

**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 3616**

Van 15 november 2019

Dossier : T10371

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

## **Samenvatting:**

Aangeklaagde vastgoedmakelaar zou op onrechtmatige wijze gebruik hebben gemaakt van de databank Kadasterfinder, door kadastrale gegevens op te vragen voor onroerende goederen waar hij geen bemiddelingsopdrachten voor had. De vastgoedmakelaar verklaart dat de opzoekingen kaderen in het maken van een gratis schatting die ze voor deze eigendom uitgevoerd hebben. Slechts sinds een aantal maanden wordt geverifieerd of de aanvrager ook effectief eigenaar is. De Uitvoerende Kamer herinnert aangeklaagde aan de bepalingen in de deontologie van de vastgoedmakelaar en de door de gebruiker aanvaardde end-user agreement in de databank. De vastgoedmakelaar krijgt een berisping als sanctie, met bijkomend het volgen van opleidingen ten belope van 3 uren, specifiek aangaande de informatieplicht.

(...)

## **RECHTSPLEGING**

### *I. NAAR DE VORM :*

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde de sanctie van berisping zou worden opgelegd, meer 3 uur permanente vorming.

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

De raadsman start met de vraag: 'wie logde in bij Kadasterfinder' ?  
Aangeklaagde is zaakvoerder van de BVBA (...).

Bij (...) werken een aantal zelfstandigen met eigen BIV-nr.  
Moet aangeklaagde hiervoor verantwoordelijk geacht worden ?

Er zijn in het verleden problemen gerezen bij gratis schattingen die worden gepromoot.  
Van de 20 aanvankelijke panden, zijn er 16 weerhouden in de oproeping.

Er worden bewijsstukken voorgelegd die wijzen op de publiciteit die aangeklaagde maakt voor 'gratis schattingen'. Het verleden leerde dat dit door eender wie werd gevraagd; veelal een huurder die niet eens een toelating hiertoe had van de eigenaar.

Dit zijn er gemakkelijk een 20 à 25-tal per maand.

Een sanctie zou niet behoeven. Gelet op de tenlastelegging en de oproeping.  
Er wordt verzocht om een berisping.

Het zou immers niet om misbruik gaan.  
Er wordt gewezen naar de publicatie die aangeklaagde voert via de publicatiekanalen.  
Bij een en ander hoort een ID-check.

Er wordt verwezen naar de mail/telefonisch gesprek; ik probeerde per pand te weerleggen

Op vraag van een lid van de U.K. wordt verzocht of er per pand een link kan voorgelegd worden met een aanvraag ? Zij het via mail/tel. registratie dan wel nota's ?  
Er wordt verwezen naar het stukkenbundel welk wordt overgelegd.

Er worden geen verdere vragen gesteld.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **15/11/2019** 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), thans het reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 29 juni 2018 (B.S. 31 oktober 2018), als volgt:**

### **Dossier nr. T10371**

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar op volgende onroerende goederen te hebben geprospecteerd:

- het onroerend goed gelegen te (...);
- het onroerend goed gelegen te (...);
- het onroerend goed gelegen te (...);
- het onroerend goed gelegen te (...);
- het onroerend goed gelegen te (...);
- het onroerend goed gelegen te (...);
- het onroerend goed gelegen te (...);
- het onroerend goed gelegen te (...);
- het onroerend goed gelegen te (...);
- het onroerend goed gelegen te (...);
- het onroerend goed gelegen te (...);
- het onroerend goed gelegen te (...);
- het onroerend goed gelegen te (...);
- het onroerend goed gelegen te (...);
- het onroerend goed gelegen te (...);
- het onroerend goed gelegen te (...);

en dit door minstens in de periode van 17 januari 2019 tot 25 februari 2019 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 februari 2019 tot en met 28 februari 2019;
- het schrijven van de plaatsvervangend rechtskundig assessor d.d. 4 maart 2019 en 28 maart 2019 aan u gericht;
- uw antwoordschrijven d.d. 5 april 2019;

*“Uw schrijven ivm consultaties Kadasterfinder hebben wij in goede orde ontvangen. Hieronder vindt u de toelichting terug.*

*Gelieve in bijlage de bemiddelingsopdracht terug te vinden van de eigendom te (...) alsook de (...) te (...).*

*De gegevens van de eigendom te (...) werden opgevraagd in het kader van een onderzoek naar een mogelijk project samen met de burens. De eigenaars zijn hier van op de hoogte.*

*De overige opzoekingen kaderen in het maken van een gratis schatting die wij voor deze eigendom uitgevoerd hebben. Als vastgoedkantoor maken wij veel publiciteit via diverse kanalen omtrent de gratis schattingen die wij uitvoeren. Heel veel mensen gaan hier op in en daarom controleren wij dan tevens de juiste gegevens en identiteit via Kadasterfinder. Sinds een aantal maanden verifiëren wij de eigenaar omdat in het verleden gebleken is dat huurders van woningen een schatting opvroegen zonder toestemming van de eigenaar. Daarom wordt telkens bij een schatting geverifieerd of de aanvrager ook effectief eigenaar is”;*

- het feit dat bepaalde panden te koop werden aangeboden door collega's, met name het onroerend goed gelegen te (...) (aangeboden door Vastgoed ...) en het onroerend goed gelegen te (...) (aangeboden door Agence ...);

(inbreuk op de artikelen 1 en 7 van het Reglement van Plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018).

## **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. verwijzen naar het dossier, de oproeping, de vordering van de rechtskundig assessor, het verweer ter zitting en het ter zitting overgelegd stukkenbundel.

Aangeklaagde is opgeroepen teneinde in de mogelijkheid te zijn zich te verweren op de tenlastelegging een inbreuk te hebben begaan op de artn. 1 en 7 van de Plichtenleer zoals opgenomen bij KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30.12.2018 en dit gedurende de periode van 17.01.2019 tot en met 25.02.2019.

De leden verwijzen naar de oproeping voor de opsomming van de desbetreffende panden waaromtrent aangeklaagde opgeroepen is en in de mogelijkheid gesteld wordt tot het voeren van verweer.

#### **1.**

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 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 perceelnummers; dan wel de toepassing op ‘adres’.

Waarbij het Instituut als ‘*trusted party*’ instaat voor een actieve monitoring, toezicht houdt en ook garandeert.

Dat dit 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 (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 clausule 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.

2.

Toegespitst op voorliggende casus.

Op ambtshalve onderzoek conform artikel 51§1 van het KB van 20 juli 2012 heeft de plaatsvervangend rechtskundig assessor voorliggend onderzoek geopend betreffende de door hem op datum van 04.03.2019 een 20-tal weerhouden panden.

Geheel gegrond op de listing van (...) waartoe aangeklaagde de hoedanigheid beschikt als zaakvoerder en erkend vastgoedmakelaar.

3.

Behoudens vergissing van de leden van de U.K. en de respectievelijke outprint t.o.v. de oproeping moet gesteld en gezegd dat de panden:

- (...) - 31.01.2019 schatting
- (...) - 12.07.2018 schatting
- (...) - zonder datum schatting
- (...) - zonder datum schatting
- (...) - zonder datum schatting - goed bij andere makelaar
- (...) - 15.03.2019 eigenaar afspraak voor schatting
- (...) - zonder datum - schatting te laag bevonden gaan met iemand anders werken
- (...) - 12.10.2018 - met nota geen schatting gebeurd, geen afspraak (stuk 16)
- (...) - voornoemd goed zou na schatting huuropdracht betreffen; opdracht ligt niet voor
- (...) - zonder datum, betreft tweede schatting
- (...) - zonder datum ?
- (...) - mèt mededeling zaakvoerder beslist geen schatting te doen !
- (...) - er is voor samenwerking met andere makelaar gekozen
- (...) - 17.04.2019 - verkocht 26.06.2019 - er ligt geen opdracht noch compromis voor
- (...) - 21.01.2019 - eigenaar advocaat heeft voor samenwerking met andere makelaar gekozen
- (...) - 16.11.2018 - is verkocht

Alle panden opgevraagd tot gegevens via Kadasterfinder voor de zaak van aangeklaagde, door een niet-erkende en waartoe hij de gehele en volledige verantwoordelijkheid heeft, aangaande de door haar verrichte handelingen voor het kantoor betreft.

4.

Aan de hand van het overgelegd stukkenbundel en met de toets aangaande voorliggende panden opgezochte en opgevraagde gegevens die onder de verantwoordelijkheid van aangeklaagde vallen; moet worden vastgesteld dat er slechts twee schriftelijke opdrachten worden overgelegd:

- (...)
- (...)

Dit betreffen onroerende goederen die de oproeping te buiten gaan.

5.

Voorts wordt aan de hand van het stukkenbundel voorgewend dat de ‘aangevinkte’ panden zoals opgenomen in de oproeping en hierin aangeduid met °, voorwerp vormen van ‘gratis schatting’.

Outprints geven aan dat anderen dan diegene die de opzoeking heeft verricht ter plaatse gaan/contact opnemen.

6.

De leden van de U.K. kunnen aan de hand van de vaststellingen, overgelegde gegevens, onmiskenbaar stellen dat aangeklaagde wel degelijk de juiste aangezochte persoon is ter verantwoording voor het gebruik van Kadasterfinder.

De leden van de U.K. kunnen aan de hand van de overgelegde stukken afdoende opmaken dat de nodige stavingstukken tot voorafgaande schriftelijke opdracht van verkoop/verhuur niet voorliggen.

De inbreuk wordt weerhouden.

### 3. STRAFMAAT:

Een commerciële ingesteldheid kan en mag een erkend vastgoedmakelaar vooralsnog op zich niet mis- dan wel ontzegd worden.

Dat elke aangesloten en erkende vastgoedmakelaar gehouden is zich te houden tot de reglementaire en wettelijke bepalingen, meer de eigenste verklaring en verbintenis (EULA), staat als een paal boven water.

Voor de onroerende goederen opgeijst in de oproeping, alle voorwerp van opzoeking via Kadasterfinder middels een aangestelde in dienstverband van aangeklaagde, ontbreekt een schriftelijke opdracht tot verkoop-verhuur.

De leden zijn gehouden tot uitoefening van hun wettelijke taak, namelijk er op toezien dat elke aangesloten en erkende vastgoedmakelaar zich houdt aan de reglementaire en wettelijke bepalingen.

De vaststellingen kunnen niet worden ontkend.

Inspelen op de ‘noden’ van de markt, dan wel de eigen ‘noden’ als kantoor, is en blijft een erkende activiteit, die correct en enkel correct - geheel in overeenstemming met de reglementaire en wettelijke bepalingen, onverminderd de eigenste instemming/verklaring - mag worden uitgeoefend.

Inbreuken vormen geen reclame voor de aangeslotene, noch voor diens beroepsgroep en de belangen van alle collega's.

De leden van de U.K. zijn gehouden - cfr. de verbintenis van het Instituut hiertoe - tot deontologisch ingrijpen en hopen dat dit afdoende afradend zal zijn in hoofde van aangeslotene.

Recidive zal nimmer zo goed uitvallen.

De leden van de U.K. oordelen dan ook dat een duidelijk signaal genoodzaakt is teneinde dergelijke praktijk te stoppen, 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 de heer (...).

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

Legt hem uit dien hoofde de sanctie op van **berisping**.

Legt de heer (...) bovendien een **bijkomende sanctie op van het volgen van opleidingen ten belope van 3 uren, specifiek aangaande de informatieplicht**, die dienen uitgevoerd bovenop de deontologische verplichting van bijscholing en met uitsluiting van de e-learning. De aangeklaagde zal **uiterlijk op 1 april 2020** 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.**

(...)