

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. (...)**

Van 12 december 2014

Dossier : T7265

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

Samenvatting:

schending privacy - toestemming kandidaat koper dient gevraagd wanneer diens gegevens worden opgenomen in een bestand en met e-mails worden toegezonden

(...)

Als stagiair-vastgoedmakelaar, ingeschreven op de lijst van stagiair-vastgoedmakelaars 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) als volgt :

Dossier nr. T7265

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar in de periode van 30 mei 2014 tot en met 31 mei 2014 de privacy te hebben geschonden van een kandidaat-koper, de heer (...), die uw kantoor contacteerde voor een plaatsbezoek aan een pand gelegen te (...) door:

- de heer (...) na annulatie van dit plaatsbezoek ongevraagd telefonisch te hebben gecontacteerd om hem een ander pand (rijwoning ...) voor te stellen en om een plaatsbezoek vast te leggen;
- de eigenaar van de woning (...) te hebben gecontacteerd teneinde diens beschikbaarheid te verifiëren met het oog op het vastleggen van een plaatsbezoek hoewel de heer (...) dit niet gesuggereerd noch gevraagd had;
- ongevraagd de gegevens van de heer (...) te hebben opgezocht op het internet, waarna u deze informatie (onder meer het e-mailadres, het beroep van de heer (...) en de gegevens betreffende diens vennootschap) - die u niet door de heer (...) werd meegedeeld - heeft overgemaakt aan de eigenaar van de woning in de (...)straat;
- de heer (...) ongevraagd "nieuwe" panden toe te zenden via diens e-mailadres hoewel hiertoe geen vraag werd gesteld en het e-mailadres u niet werd meegedeeld;
- de gegevens die door u werd verkregen in kader van het contact met de heer (...) in verband met het plaatsbezoek aan het pand gelegen in de (...)laan te hebben bijgehouden zonder hem dit te hebben meegedeeld en zonder hem erop te hebben gewezen dat deze informatie zal worden gebruikt voor het aanbieden van andere panden;

(inbreuk op de artikelen 1 en 6 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006; tevens schending van de artikelen 2, 4, 5, 9, 12 en 16 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 heeft een niet-exclusieve opdracht met de verkopers afgesloten.

Naar aanleiding van deze opdracht is de aangeklaagde ingevolge witwaswetgeving verplicht de gegevens op te zoeken van zijn potentiële koper. Er kan de makelaar dan ook niet verweten worden opzoeken te hebben verricht.

Evenmin kan de aangeklaagde aangewreven worden dat hij deze gegevens aan de verkoper heeft gecommuniceerd.

Immers uit het KB op de bemiddelingsopdracht van vastgoedmakelaars volgt dat deze info dient overgemaakt aan de verkoper. Zeker in het licht van een plaatsbezoek aan het pand van zijn verkoper is dit noodzakelijk.

De makelaar geeft weer dat de klager evenwel wilde vermijden dat zijn tussenkomst kenbaar zou zijn, zodat een onderhandelingsmarge over het ereloon ten nadele van de makelaar mogelijk bleef.

Te goeder trouw en uit puur commerciële overwegingen heeft de aangeklaagde de kandidaat-koper ook opgenomen in zijn kopers-bestand voor gelijkaardige woningen.

De klager werd hiervan mondeling ingelicht zodat de aangeklaagde handelde in het licht van de privacy.

De klager kreeg bovendien een mogelijkheid om zich van deze informatie-mails uit te schrijven via het aanklikvakje “uitschrijven” zodat de uitoefening van het recht op verzet werd gerespecteerd.

De mails die klager ontving waren overigens specifiek gericht naar het pand waarnaar de klager op zoek was, zodat een doelgebonden aanpak is gerespecteerd.

De aangeklaagde heeft klaarblijkelijk niet schriftelijk om toestemming gevraagd voor het toesturen van deze info-mails over mogelijke panden, noch voorzagen zijn e-mails dat deze gegevens voor deze doeleinden zouden worden gebruikt. Elke makelaar dient daar goed op te letten en moet ervoor zorgen dat hij de betrokkene ondubbelzinnig toestemming laat verlenen.

Gelet op de volledige goede trouw van de aangeklaagde is een sanctie niet gepast.

OP DEZE GRONDEN DE UITVOERENDE KAMER

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

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

Spreekt hem uit dien hoofde vrij van deze tenlastelegging.