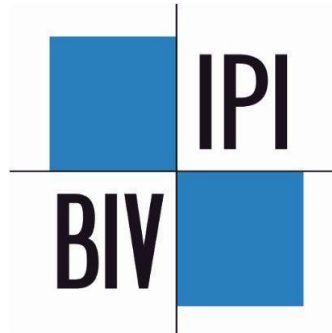


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 4250**

Van 7 oktober 2022

Dossier : T13446

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

Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar wordt verweten te hebben geprospecteerd op verschillende panden door het op onrechtmatige wijze gebruik van de toepassing 'Kadasterfinder'. Hij beschikte voor deze onroerende goederen immers niet over bemiddelingsopdrachten. Aangeklaagde stelt dat dit gebeurde op het moment dat hij in een commerciële functie werkzaam was bij een projectontwikkelaar, en dat dit onder druk van zijn opdrachtgever gebeurde. De leden van de Uitvoerende Kamer menen dat aangeklaagde als erkend vastgoedmakelaar behoort te weten dat het gebruik van de tool Kadasterfinder niet mag worden misbruikt. De vermeende 'dwang' die aangeklaagde zou hebben ervaren, kan niet worden aanvaard. De inbreuken worden dan ook weerhouden. Sanctie: een berisping en het volgen van opleidingen ten belope van 3 uren specifiek aangaande deontologie en privacy.

(...)

RECHTSPLEGING

I. NAAR DE VORM :

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. Hij verwijst naar het dossier; de periode 01/4/21 tot en met 22/4/21 werd prospectie verricht via Kadasterfinder. De opzoeken gebeurden in opdracht van Dhr. (...), waarbij aangeklaagde een commerciële functie genoot in diens team. Aangeklaagde is sinds 16/03/2018 erkend als vastgoedmakelaar. Binnen zijn functie bij (...) stond hij in voor de verkoop van nieuwbouw en prospectie voor nieuwe projectsites. Aangeklaagde heeft zijn statuut misbruikt. Aangeklaagde geniet een blanco tuchregister. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde de maatregel van berisping zou worden opgelegd, meer 3 uur vorming, vb. samenstelling verkoopdossier.

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

Voorafgaand wordt toelichting verzocht omtrent de overgelegde factuur.

Waarop wordt meegedeeld dat dit een vaste fix was per maand, voorts grotendeels opzoeken betrof voor inkoop projecten en commerciële verkoop. O.a. via kadaster; hiertoe werd aangeklaagde gevraagd/gedwongen dit te doen.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. wordt vastgesteld dat dit een vaste fix betreft als zelfstandig medewerker, met vraag naar kopie van de opdracht ?

Waarop aangeklaagde stelde dat hij zelfstandig medewerker was gedurende 1 jaar, dat dit zonder overeenkomst was.

Dat hij door nalatigheid van Dhr. (...) hiermee gestopt is.

Aangeklaagde zou thans geen opzoeken meer verrichten via Kadasterfinder, doch doet alles thans via de notaris.

Aangeklaagde beschikt nu over een eigen vastgoedkantoor met een medevenoot die 40 % van de aandelen heeft. Deze verricht de administratie en boekhouding. Hij geniet geen erkenning.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. wordt geopperd dat aangeklaagde erkend is; dat hij gevraagd wordt de vormen te volgen.

Dit wordt in orde gebracht.

Alsnog de opzoeken Kadasterfinder gebeurden onder druk.

Wij erkennen de fout en betwisten dit niet.

U vraagt een berisping, meer 3 uur vorming.

Aangeklaagde had het moeten weten, maar werd gedwongen.

We vragen een waarschuwing en begrip voor de situatie.

Op tussenkomst van een lid van de U.K.: hebt u nog samenwerkingsverbanden ? Waarop aangeklaagde negatief antwoordde.

Op tussenkomst van een lid van de U.K.: bent u nu werkzaam in een andere regio ? Waarop aangeklaagde affirmatief antwoordde en duidde op (...) en (...).

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **07/10/2022** 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. T13446

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar minstens in de periode van 1 april 2021 tot en met 22 april 2021 te hebben gerespecteerd op onroerende goederen gelegen te:

- (...);
- (...);
- (...);
- (...);
- (...);
- (...);
- (...);
- (...);
- (...);
- (...);
- (...);
- (...);

door 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 opvragen via Kadasterfinder in de periode 1 april 2021 tot en met 4 april 2022;
- het schrijven d.d. 4 april 2022 vanwege de Uitvoerende Kamer aan u gericht;
- uw schrijven d.d. 15 april 2022 aan de Uitvoerende Kamer waarin u stelt:

“Kwestie de bemiddelingsopdrachten voor voormelde eigendommen, kan ik deze spijtig genoeg niet voorleggen,. De opzoekingen die ik omtrent deze eigendommen deed, waren steeds in opdracht van Dhr. (...) van ‘(...) Projects’. Gedurende een jaar was hij mijn opdrachtgever en vervulde ik een commerciële functie in zijn team. Hiervoor voeg ik graag factuur van in bijlage.”;

- uw factuur met nr. 210011 d.d. 29 april 2021;

- uw schrijven d.d. 24 mei 2022 aan de Uitvoerende Kamer waarin u stelt:

“Mijn functie bij (...) Projects bestond voornamelijk uit het verkopen van nieuwbouwappartementen alsook het prospecteren op nieuwe projectsites.”;

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

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 tenlastelegging een inbreuk te hebben begaan op de artn. 1 en 7 van de Plichtenleer, zoals opgenomen in het KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018.

Het betreffen 11 opzoeken verricht door aangeklaagde middels Kadasterfinder in de periode van 01/04/2021 tot en met 22/04/2021.

Verwijzend naar de erkenning van aangeklaagde dat hij niet over bemiddelingsopdrachten beschikte aangaande de 11 onroerende goederen.

Aangeklaagde stelt dat hij een commerciële functie vervulde ten behoeve van Dhr. (...) en stelt dat hij hiertoe werd gedwongen/gevraagd.

De leden van de U.K. menen dat aangeklaagde als erkend vastgoedmakelaar behoort te weten wat hij kan en mag verrichten in het kader van eender welke dienstverlening en behoort te weten dat de facilitering hem geboden als erkend vastgoedmakelaar tot het gebruik van de tool Kadasterfinder niet kan/mag worden misbruikt.

Niet een ander heeft die opzoeken verricht, doch wel aangeklaagde.

De vermeende ‘dwang’ die aangeklaagde zou hebben ervaren, kan niet worden aanvaard.

Aangeklaagde is zelfstandig en gehouden tot verantwoording voor de daden die hij stelt als erkend vastgoedmakelaar.

Eens erkend, wordt aangeklaagde geacht een professioneel te zijn.

Behoort het in zijn hoofd tot beseft dat het Instituut hiertoe geijverd heeft tot het bekomen van deze facilitering, doch tevens instaat tot toezicht aangaande het correct gebruik ervan.

Hiertoe wordt verwezen naar de disclaimer, waarmee aangeklaagde is akkoord gegaan en heeft toe ingestemd.

De inbreuken op de artn. 1 en 7 van voornoemde plichtenleer worden weerhouden ten laste van aangeklaagde.

3. STRAFMAAT:

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

Aangeklaagde erkende uitdrukkelijk zonder enige opdracht van de eigenaar opzoeken te hebben verricht via de tool Kadasterfinder.

In wezen heeft aangeklaagde zich bezondigd aan inbreuken op de privacy nu de gegevens weergegeven wie de betreffende eigenaars zijn van de desbetreffende onroerende goederen.

De tool is een faciliteit die nimmer ten doel van prospectie kan/mag worden aangewend en in deze door aangeklaagde letterlijk werd misbruikt/mis aangewend.

De wijze waarop aangeklaagde de ernst van de door hem begane inbreuken niet beseft/er niet bewust van is; stellende dat hij hiertoe werd gevraagd/gedwongen en dit a.h.w. mag leiden tot vrijgeleide, dan wel als mildering zou moeten dienen, wordt niet bijgetreden.

De leden van de U.K. willen aangeklaagde de ernst van zijn handelen bijbrengen.

De erkenning als vastgoedbemiddelaar geeft hem het statuut van professioneel.
Aangeklaagde is in elk dossier, op elk moment en t.a.v. eenieder steeds gehouden tot diligentie, handelen in eer en waardigheid.
Dit inclusief zo hij ‘tijdelijk’ diensten verleent ten behoeve van anderen die hem hiertoe betalen.

Op grond waarvan de leden van de U.K. oordelen 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 de sanctie op van **berisping.**

Legt de heer (...) bovendien een **bijkomende sanctie op van het volgen van opleidingen ten belope van 3 uren specifiek aangaande deontologie en privacy**, die dienen uitgevoerd na datum van uitspraak bovenop de deontologische verplichting van bijscholing en met uitsluiting van de e-learning (**ingevolge COVID-19 zijn webinars aanvaard**). De aangeklaagde zal **uiterlijk op 01.04.2023** een bewijs van het volgen van deze opleidingen voorleggen.

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

(...)