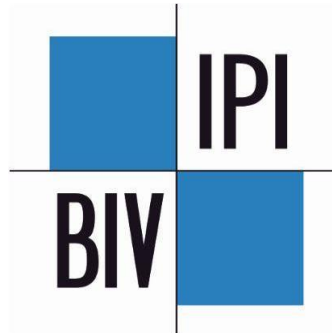


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3670**

Van 20 mei 2020

Dossier : T11030

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

Samenvatting:

Een vastgoedmakelaar-bemiddelaar zou, in het kader van de verhuur van een onroerend goed gelegen aan kandidaat-huurders in de fase tussen de bezichtiging en de aanvaarding van de kandidatuurstelling van de geïnteresseerde door de opdrachtgever, een kopie van hun rijksregisternummer te hebben gevraagd, hetgeen in deze fase van het huurproces overmatig is en een inbreuk op de privacy uitmaakt. Wanneer de kandidaat-huurders hun rijksregisternummer enkel wensten te tonen doch geen kopie wensten te geven besliste aangeklaagde zelf om hun kandidatuurstelling niet aan uw opdrachtgever voor te leggen. De leden van de U.K. achten het opvragen van dergelijke eigen en wel geheel persoonlijke gegevens voorafgaand aan de kandidatuurstelling niet proportioneel t.o.v. de opdracht tot verhuur, en leggen de vastgoedmakelaar een waarschuwing als sanctie op.

(...)

RECHTSPLEGING

I. NAAR DE VORM :

(...)

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

Aangeklaagde wordt gehoord in zijn middelen en verweer.

Aangeklaagde deelt mee niet te weten dat het niet mocht.

3 plaatsbezoeken voor verhuurder en 2 die zelf kopie van de loonfiche aanboden.

Er waren kandidaten op de zaterdag en de maandag.

Er werd verzocht om kopie van het paspoort en van de loonfiche en dit met oog op check van de solvabiliteit.

De kandidaat wou dit komen tonen.

Let wel, aangeklaagde werkt met gesloten deuren en meende dat dit niet nodig was.

De kandidatuurstelling is niet overgemaakt aan de eigenaar.

In de cursus van VIVO wordt meegedeeld dat de solvabiliteit moet worden gecheckt.

Echter, nu weet aangeklaagde niet meer wat mag en niet mag.

In het laatste BIV News magazine staat te lezen dat dit mag worden gevraagd - er staat evenwel geen specificering bij wanneer dit mag worden gevraagd.

Alsnog, aangeklaagde is inmiddels heel voorzichtig geworden met kandidaat-huurders.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **20/05/2020** 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. T11030

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verhuur van een onroerend goed gelegen te (...) aan kandidaat-huurders, de heer en mevrouw (...), in de fase tussen de bezichtiging van voormeld onroerend goed en de aanvaarding van de kandidatuurstelling van de geïnteresseerde door uw opdrachtgever, een kopie van hun rijksregisternummer te hebben gevraagd, hetgeen in deze fase van het huurproces overmatig is en een inbreuk op de privacy uitmaakt, en vervolgens wanneer de heer en mevrouw (...) hun rijksregisternummer enkel wensten te tonen doch geen kopie wensten te geven zelf te hebben beslist om hun kandidatuurstelling niet aan uw opdrachtgever voor te leggen, hetgeen blijkt uit:

- de mail d.d. 12 november 2019 vanwege de heer en mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer;

- uw schrijven d.d. 20 november 2019 aan de Uitvoerende Kamer waarin u stelt:

“Wat dit specifiek geval betreft is het zo dat ik die dag verschillende bezoeken had ingepland waarbij alle andere kandidaten reeds alle documenten bij zich hadden om zich kandidaat te stellen. De fam. (...) gedroeg zich bij het bezoek enorm nerveus en terughoudend wat er voor zorgde dat ik argwanend werd. Toen ze me melden dat ze geïnteresseerd waren heb ik hen gevraagd om net zoals andere kandidaten mij hun gegevens te bezorgen.

De dag erna kreeg ik telefoon met de melding dat ze mij niks wouden overhandigen maar enkel stukken tonen. Ik heb toen telefonisch mijn werkwijze uitgelegd en ook duidelijk gemaakt dat ik van alle andere kandidaten reeds de nodige documenten had ontvangen. Daarop nam het gesprek een redelijke agressieve toon waarop ik aan de kandidaten duidelijk heb vermeld dat ik hen tot niks kon verplichten maar dat ik hen inderdaad dan niet als kandidaat kon voorstellen aan de eigenaar.”;

- aanbeveling nr. 01/2009 van 18 maart 2009 van de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer

(inbreuk op artikel 1 en 52 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018, op de punten 52 t.e.m. 54 van aanbeveling nr 01/2009 van 18 maart 2009 van de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer).

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 rechtskundig assessor en het verweer ter zitting.

Aangeklaagde is in de mogelijkheid tot verweer op de tenlastelegging inbreuk te hebben gepleegd op art. 1 en 52 van de nieuwe Plichtenleer zoals voornoemd en op de punten 52 t.e.m. 54 van de aanbeveling nr. 1/2009 van 18 maart 2009 van de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer.

De leden verwijzen naar het verweer.

1.

Het wordt allerm minst ontkend dat aangeklaagde meer dan de identiteitsgegevens en contactgegevens heeft verzocht voor de overlegging van de kandidatuurstelling aan de verhuurder.

De tenlastelegging ‘an sich’ wordt erkend, niet betwist en wordt weerhouden.

2.

De concrete en nodige vraag in deze discussie is en blijft; of de gegevens die dermate het privé-leven van een kandidaat-huurder betreffen met oog op overmaken kandidatuurstelling, vereist zijn.

3.

Dat een vastgoedmakelaar, aangeklaagde in casu, efficiënt te werk wil gaan, is begrijpelijk. Een wil tot efficiënte tijdsbesteding is geenszins op zich een inbreuk op de regelgeving.

Echter, dergelijke werkwijze toepassen voor elk pand en op elk ogenblik, waaruit zou volgen dat elke kandidaat-huurder énk el overdracht van zijn kandidatuurstelling kan krijgen mits overlegging van rijksregisternummer/loongegevens, kan niet worden gevolgd.

Voornoemde gegevens zijn - hoe het ook gedraaid of gekeerd wordt - eigen en persoonlijk.

4.

Het is correct te stellen dat de makelaar een plicht heeft tot controle van de nodige gegevens zoals rijksregister, solvabiliteit edm. op het moment dat een kandidaat-huurder voorgesteld wordt aan de eigenaar met oog op het sluiten van een overeenkomst.

Het ‘bezoeken’ van een pand op de huurmarkt is niet dát moment waarop die toets moet worden uitgevoerd – evenmin het overmaken van de kandidatuurstelling en noodzaakt geenszins op dát moment, dat de makelaar reeds over deze gegevens moet beschikken.

5.

De leden kunnen allerm minst de redenering van aangeklaagde volgen waar er gesteld wordt dat het rijksregisternummer op dat moment geen overmatige inbreuk op de privacy vormt.

De stelling als zou ‘énk el’ de timing van de nodige gegevens verschillen, kan niet worden aangenomen.

Noch strekt dit tot voordeel van álle partijen, inclusief de kandidaat-huurder.

Wel integendeel, het voorafgaand opvragen van dergelijke eigen en wel geheel persoonlijke gegevens voorafgaand overdracht kandidatuurstelling is niet proportioneel t.o.v. de opdracht tot verhuur.

6.

De leden van de U.K. kunnen zich niet ontdoen dan dat dergelijke 'modus' op 'momentum' van interesse ontijdig en ongepast de grenzen van het geoorloofde voorbijgaat; lees: de privacy van de geïnteresseerde kandidaat niet respecteert.

7.

De afweging van de nodige belangen moet er zijn.

De juiste afweging moet gebeuren op het juiste moment; niet te vroeg, niet te laat.

Kandidaat-huurders zijn p as op het moment van het aangaan van het contract zelf, dit is n a uitdrukkelijk instemming en keuze voor een desbetreffend pand, gehouden tot overlegging van persoonlijke gegevens zoals o.m. het rijksregisternummer, loonfiches edm. in het kader van de plicht om de solvabiliteit te controleren met oog op contractsluiting.

Geenszins op het moment van het zoeken - overmaken kandidatuurstelling aan de verhuurder.

8.

Op verweer hebben de leden van de U.K. de erkenning van aangeklaagde gehoord dat de kandidatuurstelling van de persoon die geen kopie van zijn identiteitskaart heeft overgelegd, niet is overgemaakt aan de opdrachtgever.

Wat een inbreuk uitmaakt op art. 52 van voornoemde Plichtenleer.

De inbreuk zoals opgenomen in de oproeping, wordt weerhouden.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. verwijzen naar het dossier, de oproeping, de vordering van de rechtskundig assessor, de uiteenzetting hierboven en naar de artn. 1 en 52 van de plichtenleer, volgens hetwelk elke aangesloten en erkende vastgoedmakelaar gehouden is tot het noodzakelijk volgen van de reglementaire en wettelijke bepalingen.

Dat de tenlastelegging en de feiten dienen beoordeeld in de huidige stand van de regelgeving en aan de bestaande aanbeveling.

Dat hieruit onmiskenbaar volgt dat het momentum waarop de kandidaat-huurder gehouden is tot het meedelen van zijn 'persoonlijke' identiteitsgegevens laakbaar moet worden genoemd.

De nood behoort niet op d at moment uitgevoerd, nog minder mag op grond hiervan een overmaking kandidatuurstelling geweigerd worden en is niet in overeenstemming met het voorliggend formeel advies van 2009 van de Gegevensbeschermingsautoriteit welk werd bevestigd als verder en voorlopig aangehouden.

Advies/richtlijn/aanbeveling die is wat ze is, een aanbeveling en gelet op ander en nadere concretiserende (wet)tekst, dient te worden gevolgd.

Voornoemde houdt geen ontkenning in dat enige praktische insteek wenselijk kan worden

Om voormelde redenen achten de leden van de U.K. volgend maatregel als volgt dan ook passend.

**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 **waarschuwing.**