aldus de unieke code én het adres.

In deze zijn de leden van de U.K. gehouden de wetgeving zoals die geldt voor iedereen te eerbiedigen en te doen eerbiedigen.

De berichtgeving van Energie Vlaanderen stelt dit in wezen niet anders.

De Google-maps indicatie waar aangeklaagde naar refereert, is iets anders dan de duidelijke adresvermelding, laat staan bij appartement de nodige gegevens aangaande busnummer (o.a. pand te (...)).

De betichting wordt weerhouden.

3/

De nodige stedenbouwkundige informatie aangaande het onroerend goed te (...); slechts 2 van de 5 nodige vermeldingen inzake stedenbouwkundige informatie waren opgenomen in de publicatie.

Dit is anders en onderscheiden aan het vergeten melden 'in aanvraag'.

De tenlastelegging wordt weerhouden.

4/

Het gebruik van Kadasterfinder.

Er is de erkenning ter zitting dat de disclaimer niet gekend/niet nageleefd werd en dit in de toekomst wel zal gebeuren.

Enige bemiddelingsopdracht voor het goed te (...) ligt niet voor, waarvoor niettegenstaande de tool Kadasterfinder werd toegepast d.d. 05.03.2021.

De tenlastelegging wordt weerhouden.

3. STRAFMAAT:

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

Er is niet eenmaal, maar meerdere weerhoudingen van de tenlasteleggingen.

Het niet willen aanvaarden dat er tenlasteleggingen zijn die kunnen worden weerhouden en vrijspraak vragen is één zaak. Een nuchtere kijk op het dossier geeft dat aangeklaagde niet impeccable zijn diensten heeft verricht en terecht werd opgeroepen.

Waar de lichtste maatregel gevraagd wordt, kan ook hier niet worden op ingegaan.

Blijkens snapt aangeklaagde de teneur van zijn tekortkomingen niet geheel/niet volledig ? Het publiceren zonder de nodige algehele vermelding conform het Energiedecreet en de VCRO zij geen luttel tekortkomingen. Aangeklaagde wil erkend zijn als professioneel, dan kan en mag ook verwacht worden dat alle publicaties hieraan beantwoorden en volledig zijn.

Voorts is er de opzoeking via de tool Kadasterfinder zonder overlegging van een bemiddelingsopdracht en getuigt dit allermist van een opdracht, dan wel dat aangeklaagde middels de opzoeking in fine een opzoeking heeft verricht met inbreuk op andermans gegevens die eigen/privé zijn en het aldus een ongeoorloofde opzoeking betreft.

Meer, het doel en gebruik zoals aan hem verleend als erkend vastgoedmakelaar - zoals overeengekomen tussen het BIV met de administratie van het Kadaster - heeft miskend.

De leden van de U.K. zijn dan ook van overtuiging dat de gevorderde maatregel moet worden opgelegd;

**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 tenlasteleggingen 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 **berisping**.