

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3113**

verstek

Van 31 maart 2017

Dossier : T8635

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

(...)

Samenvatting:

De vastgoedmakelaar gaf na afloop van de opdracht tot verkoop van een onroerend goed een lijst met 206 namen van personen aan wie hij in het kader van zijn opdracht precieze en individuele informatie zou hebben verschaft aan de opdrachtgever. Dit blijkt een ‘automatische outprint’, verkregen door een softwareprogramma, van alle mensen die ingetekend hebben op de betreffende woning of die op zoek waren naar een gelijkaardige woning. De vastgoedmakelaar kreeg van de Uitvoerende Kamer de sanctie van berisping opgelegd, aangevuld met het volgen van een opleiding ten belope van 3 uren in verband met de samenstelling van een verkoopdossier.

I. 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. T8635

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar na afloop van uw opdracht tot verkoop van een onroerend goed gelegen te (...), in het kader van artikel 2, 7° van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars op 7 juli 2016 een lijst met 206 namen van personen aan wie u in het kader van uw opdracht precieze en individuele informatie zou hebben verschaft aan uw opdrachtgever, de heer (...), te hebben overgemaakt, terwijl blijkt dat u niet aan alle personen die op deze lijst voorkomen individuele en precieze informatie met betrekking tot voormeld pand verschaft, hetgeen blijkt uit:

- uw bemiddelingsopdracht d.d. 3 november 2014 voor voormeld pand;
- uw brief d.d. 7 juli 2016 aan de heer (...) waarmee u voornoemde lijst overmaakte;
- uw mail d.d. 10 mei 2016 betreffende voormeld onroerend goed aan potentieel geïnteresseerden, waarin staat:

“Beste,

Wij hebben het genoegen u in bijlage een lijst panden voor te stellen die u mogelijks kunnen interesseren.

Ons team staat volledig te uwer beschikking om een afspraak te plannen indien u een bezoek wenst.

Teneinde u de best mogelijke service aan te bieden, mogen wij u vragen ons te contacteren indien uw zoekcriteria evolueren of preciezer worden. Indien u niet meer op zoek bent, mag u ons hiervan ook verwittigen.”;

- uw mail d.d. 6 oktober 2016 aan de Uitvoerende Kamer waarin u stelt:

“Wanneer een willekeurige kandidaat zich bij ons aanmeldt (fysiek, telefonisch, per mail, via onze website, enz...), vraagt hij ons meestal op de hoogte gehouden te worden indien er door ons een eigendom te koop wordt aangeboden die voldoet aan zijn criteria.

Via ons software programma (...) van de firma (...) worden de gegevens en de specifieke zoekcriteria van deze klant in het systeem ingegeven en bewaard.

Op het moment dat er een eigendom kan worden aangeboden die voldoet aan de specifieke criteria van een individuele klant sturen wij, wederom via het softwareprogramma (...), hem een mail met precieze informatie over deze eigendom (zie bijlage).

Momenteel hebben wij een bestand van 24.399 klanten, waarvan 202 het desbetreffende pand via een mail met specifieke informatie individueel aangeboden kregen.”

(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 2, 7° van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars, B.S. 19 januari 2007).

BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER

1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping, en blijken bovendien uit het voorgelegd tuchtdossier.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

Aangeklaagde wordt vervolgd omdat hij, na beëindiging van zijn bemiddelingsopdracht, in het kader van art. 2, 7° van het KB van 12 januari 2007, aan de opdrachtgever een lijst heeft bezorgd van personen aan wie hij precieze en individuele informatie zou hebben overgemaakt, met dien verstande dat op die lijst verschillende personen staan aan wie geen precieze en individuele informatie werd overgemaakt.

Aangeklaagde legt, omtrent de overgemaakte lijst, uit dat dit een ‘automatische outprint’ betreft van *alle* mensen die ingetekend hebben op betreffende woning of die automatisch een mail van een pand gekregen hebben gezien zij op zoek waren *naar een gelijkaardige woning*.

Het is perfect mogelijk dat mensen op die lijst staan die *niet* specifiek naar die woning informeerden, maar wel naar soortgelijke woningen, hetzij in die prijsklasse, hetzij in die omgeving.

De finaliteit van de lijst ex art. 2, 7° is toe te laten dat een vastgoedmakelaar, na het beëindigen van zijn opdracht, nog ereloon bekommt inzake verkopen die eigenlijk mee tot stand gekomen zijn door de door de makelaar, tijdens de duur van de opdracht, aan evt. kopers verschaft informatie, ook al komt de verkoop pas tot stand na beëindiging van de bemiddelingsopdracht. Wanneer bijvoorbeeld evt. kandidaat-kopers informatie opvragen over een ander pand dan dat waar het over gaat, maar ten gevolge van die vraag geïnformeerd worden over meerdere andere panden, dan kunnen die kandidaat-kopers uiteraard niet vermeld worden op de lijst ex art. 2, 7°.

Dat aangeklaagde werkt met een softwareprogramma is mogelijk juist. De Kamer spreekt zich ook niet uit over dat programma, tenzij dat de Kamer aanmerkt dat dit een softwareprogramma is met als finaliteit prospectie, en niet als finaliteit de vermelde lijst ex art. 2, 7°.

Aangeklaagde moet er zich trouwens van bewust zijn dat de opdrachtgever er mag van uitgaan dat aangeklaagde recht zou hebben op ereloon bij verkoop aan iemand vermeld op de lijst, in casu evenwel in bepaalde gevallen *certe quod non*. De handelswijze van aangeklaagde is dus verre van ongevaarlijk.

3. STRAFMAAT:

In die omstandigheden is de Kamer van oordeel dat een berisping, gekoppeld aan de verplichting tot 3 uur bijkomende vorming inzake verkoopsopdrachten (samenstelling verkoopdossier) een terechte sanctie is.

**OP DEZE GRONDEN
BIJ TOEPASSING VAN ARTIKEL 47 VAN HET KB VAN 20/07/2012
DE UITVOERENDE KAMER**

In eerste aanleg wijzende, en **bij verstek**.

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 **berisping**.

Legt hem bovendien een **bijkomende sanctie op van het volgen van een opleiding ten belope van 3 uren** in verband met de samenstelling van een verkoopdossier, die dient uitgevoerd bovenop de deontologische verplichting van bijscholing en met uitsluiting van de e-learning. De aangeklaagde zal binnen 6 maanden een bewijs van het volgen van de opleidingen voorleggen.