

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 2524**

Van 9 januari 2015

Dossier : T7344

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

Samenvatting:

Een vastgoedmakelaar moet voor de Uitvoerende Kamer verschijnen nadat hij een notariële verkoopakte publiceert waarop de persoonlijke gegevens van de vorige eigenaar af te lezen viel. Ook na de afronding van de opdracht bleef dit online staan. Aangeklaagde werkte met een onlineplatform waar kandidaat-kopers na registratie toegang kregen tot online informatie met betrekking tot een onroerend goed dat te koop werd aangeboden. Hierbij wordt ook de notariële eigendomstitel van de verkoper, waarin de 30-jarige oorsprong van het onroerend goed kenbaar is gemaakt, opgenomen. De Uitvoerende Kamer stelt dat de vastgoedmakelaar in het kader van zijn onderzoeksplicht deze info dient op te vragen teneinde zijn cliënt te adviseren. Het openbaar maken van de integrale verkoopakte aan eenieder (vb. al registreren zij zich puur uit nieuwsgierigheid op de website) kan echter een schending van de privacy uitmaken. Uitspraak: de tenlastelegging is bewezen, maar de uitspraak over de sanctie wordt gedurende 3 jaar opgeschort.

(...)

RECHTSPLEGING

1. NAAR DE VORM :

(....)

De rechtskundig assessor, de heer (...), wordt gehoord in zijn vordering.

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

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **9 januari 2015** 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. T7344

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar in het kader van de bemiddelingsactiviteiten gevoerd via uw website (...), een notariële verkoopakte te hebben gepubliceerd waarin duidelijk private persoonlijke gegevens van de vorige eigenaar, de heer (...), vielen af te lezen, en deze gegevens ook na de afronding van uw opdracht online te hebben laten staan, hetgeen blijkt uit uw brief aan de Uitvoerende Kamer d.d. 18 augustus 2014 (inbreuk op artikel 1 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op artikel 5 van de Wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens).

BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER

1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

De aangeklaagde werkt met een onlineplatform waar kopers na registratie toegang krijgen tot de online informatie met betrekking tot een onroerend goed dat te koop wordt aangeboden. Deze informatie kan nagezien teneinde een bod uit te brengen. Onder die informatie verschaft de aangeklaagde via zijn onlineplatform ook de notariële eigendomstitel van de verkoper, waarin de 30-jarige oorsprong van het onroerend goed kenbaar is gemaakt.

De klager beklaagt zich als vroegere eigenaar van het pand aldus openbaar als voormalige eigenaar te zijn aangeduid, waardoor zijn privacy geschonden is.

De klager heeft de aangeklaagde verzocht deze informatie te verwijderen, hetgeen uiteindelijk is gebeurd.

Het is duidelijk dat de aangeklaagde geenszins te kwader trouw handelde. Een spanningsveld tussen de informatieplicht van de makelaar en het recht op privacy dient onderzocht.

De aangeklaagde stelt dat de informatie die hij door het publiceren van de eigendomstitel op de website verschaftte doelgebonden is en dat deze informatie hoedanook een openbaar karakter heeft tengevolge van de hypotheekwet.

Vervolgens zou niet de aangeklaagde maar de notaris de verwerker zijn van de informatie gezien het zijn akte is die werd opgenomen.

Dit laatste argument snijdt geen kant. De makelaar is bij het verschaffen van de informatie de verwerker van die info en moet als dusdanig de Privacywetgeving naleven.

Dat de makelaar georganiseerd is in een vennootschapsvorm wijzigt hier evenmin iets aan, zeker niet op tuchtrechtelijk vlak.

Interessant is wel de vraag als de wettelijk opgelegde openbaarheid van de dertigjarige oorsprong de Privacywetgeving doorkruist, maar niet meer relevant.

De vraag dient niet beoordeeld gezien de makelaar geen wettelijke plicht heeft om de dertigjarige oorsprong mee te delen.

De enige vraag die zich stelt is als de makelaar door zijn informatieverplichting ontsnapt aan de dwingende regels van de Privacywetgeving.

De makelaar is niet verplicht de eigendomstitel publiek te grabbel te gooien. Dat neemt niet weg dat hij in het kader van zijn onderzoeksplicht deze info dient op te vragen teneinde zijn cliënt te adviseren.

Het openbaar maken van de integrale verkoopsakte aan eenieder (vb. al registreren zij zich puur uit nieuwsgierigheid op de website) kan een schending van de privacy uitmaken.

De opdrachtgever dient aldus toestemming te verlenen.

Door de bemiddelingsopdracht en het verschaffen van de eigendomstitel is toestemming verleend.

De aangeklaagde kon dus de titel voor zijn informatieverwerking gebruiken.

De makelaar diende wel voorzichtig te zijn met het gebruik van die informatie en van de inhoud ervan. Een eigendomstitel wordt in de niet digitale makelaardij evenmin zomaar aan alle nieuwsgierige kandidaat meegedeeld.

De aangeklaagde had derhalve de 30-jarige oorsprong of elke geïndividualiseerde informatie uit de akte kunnen bedekken of onleesbaar maken.

De klager kan zich terecht geschaad voelen door de publieke affichage van zijn naam in de eigendomsgeschiedenis.

De aangeklaagde beging aldus een lichte fout.

STRAFMAAT:

De principesdiscussie die hierboven werd ontwikkeld bewijst dat een effectieve sanctie zinloos is. De feiten zijn bewezen en de Kamer meent dat de opschorting van straf aanvaardbaar is. Deze kan aanzien worden als een vingerwijzing naar de makelaar en een maning tot voorzichtigheid.

De opschorting wordt verleend voor zover aangeklaagde binnen de 3 jaren niet veroordeeld wordt voor dezelfde feiten

OP DEZE GRONDEN DE UITVOERENDE KAMER

In eerste aanleg wijzende, en **op tegenspraak.**

Acht de tenlastelegging bewezen in hoofde van de heer (...).

Bepaalt dat de uitspraak over de sanctie gedurende 3 jaar opgeschort wordt.

(...)