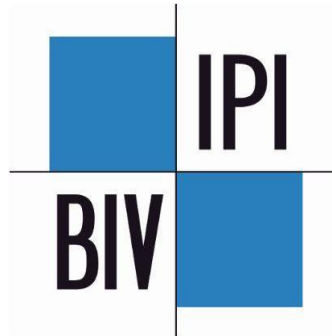


**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 4203**

Van 1 juli 2022

Dossier : T13219

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

## Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar moet zich voor de Uitvoerende Kamer verantwoorden voor twee tenlasteleggingen: ze zou in enkele dossiers nagelaten hebben op correcte wijze de verplichte vermeldingen inzake stedenbouwkundige inlichtingen en EPC te vermelden in de publiciteit. Ook zou ze geprosecteerd hebben op maar liefst 277 percelen voor een projectontwikkelaar door het oneigenlijke gebruik van de toepassing Kadasterfinder, zonder dat voor deze percelen enige voorafgaandelijke schriftelijke bemiddelingsopdracht voorradig was. De Uitvoerende Kamer acht de tenlasteleggingen bewezen, en legt als sanctie 1 maand schorsing, waarvan 2 weken effectief en 2 weken met uitstel gedurende 3 jaar op.

(...)

## RECHTSPLEGING

### *I. NAAR DE VORM :*

Mevrouw (...), wonende te (...) (hierna aangeklaagde), werd opgeroepen bij brief gedateerd op 10 maart 2022 **om te verschijnen voor de Uitvoerende Kamer op de openbare zitting van 6 mei 2022** teneinde er toelichting te verstrekken en er haar 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 zij zich diende te verantwoorden. Gedurende die periode had zij **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 16.00 uur opgeroepen waarbij aangeklaagde wordt vertegenwoordigd door Mter. (...), advocaat aan de Balie (...), kantoorhoudende te (...).

Ter zitting verklaart de raadsman voor aangeklaagde dat hij **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 tweede plaatsvervangend rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in haar vordering. De tweede plaatsvervangend rechtskundig assessor verwijst naar het dossier, o.m. het controleverslag d.d. 01/02/2022 waaruit blijkt dat de publiciteit op de website niet alle nodige stedenbouwkundige en/of EPC-reglementerings-informatie bevat; voorts de vaststelling dat er regelmatig Kadasterfinder geraadpleegd werd zonder dat enige voorafgaandelijke schriftelijke bemiddelingsopdracht hiertoe voorradig was. Wijst op het blanco tuchtverleden in hoofde van aangeklaagde en vordert dat aangeklaagde de maatregel van berisping zou worden opgelegd.

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

Het betreffen twee tenlasteleggingen;

De eerste, de publiciteit.

Het betreffen 3 onroerende goederen waarvan de EPC-score niet was vermeld en onvoldoende detail aangaande de stedenbouwkundige informatie. Dit is onmiddellijk rechtgezet geworden; het EPC wordt thans vermeld bij de basisfoto's en kan worden aangetroffen bij het doorklikken.

Het tweede, de prospectie.

Aangeklaagde is nog maar recent vastgoedmakelaar (2019), zij had nog maar nét haar eigen kantoor.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. - verwijzend naar de website - '14 jaar ervaring in real estate consultancy' - vult de raadsman aan dat zij oorspronkelijk met 3 zussen een businessplan had, doch dat dit wijzigde. Zij heeft inmiddels een kantoor geheel eigen en alleen opgestart. Een kleine 6-tal maanden later brak Corona uit.

Zij had gehoopt snel gelanceerd te zijn middels de verkoop van grotere projecten.

Dit kan onbezonnen worden genoemd. Zij slaat mea culpa en verzoekt om mildheid.

Zij beseft dat de inbreuken niet kunnen.

Er zijn geen tuchtrechtelijke antecedenten in hoofde van aangeklaagde.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **01/07/2022** 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. T13219

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de activiteiten van het vastgoedkantoor IMMO (...), gelegen te (...):

1. in het kader van uw publiciteit op uw website (...) voor onroerende goederen gelegen te:

a. (...);

b. (...);

c. (...);

te hebben nagelaten op correcte wijze de verplichte vermeldingen inzake stedenbouwkundige inlichtingen en EPC te vermelden, hetgeen blijkt uit:

- de print d.d. 25 januari 2022 van uw publiciteit voor het onroerend goed gelegen te (...) op (...);

- de print d.d. 25 januari 2022 van uw publiciteit voor het onroerend goed gelegen te (...) op (...);

- de print d.d. 25 januari 2022 van uw publiciteit voor het onroerend goed gelegen te (...) op (...);

- het verslag d.d. 1 februari 2022 met verslagnummer 2022//T13219 n.a.v. het plaatsbezoek op 1 februari 2022 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. Vlaams Decreet Ruimtelijke Ordening, en op art. 11.2.1. §3 Energiedecreet);

2. in december 2021 te hebben geprospecteerd op 277 percelen voor projectontwikkelaar (...), en in de periode na het plaatsbezoek op 1 februari 2022 door mevrouw (...), referendaris van de Uitvoerende Kamer, te hebben geprospecteerd op onroerende goederen gelegen te:

d. (...);

e. (...);

f. (...);

g. (...);

h. (...);

i. (...);

j. (...);

k. (...);

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 opvragingen via Kadasterfinder in de periode 1 november 2021 tot en met 3 maart 2022;

- het verslag d.d. 1 februari 2022 met verslagnummer 2022//T13219 n.a.v. het plaatsbezoek op 1 februari 2022 door mevrouw (...), referendaris van de Uitvoerende Kamer;

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 ten einde in de mogelijkheid te zijn tot het voeren van haar verweer op de tenlastelegging een inbreuk te hebben begaan op de artn. 1, 7 en 55 van de Plichtenleer zoals opgenomen in het KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018, op art. 5.2.6. VCRO en op art. 11.2.1.§ 3 Energiedecreet.

1.

Wat betreft de publiciteit, dan wel de tenlastelegging een inbreuk te hebben begaan op de artn. 1 en 55 van de Plichtenleer zoals opgenomen in het KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018, op art. 5.2.6. VCRO en op art. 11.2.1.§3 Energiedecreet.

Verwijzend naar het dossier en o.m. het verslag van het plaatsbezoek d.d. 01.02.2022, zo ook de prints van de website d.d. 25.01.2022.

Het is correct te stellen dat het 3 onroerende goederen betreft.

Echter, dit ontnemt niet dat niet eenieder die de website bezoekt, bij eerste oogopslag de volledige en correcte algehele informatie kon gadeslaan voor deze panden.

Zo het de FOD-Financiën zou zijn geweest, zou aangeklaagde de prijs van de optelsom van de te kort weergegeven informatie bij publiciteit kunnen optellen hebben en zou dit meer dan 3 x 5.000,00 euro zijn geweest ?

Op tuchtrechtelijk vlak is het van wezenlijk belang dat een professioneel erkend vastgoedbemiddelaar, elkeen en eenieder op juiste en conforme wijze informeert middels de gevoerde publiciteit; dermate dat er geen vragen/onzekerheden, noch onduidelijkheden kunnen rijzen omtrent de essentiële kenmerken van het aan te bieden onroerend goed.

De tenlastelegging wordt weerhouden.

2.

Wat betreft het gebruik van Kadasterfinder, dan wel de tenlastelegging een inbreuk te hebben begaan op de artn. 1 en 7 van de Plichtenleer zoals voornoemd.

Uit het controleverslag en dossier distilleren de leden van de U.K. de gegevens dat aangeklaagde in de loop van december 2021 tot en met datum plaatsbezoek - én zelfs nadien (!) - maar liefst 277 percelen heeft geprospecteerd ten behoeve van (...).

Ná het controlebezoek - wat geeft dat aangeklaagde toch wel zeker reeds in kennis was van haar tekortkoming en wist te handelen strijdig met de deontologische voorschriften - betreft dit maar liefst nóg 24 opzoekingen, álle verricht op 07.02.2022 - daags voor het antwoorden en toesturen aan de referendaris van de aanvullende en nodige stukken.

Aangeklaagde, in haar hoedanigheid van erkende vastgoedmakelaar, heeft net als 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 schraping van de BIV-lijst – indien ik de voorwaarden om de gegevens te consulteren overtreed’.*

Deze end-user agreement betreft geen loos niemendalletje, 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.

Het is gepast te wijzen dat historisch alle gegevens aangaande Kadaster ter plaatse dan wel bij 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 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 het gebruik van deze tool 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 prijken 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 schriftelijk verkoops- en/of verhuuropdracht.

De leden van de U.K. aanzien de hoeveelheid niet als een louter 'onbezonnenheid'.

Als professioneel en erkend vastgoedmakelaar is aangeklaagde zich te conformeren aan de regelgeving.

Gelet op de vaststelling van het 'bewust' blijven gebruiken van de tool - ná controlebezoek (!) - wel veeleer als een uitdrukkelijke weigering tot conformering aan de regelgeving as such.

De tenlastelegging wordt weerhouden.

### 3. STRAFMAAT:

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

What's in a number ?

‘3’ - ‘277’ - ‘24’ ?

Het zijn niet de winnende lotto-cijfers, doch de pejoratieve uitdrukking van de inbreuken begaan door aangeklaagde.

Weze het dat het kwantificeerbaar item veelal niet aanwijzend dient te zijn en eerder de beoordeling aangaande de al/niet overtreding van de tuchtrechtelijke regels worden beoordeeld. Zo ook de ingesteldheid om ongeacht en bewust dit te blijven verrichten.

Evenwel zijn de leden van de U.K. in voorliggend dossier van oordeel dat de kwantificeerbare items onmiskenbaar duiden op de zwaarwichtigheid van de begane inbreuken door aangeklaagde. Mede de ‘blijvende’ timing ervan.

Wil aangeklaagde fungeren als erkend vastgoedmakelaar, gebruik maken van de prerogatieven haar gegund die zij enkel geniet als erkende vastgoedmakelaar bemiddelaar, is zij net als elke andere erkende vastgoedmakelaar gehouden tot het naleven van de wetgeving en regelgeving en dient zij zich hiertoe te conformeren in elk onderdeel, niet eens, maar altijd.

Het verslag d.d. 01/02/2022 wijst uit dat de tenlasteleggingen opgenomen in de oproeping niet de enige pekelszonden betreffen in hoofde van aangeklaagde, doch wel dat zij tevens genoopt werd tot bijsturing in o.m. het gebruik van de derdenrekening, een correcte toepassing van het KB van 12.01.2007 en het nodig te attesteren aantal uren vorming.

Voornoemde is geen deel van de oproeping en wordt in deze niet beoordeeld.

Doch de leden willen aangeklaagde duiden dat de regelgeving geen dode letters betreft; het geen opties betreffen, doch in élk onderdeel, op élk moment en ten behoeve van elkeen betaamt en behoort te worden gerespecteerd.

Een andere/mindere uitvoering is een erkend vastgoedmakelaar niet geboden en ronduit ongeoorloofd.

Ondernemingszin wordt niet ten kwade geduid, mits blijkt dat de wetgeving en regelgeving wordt geëerbiedigd en nageleefd.

In deze zijn de leden van de U.K. van oordeel dat 277 opzoeking middels Kadasterfinder in een periode van nauwelijks 3 maanden tijd, op z'n minst frappant moet worden genoemd.

Dit zijn onmiskenbaar 277 inbreuken op andermans privacy.

Geen van die 277 perceeleigenaars heeft aangeklaagde hiertoe aangezocht.

De leden wijzen op de ernst en menen dat dit noodzaakt tot een afdoend signaal met instant afradend effect tot herval naar de toekomst toe.

Op grond waarvan de leden 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 tenlasteleggingen bewezen in hoofde van mevrouw (...).

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



Legt haar uit dien hoofde de sanctie op van **1 maand schorsing, waarvan 2 weken effectief en 2 weken met uitstel gedurende 3 jaar, die - onder voorbehoud van de aanwending van een rechtsmiddel - ingaat de 31<sup>ste</sup> dag ná de kennisgeving van deze beslissing (de poststempel geldt als datum van kennisgeving).**

Zegt voor recht dat het haar alsdan verboden is het gereguleerd beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen gedurende voormelde periode, alsook om er de beschermde titel van te voeren.

Zegt voor recht dat alle rechten met betrekking tot het (eventuele) stagemesterschap vanaf dezelfde datum vervallen zijn.

(...)