

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3653**

Van 21 februari 2020

Dossier : T10946

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

Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar dient voor de Uitvoerende Kamer te verschijnen aangezien hij, in het kader van de verkoop van een onroerend goed, aan geïnteresseerden had gevraagd om hun domicilie mee te delen en dit als vereiste voor het afleggen van een bezichtiging. De leden van de U.K. stellen dat het behoort geweten te zijn dat het opvragen van domiciliegegevens voorafgaand aan een bezichtiging disproportioneel is. De vastgoedmakelaar krijgt een waarschuwing als sanctie opgelegd.

(...)

RECHTSPLEGING

1. 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 vat aan met de mededeling bewust te zijn dat in het kader van de GDPR-wetgeving enkel de naam, identiteit en e-mailadres/telefoonnummer mag worden gevraagd. Geenszins adres/domicilie.

Op vraag van de eigenaars werd hierom wel gevraagd, nu zij voorafgaand aan het bezoek wilden ingelicht zijn omtrent wie hun eigendom betreft.

Aangeklaagde wijst op de specifieke omstandigheden dat de eerste bezichtiging enorm veel interesse had gelokt, voorts ook het relaas aangaande de 'woonbonus'.

Meer, dat gelet op de immense interesse een tweede bezichtigingsdag diende georganiseerd.

Aangeklaagde deelt mee dat de kandidaat zijn gegevens werden verzocht alsook diens domicilie.

Uiteindelijk bleek dat we de klager niet meer moesten contacteren, want het goed was al verkocht.

Aangeklaagde is sindsdien niet meer op dergelijke wijze opgetreden.

De oproeping is hem naar eigen zeggen in de benen geslagen.

Je komt met wildvreemden in aanraking, dan is het niet geheel onlogisch dat je wil weten wie er binnenkomt. Waarop aangeklaagde de vraag stelt hoe hij hier voortaan moet mee omgaan als de eigenaars hem dit verzoeken.

Waarop één van de leden van de U.K. aangeklaagde vraagt wanneer hij meent dat het gepast is het adres van de gegadigde op te vragen.

Waarop aangeklaagde antwoordt op moment van de onderhandelingen.

Waarop aangeklaagde wordt verzocht waarom hij dan meent op vraag van de eigenaars anders te mogen handelen ?

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **21/02/2020** 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. T10946

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar de eer en de waardigheid van het beroep te hebben geschonden door in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...) aan geïnteresseerden te hebben gevraagd om hun domicilie mee te delen en dit als vereiste voor het afleggen van een bezichtiging aan voormeld onroerend goed, hetgeen overmatig is en blijkt uit:

- het schrijven d.d. 11 oktober 2019 vanwege de heer (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht;

- uw schrijven d.d. 30 oktober 2019 aan de Uitvoerende Kamer gericht waarin u stelt:

“Deze verkopers leggen bij ons de nadruk om enkel te bezichtigen met personen welke zich willen kenbaar maken. Zij willen naar goed recht, hun privacy openstellen tot bezichtigen maar dan in alle rust en respect voor iedereen. Indien door iemand van ons kantoor mogelijk een adres gevraagd werd, werd ook de reden vermeld en ook meegedeeld dat deze gegevens vertrouwelijk in het kantoor bijgehouden worden tot na de bezichtiging aan de woning.”;

- punt 31 van aanbeveling nr. 01/2009 van 18 maart 2009 van de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer

(inbreuk op op artikel 1 van de nieuwe 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 als het verweer ter zitting.

Aangeklaagde is gehouden zich te verweren op de tenlastelegging zoals opgenomen in de oproeping.

Uit het verweer mochten de leden van de U.K. de erkenning van aangeklaagde vernemen aangaande de werkmodus die is aangeklaagd geweest.

De leden van de U.K. kiezen de dienaangaande wetgeving ter bescherming van de privé-gegevens niet; doch zijn wel gehouden tot het beoordelen en sanctioneren van inbreuken die hierop worden gepleegd.

Het is en behoort geweten te zijn dat vooralsnog en volgens de vigerende reglementering en wetgeving het opvragen van domiciliegegevens voorafgaand 'bezichtiging' disproportioneel moet worden genoemd.

Nadere gegevens teneinde de disproportionaliteit in een ander licht te beoordelen, ontbreken in het uiteengezette verweer.

De leden van de U.K. weerhouden de tenlastelegging als bewezen.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. merken uit het verweer ter zitting dat aangeklaagde wel degelijk 'weet' wanneer dergelijke persoonsgebonden gegevens aangaande domicilie opvragen - wel passend - zijn om op te vragen.

De wil van de opdrachtgever/eigenaars vormt hierop geen wijziging.

Meer, niet de eigenaars zijn de professioneel. Waarmee de leden van de U.K. het uiteengezette relaas als waar kunnen aannemen, doch nog steeds niet wegneemt waarom aangeklaagde in desbetreffend geval gemeend heeft afwijkend te mogen optreden.

De leden van de U.K. menen dat enig 'signaal' en 'ontrading' hier passend is en oordelen 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 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**.