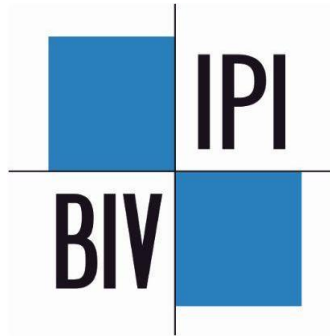


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3723**

Van 8 juli 2020

Dossier : T10980

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

Samenvatting:

Een vastgoedmakelaar-bemiddelaar en een vastgoedmakelaar-stagiair zouden oneigenlijk gebruik hebben gemaakt van de online toepassing Kadasterfinder. Er werd voor enkele onroerende goederen gebruik gemaakt van de databank zonder over een geschreven opdracht te beschikken. De vastgoedmakelaar-bemiddelaar stelt op de zitting dat de opzoeken kaderen in zijn activiteiten als vastgoedpromotor. Er werd geopperd dat dit een even gerechtvaardigd gebruik uitmaakt, en dat het Instituut nooit nadere vragen heeft gesteld. De leden van de Uitvoerende Kamer wijzen erop dat een toegang tot Kadasterfinder niet mogelijk is in het kader van bouwpromotie, en dat dit voldoende duidelijk is.

De vastgoedmakelaar-stagiair is administratief bediende in het kantoor van de andere aangeklaagde. Ze deed stage in een ander kantoor, waardoor het BIV niet bevoegd zou zijn om over haar handelen te oordelen. De Uitvoerende Kamer geeft mee dat dit geen vrijgeleide geniet om zich zomaar te kunnen ontfutselen van haar plichten als vastgoedmakelaar.

(...)

RECHTSPLEGING

1. NAAR DE VORM :

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagden elk de sanctie van berisping zouden worden opgelegd.

Aangeklaagden, vertegenwoordigd door Mter. (...), worden gehoord in hun middelen en verweer.

Voor Dhr. (...):

Er wordt eerst en vooral meegedeeld verantwoordelijkheid op te nemen; aangeklaagde (...) is vooral werkzaam in het kader van de bouwpromotie.

Het is dienvolgens onmogelijk om op de hoogte te zijn van alles wat er allemaal gebeurt; er zijn 4 personeelsleden in het kantoor te (...).

Ze krijgen regelmatig opleidingen.

Wat de (...)straat 3 en 5 betreft - dit werd opgezocht omdat we 7 in verkoop hadden.

De controle mogelijkheid wordt verscherpt - er is kennis dat er niet kan opgezocht worden zonder bemiddelingsopdracht en dat deze erbij moet kunnen worden gevoegd.

We kunnen bij de gevorderde berisping slechts het hoofd buigen.

Voor Mevr. (...):

Zij is administratief bediende sinds 2014 en in dienst bij (...); zij verrichtte de opzoeken als bediende. Voor dergelijke aangestelde en in dienst zijnde verrichtingen is het BIV niet bevoegd om over haar handelen te oordelen.

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

en dit door in de periode van 7 oktober 2019 tot en met 21 oktober 2019 gegevens voor deze onroerende goederen op onrechtmatige wijze via Kadasterfinder op te vragen en dit terwijl u voor voormelde onroerende goederen geen bemiddelingsopdrachten had, hetgeen blijkt uit:

- het overzicht van de opvragingen via Kadasterfinder voor (...) in de periode 1 oktober 2019 tot en met 28 oktober 2019;

- het schrijven van de Uitvoerende Kamer d.d. 5 november 2019 aan de heer (...) gericht;

- de mail d.d. 14 november 2019 vanwege de heer (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht waarin hij stelt:

“Wij begrijpen niet goed waar die opgesomde panden vandaan komen maar wij hebben enkel het pand in de (...) in verkoop waarbij de opdracht hier in bijlage werd gevoegd.”;

- het schrijven van de Uitvoerende Kamer d.d. 16 december 2019 aan u gericht;

- het aangetekend schrijven van de Uitvoerende Kamer d.d. 6 januari 2020 aan u gericht;

- uw schrijven d.d. 16 januari 2020 aan de Uitvoerende Kamer waarin u stelt:

“Ik dacht dat uit mijn antwoord d.d. 29.12.2019 voldoende duidelijk bleek dat ik geen bemiddelingsopdrachten had en dat die inlichtingen opgevraagd werden in het kader van mijn werk als administratief bediende, maar als dat onvoldoende duidelijk tot uiting gekomen is, excuseer ik mij bij deze graag daarvoor.”;

en dit niettegenstaande u zich voor gebruik van de databank Kadasterfinder akkoord heeft verklaard met de disclaimer die stelt dat u:

- Kadasterfinder en de daaruit verkregen informatie niet zal gebruiken voor commerciële prospectie;
- over een geschreven mandaat beschikt waarin de mandaatgever u de toelating geeft om de kadastrale gegevens van de panden in kwestie op te vragen;
- er zich bewust van bent bij misbruik van Kadasterfinder disciplinaire sancties – met inbegrip van de schrapping – te riskeren

(inbreuk op artikel 7 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018).

(...)

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. T10980

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar 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 (...);

en dit door in de periode van 7 oktober 2019 tot en met 21 oktober 2019 op onrechtmatige wijze gebruik te maken van de databank Kadasterfinder, door uw bediende (...) de instructie te geven de gegevens voor deze onroerende goederen via Kadasterfinder op te vragen en dit terwijl u voor voormelde onroerende goederen geen bemiddelingsopdrachten had, hetgeen blijkt uit:

- het overzicht van de opvragingen via Kadasterfinder voor (...) in de periode 1 oktober 2019 tot en met 28 oktober 2019;

- het schrijven van de Uitvoerende Kamer d.d. 5 november 2019 aan u gericht;

- uw mail d.d. 14 november 2019 aan de Uitvoerende Kamer gericht waarin u stelt:

“Wij begrijpen niet goed waar die opgesomde panden vandaan komen maar wij hebben enkel het pand in de (...) in verkoop waarbij de opdracht hier in bijlage werd gevoegd.”;

- het schrijven d.d.16 januari 2020 vanwege mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer waarin zij stelt:

“Zoals al meegedeeld in mijn brief van 29.12.2019 zijn de door U vermelde opzoekingen niet verricht in het kader van mijn werk als zelfstandige activiteit maar in de uitvoering van mijn administratieve arbeidsactiviteiten in loondienst van (...).”

[...]

Bovendien gaat het om louter uitvoerend administratief werk, ik weet dus ook niet per se om welke reden precies ik een bepaalde opdracht moet uitvoeren omdat ik niet de dossierbeheerder ben. Mijn werkgever is de best geplaatste persoon om U daarover in te lichten.”;

en dit niettegenstaande u zich voor gebruik van de databank Kadasterfinder akkoord heeft verklaard met de disclaimer die stelt dat u:

- Kadasterfinder en de daaruit verkregen informatie niet zal gebruiken voor commerciële prospectie;
- over een geschreven mandaat beschikt waarin de mandaatgever u de toelating geeft om de kadastrale gegevens van de panden in kwestie op te vragen;
- er zich bewust van bent bij misbruik van Kadasterfinder disciplinaire sancties – met inbegrip van de schrapping – te riskeren

(inbreuk op artikel 7 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 en het gevoerde verweer ter zitting.

Aangeklaagden zijn elk opgeroepen teneinde in de mogelijkheid te zijn tot het voeren van verweer op de tenlastelegging inbreuk te hebben gepleegd op art. 7 van de nieuwe Plichtenleer zoals vastgelegd in KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30.12.2018.

Er worden stukken overgelegd, o.m.:

Voor Mevr. (...):

- een voltijdse arbeidsovereenkomst bij (...) - bij Dhr. (...) ingaand vanaf 15.08.2014 - 40 uur/week;
- een mailbericht van (...) d.d. 07.10.2019 om 14.55 u.
 - (...)
 - (...)
- een bijlage aan de arbeidsovereenkomst d.d. 01.03.2018 – stellende dat Mevr. (...) vanaf 01.03.2018 t/m 28.02.2019 slechts 27 uren werkzaam zal zijn met behoud van anciënniteit, met bijgevoegd uurrooster;
- een mailbericht van Kadasterfinder d.d. 09.01.2020 om 12.05 aan Mevr. (...) met inhoud: *“ik zie dat er maar 1 kantoor aan jouw profiel is gekoppeld nl. (...). De Wallet van (...) geeft aan dat je enkele kadasterfinder opzoeken hebt verricht.”*
- een uittreksel van de bank aangaande opzoeken in Kadasterfinder:
 - (...)
 - (...)
 - (...)

Voor Dhr. (...):

- de overeenkomst tot overdracht handelszaak (...) d.d. 29.02.2018;
- de gebruiksvoorwaarden (...) d.d. 16.01.2020.

1.

Algemeen aangaande het systeem ‘KADASTERFINDER’:

Ingevolge art. 7 van de nieuwe plichtenleer is de erkende vastgoedmakelaar-bemiddelaar gehouden en heeft deze zich verbonden, bij consultatie van databanken hem/haar mogelijk gemaakt middels het Instituut, tot het opvragen en verwerken van gegevens, mits deze in rechtstreeks verband staan met het uitvoeren van de opdracht die ter gelegenheid van de consultatie is gevraagd.

Het is voorafgaand gepast te wijzen op het feit dat historisch alle gegevens aangaande kadaster ter plaatse, dan wel bij post dienden opgevraagd bij de dienst zelf.

Het is het Instituut die middels garandering van een juist gebruik en enkel op grond daarvan een mogelijkheid heeft bekomen om thans voor elk van de erkende leden in de huidige moderne wijze opvragingen te verrichten en inlichtingen te bekomen 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 en toezicht houdt en ook garandeert.

Dat dit bekomen is met de uitdrukkelijke 'premissie' dat de gegevens UITSLUITEND zullen gebruikt worden 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 prijzen op de bijgehouden gegevens binnen de Dienst van het Kadaster.

Waaruit volgt dat Kadasterfinder nimmer voor prospectie, 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.

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 clause 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.

In casu geeft aangeklaagde (...) uitdrukkelijk ter zitting de mededeling dat de opzoekingen kaderen in zijn activiteiten als vastgoedpromotor. Middels besluiten wordt geopperd dat dit een even gerechtvaardigd gebruik uitmaakt, dan wel dat het Instituut nooit nadere vragen heeft gesteld.

Concreet is en blijft dat geenszins de eigenaren van de opgezochte panden zelf aangeklaagde(n) een mandaat hebben gegeven.

Wat er ook van zij, zelfs en in geval de opzoekingen door/voor aangeklaagde persoonlijk of middels tussenkomst van Mevr. (...) zijn geschied (met de beste intenties zouden zijn gebeurd - uitgevoerd binnen aanstelling) staat vast dat elkeen zijn hoedanigheid en erkenning heeft misbruikt in toepassing van deze tool voor andere dan de toegelaten doeleinden/voorwaarde van voorafgaandelijk schriftelijk mandaat.

2.

In hoofde van aangeklaagde Dhr. (...) wordt nederig het hoofd geboden en wordt aanvaard dat deze disciplinair kan gesanctioneerd worden.

De opperingen die in besluiten worden gelezen, weerhouden dit niet, evenmin diens ‘user-agreement’ zonder dewelke hij voorafgaand geen gebruik tot de ‘tool’ kon krijgen.

Meer, de interesses en andere mogelijk onderliggende besognes, weerhouden niet dat de inbreuk in hoofde van Dhr. (...) vast staan nu de ‘user-agreement’ elke erkende vastgoedmakelaar uitdrukkelijk houdt tot een voorafgaande schriftelijke overeenkomst aangaande het specifiek op te zoeken pand zelf.

3.

In hoofde van aangeklaagde Mevr. (...) - e n zelfs ook rechtstreeks door Dhr. (...) -middels besluiten, wordt ten haren persone geschermd met een arbeidsovereenkomst bij (...).

Stellende dat zij niet kan worden gesanctioneerd want enkel en alleen uitvoering van haar arbeidsovereenkomst zou hebben gegeven, als aangestelde zou hebben gehandeld.

De leden van de U.K. lichten toe dat de intentie tot het voeren van stage en het bemachtigen van een BIV-nummer in deze toegelicht wordt als dat zij aan het onthaal te weinig concreet kon helpen en over meer kennis wou beschikken. Goed mogelijk en geen enkele opmerking omtrent de beweegreden zelf. Voorts wordt meegedeeld dat zij nimmer zelf een kantoor wenst te openen. Evenzeer goed mogelijk en dit is een vrije keuze van Mevr. (...). Evenmin enige beoordeling.

Echter, waar Mevr. (...) (en Dhr. (...)) me(e)n(t)(en) te kunnen en mogen stellen dat zij louter en alleen uitvoering van een arbeidsovereenkomst heeft/hebben gesteld, moet geheel ontkennend worden geantwoord.

Mevr. (...) geniet een eigen BIV-inschrijvingsnummer en is dienvolgens zelf in eigen naam als professioneel gehouden tot het naleven en respecteren van de vigerende wetgeving en reglementering (art. 1 van de nieuwe plichtenleer).

Dit is even vergelijkbaar met een politieman die gedurende en in uitvoering van zijn diensten bij hoogdringendheid door een rood licht kan/mag rijden. Dit geeft deze zelfde politieman als burger niet dezelfde mogelijkheid om ongestraft dergelijke inbreuken op de verkeersreglementering te begaan.

Wel, net zo in hoofde van Mevr. (...); zelfs in uitvoering van haar arbeidsovereenkomst, kan zij niet stellen enkel en louter in haar hoedanigheid van bediende te ageren, nu zij benevens het bediende-statuut wel degelijk ook haar inschrijving als stagiaire geniet en evenzeer in eigen naam en ten persoonlijke titel gehouden is/blijft tot naleving van de deontologie en de vigerende wetgeving en reglementering.

Dienvolgens wordt deze tenlastelegging in hoofde van beide aangeklaagden weerhouden.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. verwijzen naar de uiteenzetting hierboven.

Elk van beide aangeklaagden genieten een erkenning als vastgoedmakelaar-bemiddelaar en staan op het tableau/lijst van stagiairs ingeschreven, Dhr. (...) als bemiddelaar en Mevr. (...) als bemiddelaar-stagiaire.

Het is logisch en evident, onbetwistbaar, dat élk gehouden is tot naleving van de deontologie, wetgeving en reglementering.

Het is een feit dat élk middels hun statuut van vastgoedmakelaar de toegang genieten, conform de voorschriften, tot het gebruik van Kadasterfinder.

Ondanks het gegeven dat Mevr. (...) in opdracht opzoeken als bediende zou hebben verricht, wordt zij geacht als ingeschrevene op de lijst van stagiairs zich evengoed te houden aan alle voorschriften en wetgeving.

Derwijze dat zij in haar hoedanigheid van bediende/aangestelde geen vrijgeleide geniet en zich geenszins zomaar kan ontfutselen van haar plichten als vastgoedmakelaar. Evenmin als zij zou kunnen schermen als zou haar stagemeeester en/of feitelijke opdrachtgever de regels niet kennen, maakt niet dat zij minder gehouden is tot naleving ervan.

In hoofde van Dhr. (...) moet benadrukt dat zelfs waar deze andere activiteiten voert naast bemiddeling, deze hem geenszins de mogelijkheid verschaffen om uit nood/gemak/commercieel doeleinde diens bevoegdheid als vastgoedmakelaar-bemiddelaar te misbruiken middels diens toegang tot Kadasterfinder.

Immers in het kader van bouwpromotie geldt dergelijke mogelijkheid niet.

De leden van de U.K. menen dat een en ander klaar en duidelijk is en hopen dat elk van de aangeklaagden zich voortaan zal gedragen binnen de mogelijkheden zoals verschaft en voorts geheel handelen conform de regelgeving/wetgeving.

Reden waarom de leden van de U.K. volgende maatregel passend achten voor elk van aangeklaagden;

**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 (...) en de heer (...).

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

Legt hen elk uit dien hoofde de sanctie op van **berisping.**