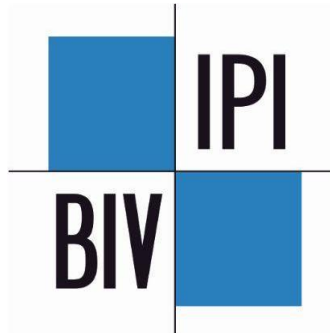


**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 3421**

Van 1 februari 2019

Dossier : T9710

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

## **Samenvatting:**

Een vastgoedmakelaar moet voor de Uitvoerende Kamer verschijnen wegens het schenden van de discretieplicht. Naar aanleiding van het door de opdrachtgeefster vroegtijdig willen stopzetten van de opdracht werd door de aangeklaagde vastgoedmakelaar een mail verzonden naar de opdrachtgeefster. Haar ex-echtgenoot, diens raadsman en de notaris die de scheiding van de opdrachtgevers regelde werden in kopie geplaatst. In de mail werd verwezen naar de verhuisplannen van de opdrachtgeefster naar het buitenland, wat de opdracht bemoeilijkt zou hebben. Deze informatie werd haar echter vertrouwelijk meegedeeld, daar de verstandhouding met de ex-echtgenoot niet optimaal was. De leden van de Uitvoerende Kamer oordeelden dat de schending van de discretieplicht bewezen was. Dat de ex-echtgenoot nader en met details die de opdracht te buiten gaan, middels eigen inzichten/commentaar van aangeklaagde werd ingelicht is namelijk foutief en valt buiten de opdracht van aangeklaagde. Sanctie: een waarschuwing en het volgen van opleidingen ten belope van 3 uren, specifiek aangaande privacy/deontologie.

(...)

## **RECHTSPLEGING**

### *1. NAAR DE VORM :*

(...)

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

Aangeklaagde wordt gehoord in haar middelen en verweer.

Aangeklaagde wil uitleg/toelichting geven. Aangeklaagde meent onterecht te zijn opgeroepen. De feiten dateren van voor mei 2018 (GDPR-wetgeving).

Aangeklaagde beaamt dat zij een grote mond heeft, maar een klein hartje. Zij staat erop - en is hiervoor gekend - om haar hart in haar werk te leggen. De mensen kennen haar hiervoor.

In casu betreft het één mail volgend op een hoogopgelopen discussie met Mevr. (...); mail die aan de andere opdrachtgever, notaris en advocaat tegelijk werd doorgemailed.

In casu was het Mevr. (...) die geheel éézijdig vroegtijdig de opdracht wou stopzetten. Aangeklaagde verwijst alsnog naar de totstandkoming van de overeenkomst/opdracht en haar verbintenis om de opdrachtgevers, periodiek in te lichten, aangaande de vorderingen van haar werkzaamheden inzake verkoop en verloop van de door haar verrichte uitvoeringen, zo ook aan de advocaat van de ex-man en de notaris die de scheiding van de opdrachtgevers regelde.

Aangeklaagde beweert dat zij haar opdracht heeft aangevat.

Op interpellatie dat de mail de opdracht te buiten ging, antwoordt aangeklaagde dat zij haar opdracht uitvoerde en er daarbinnen rechten en plichten zijn.

Heel wat koppels passeerden de revue.

De woning werd niet onderhouden.

Mevr. (...) was bij de bezichtigingen veelal aanwezig en gaf telkens haar commentaar, wat de verkoop niet bevorderde.

Ze vertelde zelf aan de bezoekers die het pand bezichtigden dat ze naar het buitenland ging verhuizen. Iedereen wist het.

Niemand wou een bod doen. Waarom ?

De woning was simpelweg niet netjes, overal stonden er verhuisdozen.

De opdracht liep een 3-tal maanden en toen vertrok Mevr. (...) een 6-tal weken naar Curaçao. Dit ontnemt, in hoofde van aangeklaagde, niet haar plicht om ook de ex-man mee te delen hoe de zaken ervoor staan.

In huidig discours richt aangeklaagde de vraag naar de leden van de U.K. en vraagt wat zij dan wel kan/mag zeggen aan de ex-man ?

Na terugkomst begon Mevr. (...) zelf te adverteren met de foto's van aangeklaagde.

En vervolgens zei ze het contract op.

Zonder dat zij mededeelt hoe ik naar haar ex-man moet reageren, die wil dat ik de verkoop verder zet. Mevr. (...) heeft geheel eenzijdig de makelaarsopdracht opgezegd.

Past een waarschuwing als sanctie ?

Aangeklaagde meent dat dit niet echt correct kan zijn.

Te meer zij ook de anderen duidelijk en zichtbaar in cc had gezet en niet in bcc.

Had zij met bcc gewerkt, dan zou er wel iets op aan te merken zijn.

Hoewel, dan zou Mevr. (...) niks geweten hebben en was alles normaal gelopen.

Aangeklaagde recapituleert, zij heeft de andere mensen in cc gezet, nu zij open en eerlijk wil zijn.

Aangeklaagde maakt haar nota over, die aan het dossier wordt toegevoegd.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **01.02.2019** 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 27 september 2006 (B.S. 18 oktober 2006) als volgt :**

### **Dossier nr. T9710**

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar in het kader van uw bemiddelingsopdracht tot verkoop van een woning gelegen te (...) uw discretieplicht te hebben geschonden en een inbreuk te hebben gepleegd op de privacy van

mevrouw (...) door informatie die u door haar vertrouwelijk werd meegedeeld ook medelen aan derden die los staan van de verhouding tussen mevrouw (...) en u als bemiddelende vastgoedmakelaar, met name haar ex-partner, diens advocaat en de notaris, en dit door deze in kopie van uw e-mail d.d. 2 maart 2018 aan mevrouw (...) te plaatsen, zoals blijkt uit:

- de klachtbrief d.d. 4 april 2018;
- uw e-mail d.d. 2 maart 2018 aan mevrouw (...) met in kopie Mter. (...), Notaris (...) en de heer (...);
- de e-mail d.d. 2 maart 2018 (16.59u) vanwege mevrouw (...) aan u gericht;
- uw exclusieve bemiddelingsopdracht d.d. 31 augustus 2017;

(inbreuk op de artikelen 1 en 34 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 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. nemen kennis van het dossier, de oproeping, de vordering van de assessor en de uiteenzetting zoals meegedeeld/overgemaakt ter zitting.

Aangeklaagde is gehouden zich te verweren op de tenlastelegging van inbreuk op de artn. 1 en 34 van de Plichtenleer zoals opgenomen in het KB van 27 september 2006, in werking sedert 17 december 2006.

Ingevolge de nieuwe Plichtenleer, in werking sedert 30.12.2018, dienen voornoemde artikelen gelezen te worden als de huidige artn. 1 en 35 van de Plichtenleer.

Het is belangrijk voor het imago van het beroep, dat zowel de opdrachtgevers als derden, er kunnen op vertrouwen en weet hebben van het feit dat vastgoedmakelaars steeds de discretieplicht dienen na te leven. Dat alsdan, elkeen erop kan vertrouwen, dat alle gegevens die de vastgoedmakelaar ter kennis komen, inclusief feiten en meningen – niet aan anderen zullen worden overgemaakt dan enkel die, die werkelijk gemachtigd/gerechtigd zijn, om er kennis van te nemen.

In voorliggende zaak is de éne mail ronduit te veelzeggend om tegelijk in cc doorgestuurd te worden naar de ex-echtgenoot, diens raadsman en notaris tegelijk.

De uitlatingen gaan de opdracht/taak van aangeklaagde te buiten.

Dat aangeklaagde een eigen mening heeft, wordt haar niet kwalijk genomen.

Wel dat zij dit aan anderen op schrift communiceert, en hiermee haar discretieplicht niet naleeft.

De volhardendheid die de leden van de U.K. mochten aanhoren gedurende het pleidooi, met de overtuiging in hoofde van aangeklaagde, dat zij helemaal geen inbreuk heeft gepleegd ; doch wel geheel meent terecht dergelijke mail met die bewoordingen en uiteenzetting te hebben (in cc) verstuurd, doet verrassen.

De discretieplicht in hoofde van elke vastgoedmakelaar houdt in dat deze geen gegevens, feiten en meningen met betrekking tot de opdracht mag te kennen geven aan anderen dan diegenen die gerechtigd zijn om er kennis van te nemen.

Dat de ex-man de opdracht mee heeft ondertekend en volgend hierop gerechtigd is op inlichtingen aangaande het verloop met oog op verkoop, is terecht.

Dat deze hiertoe - nader en met details die de opdracht te buiten gaan - middels eigen inzichten/commentaar van aangeklaagde diende ingelicht – en dit middels rechtstreekse mail aan Mevr. (...) in cc aan derden, is foutief en valt buiten de opdracht van aangeklaagde.

Meer, net hier heeft aangeklaagde haar professionalisme in de steek gelaten.

De leden van de U.K. menen zich niet te moeten uitlaten over persoonlijke kwaliteiten van aangeklaagde.

De leden van de U.K. menen evenwel dat vastgoedmakelaars dienen gewezen op hun bevoorrechte taak en dienvolgens correct met allerhande informatie moeten omspringen, in deze aangeklaagde in het bijzonder.

De verwijzing als zou één van de opdrachtgevers een en ander ronduit hebben meegedeeld aan bezoekers, is mogelijk. Dit ontnemt niet dat dit aangeklaagde gekend kan zijn, doch geenszins maakt tot spreekbuis van dergelijke informatie in het ronde.

De opmerking ter zitting aangaande de door haar niet benutte mogelijkheid tot het mailen met bcc, maakt de leden van de U.K. duidelijk dat het aangeklaagde blijkbaar niet duidelijk is waar het allemaal om draait.

Gegevens als zou een deur niet goed sluiten, een luik schuin hangen, de verf afbladdert en deze gegevens kandidaat-kopers afschrikken, betreffen ‘objectieve’ elementen eigen aan het onroerend goed waaromtrent beopdracht. Nimmer is een vastgoedmakelaar met meerdere opdrachtgevers (zoals in casu), gerechtigd andere inzichten omtrent één van de opdrachtgevers aan de ander/anderen mee te delen, die het beopdrachte pand zelf te buiten gaat.

### 3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. menen dat aangeklaagde hier niet secuur, noch correct is omgesprongen met gegevens ‘privaat’ en eigen van één van de opdrachtgevers.

Uiteraard dat een en ander situationeel is en eigen omstandigheden betreffen die enkel en alleen de opdrachtgever zelf behoort.

Dit is eenmaal eigen aan de uitvoering van de opdracht.

Doch de opdracht betreft louter en alleen het onroerend goed zelf.

De toelichting omtrent de uitvoering van de opdracht, dan wel de onmogelijkheid/bepierking hiertoe, behelst nimmer een rondschrjven met uitvoerige toelichting omtrent feiten andere dan die van het onroerend goed zelf.

De oppering door aangeklaagde ter zitting dat de mail in antwoord evengoed in bcc had kunnen worden gericht, wijst op de noodzaak in hoofde van aangeklaagde om meer dan enkel een waarschuwing als sanctie uit te spreken.

Reden waarom de leden van de U.K. menen dat aangeklaagde bijkomend gehouden is tot het volgen van permanente vorming bovenop de deontologische plicht van de te volgen uren en met uitsluiting van e-learning ten belope van 3 uur en specifiek aangaande privacy/deontologie en dit voor 31.12.2019.

Aangeklaagde is gehouden om tijdig en op eigen initiatief voornoemd bewijs over te maken aan het Instituut, bij gebreke waaraan zij opnieuw zal opgeroepen worden ingevolge het niet naleven van opgelegde maatregel.

**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 mevrouw (...).

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

Legt haar uit dien hoofde de sanctie op van **waarschuwing**.

Legt aangeklaagde bovendien een **bijkomende sanctie op van het volgen van opleidingen ten belope van 3 uren, specifiek aangaande privacy/deontologie**, die dienen uitgevoerd bovenop de deontologische verplichting van bijscholing en met uitsluiting van de e-learning. De aangeklaagde zal **uiterlijk op december 2019** een bewijs van het volgen van deze opleidingen voorleggen. **Het bewijs van de volbrenging van de vorming dient tijdig en op eigen initiatief te worden overgemaakt.**