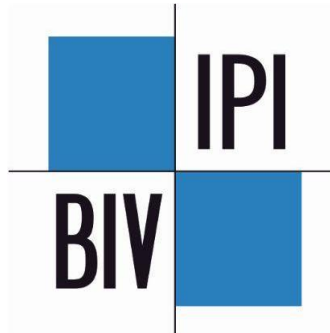


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3758**

Van 28 augustus 2020

Dossier : T10872 & T11439

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

Samenvatting:

Aangeklaagde stagiair-vastgoedmakelaar zou enkele onroerende goederen hebben opgezocht in de databank Kadasterfinder zonder over een geschreven opdracht te beschikken. De aangeklaagde beweerde dat hij overtuigd was dat dit kon/mocht en dacht hierbij geen privacyregels te hebben geschonden. De Uitvoerende Kamer kon dit niet bijtreden, ongeacht de mededeling van de aangeklaagde dat hij actief is in een 'hyper commerciële' omgeving. Er werd verwezen naar de EULA die door de vastgoedmakelaar aanvaard werd, en de inbreuk op artikel 7 van de plichtenleer werd bewezen geacht. Ook stelde hij zich op een oncollegiale op door aan prospectie te doen in een e-mail met een afwerwend en denigrerend karakter t.a.v. een collega vastgoedmakelaar te versturen aan de projectontwikkelaar van een project. Aangeklaagde kreeg een berisping als sanctie.

(...)

RECHTSPLEGING

I. NAAR DE VORM :

(...)

De plaatsvervangend rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De plaatsvervangend rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde de maatregel van berisping zou worden opgelegd.

Aangeklaagde wordt gehoord in zijn middelen en verweer.

Wat de eerste tenlastelegging betreft: dit is een fout; ik kan het niet anders omschrijven/op reageren. In het begin van mijn stage heb ik dit een aantal keren gedaan. Sindsdien niet meer. Ik wil mij verontschuldigen.

Wat de tweede tenlastelegging betreft: dit betreft maar 1 mail en deze betreft/raakt een prospecteur bij een vastgoedgroep. Het was mijn taak en opdracht om op zoek te gaan naar nieuwbouwprojecten. Een aantal dossiers van Dhr. (...) zijn hem ontnomen geworden. Dit is hoogstwaarschijnlijk zijn manier om mij dit duidelijk te maken. De tenlastelegging is overigens zwaar in terminologie.

Aangeklaagde gaat er prat op dit niet meer te doen in de toekomst en dat hij voorts dit anders zal verwoorden. Het is, zoals hij meedeelt, geen aanhoudende inbreuk; hij kan zijn taak niet op een andere manier verrichten.

Hij is zich bewust dat dit totaal verkeerd is overgekomen en dat sommige ontwikkelaars zich aangesproken voelen. Hij zal het in het vervolg niet meer op die manier doen. Aangeklaagde geeft aan deze nog te hebben opgebeld en zijn excuses te hebben aangeboden. Hij benadrukt dat hij Dhr. (...) niet persoonlijk heeft aangevallen.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **28/08/2020** 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. T10872

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar op 3 december 2018 op onrechtmatige wijze gebruik te hebben gemaakt van de databank Kadasterfinder met betrekking tot onroerende goederen gelegen te:

- (...);

- (...);

- (...);

- (...);

- (...);

- (...);

- (...);

- (...);

- (...);

nu u voor voormelde onroerende goederen voorafgaand aan de door u uitgevoerde opzoeken niet over geschreven mandaten beschikte waarin uw opdrachtgevers u de toelating gaven om de kadastrale gegevens van voormelde onroerende goederen op te zoeken, hetgeen blijkt uit:

- uw mail d.d. 10 oktober 2019 aan de Uitvoerende Kamer waarin u stelt:

“(…)

- i.o. (...) en zijn architect kreeg ik de opdracht de eigenaars te benaderen. Daar men dacht deze panden po leegstand aan te treffen en ik op geen enkel andere manier aan de eigenaar gegevens kon geraken ben ik op zoek gegaan op het kadaster. De 3 opzoeken gelden allen voor het zelfde project

(…)

- i.o. (...) en zijn architect kreeg ik de opdracht de eigenaars te benaderen. Daar men dacht deze panden po leegstand aan te treffen en ik op geen enkel andere manier aan de eigenaar gegevens kon geraken ben ik op zoek gegaan op het kadaster. De 3 opzoeken gelden allen voor het zelfde project

(…)

- i.o. van een projectontwikkelaar die hadden we een analyse gemaakt van de panden in de straat die in slechte staat waren. Zo kwamen op ik op de site terecht omdat ik op geen enkel andere manier nog aan de gegevens kon komen.”;

- het overzicht van uw opzoekingen in de periode van 1 december 2018 tot 17 september 2019 in Kadasterfinder;

- het feit dat er op heden voor voormelde onroerende goederen geen geschreven bemiddelingsopdrachten of mandaten voorliggen waaruit blijkt dat de opdrachtgevers van voormelde onroerende goederen u voorafgaandelijk aan de door u in Kadasterfinder uitgevoerde opzoekingen mandateerden om tot deze opzoekingen over te gaan;

en dit niettegenstaande u zich voor gebruik van de databank Kadasterfinder 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 de plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006).

Dossier nr. T11439

2. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar op gerichte en oncollegiale wijze die niet in lijn is met de algemene eer en waardigheid die inherent zijn het beroep van vastgoedmakelaar aan prospectie te hebben gedaan door op 20 maart 2020 een e-mail met een afwerwend en denigrerend karakter t.a.v. de heer (...) te versturen aan de projectontwikkelaar van het project (...) te (...), hetgeen blijkt uit:

- uw e-mail d.d. 20 maart 2020 aan (...) waarin u stelt:

“Graag zou ik in contact komen met de persoon die verantwoordelijk is voor jullie project in (...).

Aangezien volgens mij de verkoop toch beter kan gezien het tempo aan wat er nu verkocht wordt niet zo heel hoog ligt, zou ik ons graag komen voorstellen.”;

- de mail d.d. 20 maart 2020 vanwege de heer (...) aan de heer (...) waarin wordt gesteld:

“(…),

Confidentieel hieronder. Wat een praktijken in deze periode zeg.....”

(inbreuk op artikel 1 en 23 van de plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006).

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 ter zitting gevoerde verweer.

Aangeklaagde is opgeroepen teneinde in de mogelijkheid te zijn tot het voeren van verweer op de tenlasteleggingen inbreuk te hebben begaan op de artn. 1 - 7 en 23 van de nieuwe plichtenleer, zoals opgenomen en bekrachtigd bij KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018.

Art. 1 van de plichtenleer houdt elke erkende vastgoedmakelaar tot het handelen in eer en waardigheid in elke omstandigheid en op elk moment en dit geheel conform de regelgeving en wetgeving.

Art. 7 betreft dat bij consultatie van de hem door tussenkomst van het Instituut toegankelijk gemaakte databanken en bij verwerking van deze gegevens, de vastgoedmakelaar slechts informatie mag opvragen en verwerken die rechtstreeks in verband staat met het uitvoeren van de opdracht die ter gelegenheid van de consultatie is gevraagd.

Art. 23 betreft de nood dat elke vastgoedmakelaar zich moet onthouden van elke oneervolle houding of handeling die van aard is een collega te schaden.

Toegespitst op voorliggend dossier:

1/

Er is voor het dossier T10872 de erkenning van de opzoekingen.

Aangeklaagde beweert dat hij overtuigd was dat dit kon/mocht en meent geen belangen te hebben geschonden aangaande privacy.

De leden van de U.K. kunnen dergelijk verweer niet bijtreden; ongeacht het feit dat aangeklaagde als stagiair is ingeschreven en dit gelet op diens eigen mededeling dat hij al 14 jaar actief is in een hyper commerciële omgeving.

2/

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 die middels garandering van een juist gebruik en enkel op grond daarvan een mogelijkheid heeft bekommen om thans voor elk van de erkende leden in de huidige moderne wijze opvragingen te verrichten en inlichtingen te bekommen 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 perceelnummer(s); dan wel de toepassing op 'adres'.

Waarbij het Instituut als 'trusted party' instaat voor een actieve monitoring en toezicht houdt en ook garandeert.

Dat dit bekomen is met de uitdrukkelijke ‘premissie’ dat de gegevens UITSLUITEND zullen gebruikt worden 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, 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 (mandaat).

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.’*

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.

3/

Dat de opzoekingen niet lukraak zijn geschied door aangeklaagde wijzigt niks aan het gegeven dat deze opzoekingen niet conform zijn gebeurd.

De tenlastelegging een inbreuk te hebben begaan op art. 7 van voornoemde plichtenleer wordt weerhouden.

4/

Eén mail wordt ingeroepen ter verdediging op de tenlastelegging in het dossier T11439 - mededelend dat één mail op zich a.h.w. geenszins de kracht/mogelijkheid zou hebben om oneer aan een collega te verrichten.

De leden van de U.K. verwijzen naar het verweer van aangeklaagde, zowel ter zitting als aanwezig en voorradig in het dossier.

De toelichting is vrij simpel dat aangeklaagde zijn werk verrichtte en dat andere/zoniet meerdere projecten a.h.w. werden weggekaapt.

Ter verweer wordt meegedeeld dat aangeklaagde het voortaan anders zal verwoorden.

Anders verwoorden is zoveel als een erkenning in de fout te zijn gegaan.

Meer, het is niet de desbetreffende projectontwikkelaar/makelaar zelf, doch wel een ander die hem daarop attent heeft gemaakt en meende dat dit *nogal praktijken* zijn in deze ‘corona’-tijd.

Dat derden zich plaatsvervangend geraakt voelen, moge erop wijzen dat de ene mail er één teveel was in de bewoording en wijze waarop.

De leden van de U.K. menen dat ook deze tenlastelegging dient weerhouden.

3. STRAFMAAT:

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

België/Vlaanderen wordt niet groter en het aantal vastgoedmakelaars/bemiddelaars neemt toe.

Indien elkeen onverricht te werk gaat middels het uitpuren van gegevens door middel van Kadasterfinder en het rechtstreeks aanschrijven van partijen, is dit een verzieking van het beroep.

Een erkend vastgoedmakelaar - ongeacht of die al/niet nog stagiair is - is een professioneel die in elke omstandigheid en op elk ogenblik in eer en waardigheid handelt, geheel conform de regelgeving en wettelijke voorschriften.

Het handelen van aangeklaagde conformeert hieraan niet.

Er is de mededeling dat hij het ‘voortaan’ anders zal verwoorden; ‘niet meer’ zal doen.

De leden van de U.K. kunnen enkel stellen dat de inbreuken die aangeklaagde gesteld heeft geenszins als een gulden pil kunnen worden doorgeslikt en wel degelijk hakken in het zand zetten; dat een terdege maatregel, afdoend en duidelijk ter ontrading in de toekomst aangewezen is.

Punitief als educatief, doch voornamelijk afdoend en vooral duidelijk.

Reden waarom de leden van de U.K. komen tot volgende maatregel die zij als 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 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.**

Nicole D'HONT
voorzitter

Elke VAN HOLSBEEK
plaatsvervangend secretaris