

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3081**

Van 24 februari 2017

Dossier : (...)

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

(...)

Samenvatting:

De vastgoedmakelaar gaf in het kader van een verkoop van een onroerend goed aan de opdrachtgever een lijst van personen aan wie zij zagezegd precieze en individuele informatie zou hebben overgemaakt. Deze lijst blijkt een ‘automatische outprint’ van alle personen die hadden ingetekend op de woning of die op zoek waren naar een gelijkaardige woning. De Uitvoerende Kamer legde de vastgoedmakelaar een waarschuwing op, met een bijkomende opleiding ten belope van 3 uren inzake verkoopsopdrachten.

1. 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. (...)

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...), na de beëindiging van uw opdracht 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 een lijst d.d. 3 oktober 2016 aan uw opdrachtgever, mevrouw (...), te hebben overgemaakt met daarop de namen van de personen aan wie u lopende uw opdracht zagezegd precieze en individuele informatie had verschaft, met dien verstande dat de door u overgemaakte lijst verscheidene namen betrof van mensen aan wie in het kader van voormelde tekooptstelling geen precieze en individuele informatie werd verschaft, hetgeen o.a. blijkt uit:

- uw exclusieve bemiddelingsopdracht voor voormeld onroerend goed d.d. 30 maart 2016;

- de namenlijst d.d. 3 oktober 2016 met betrekking tot de eengezinswoning gelegen te (...)

- uw mail d.d. 28 oktober 2016 aan mevrouw (...) waarin u stelt:

“De lijst die u ontvangen hebt, is een automatische outprint van alle mensen die ingetekend hebben ofwel op uw woning of die automatisch een mail van jou pand gekregen hebben gezien zij op zoek waren naar een soortgelijke woning.”;

- uw schrijven aan de Uitvoerende Kamer d.d. 23 december 2016 waarin u stelt:

“Inzake de toegestuurde lijst na opzegging van mijn mandaat, kan ik alleen maar mijn standpunt geformuleerd in mijn aan haar gerichte mail van 28 oktober l., herhalen. Deze lijst wordt automatisch gevormd door ons softwaresysteem aangevuld met deze uit het softwareprogramma (...). De namen vermeld op deze lijst maken deel uit van het geheel van potentiële klanten die door de jaren heen werd opgebouwd door mijn kantoor, en heeft de bedoeling contacten uit te lokken. Deze mensen zijn dus, hetzij telefonisch met ons kantoor in contact gekomen, hetzij per mail, hetzij via algemene inschrijving uit 1 van de 6 websites, waarop het pand met uitgebreide fotoreportage gepubliceerd stond. Het is dus heel goed mogelijk dat sommigen op die lijst niet specifiek informeerden naar de woning van mevrouw (...), maar wel hadden ingetekend op de zoekmachine van onze site naar soortgelijke woningen, hetzij in die prijsklasse, hetzij in die omgeving. Deze mensen worden door ons dan gecontacteerd met als doel de woning van mevrouw (...) als alternatief voor te stellen. Het is ook niet uit te sluiten

dat een aantal van die mensen verwonderlijk reageren op de bewering dat zij met ons kantoor een bezoek zouden hebben gebracht op een woning waarvoor ze initieel zelf niet naar toe hebben gevraagd.”;

met dien verstande dat de Kamer van Beroep bij beslissing nr. 1009 d.d. 11 juni 2015 in een gelijkaardige zaak met betrekking tot 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 overmaakte lijsten heeft geoordeeld:

“Het is dan ook noodzakelijk om geval per geval te beoordelen of er precieze en individuele informatie werd verstrekt.

[...]

Wel kunnen situaties worden geduid die alleszins niet voldoen aan dit criterium.

Het uitsturen van een standaard bericht via massamail aan alle personen die ooit – mogelijks jaren geleden – een zoekformulier hebben ingevuld met opgave van algemene criteria waaraan een pand met voldoen, beantwoordt volgens de Kamer van Beroep niet aan het vereiste van het verstrekken van precieze en individuele informatie.

[...]

Het gebruik van een softwarepakket voor contactenbeheer is weliswaar een objectief en handig hulpmiddel voor de vastgoedmakelaar, maar ontslaat hem niet van de verplichting de lijst nog eens grondig te controleren.”

(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, 6° 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.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

Aangeklaagde wordt vervolgd omdat zij, na beëindiging van haar bemiddelingsopdracht, in het kader van art. 2, 7° van het KB van 12 januari 2007, aan haar opdrachtgever een lijst heeft overgemaakt van personen aan wie zij 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 Uw woning of die automatisch een mail van jou (sic) pand gekregen hebben gezien zij op zoek waren naar een *gelijkaardige* woning. Zij vult daar later aan toe dat het mogelijk is 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 bekomt 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°. Het is opmerkelijk dat aangeklaagde dit niet lijkt te begrijpen.

Er is ter zake uitgebreide rechtsleer en rechtspraak, die overigens eenduidig is: wanneer een kandidaat-koper informatie vraagt over een andere woning, en de makelaar naast informatie over die woning, nog gestandaardiseerde informatie overmaakt over andere woningen, betreft de informatie over die andere woningen geen precieze en individuele informatie die toelaat die personen op te nemen op de lijst ex. art. 2,7°.

Dat aangeklaagde werkt met het 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, 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 waarschuwing, gekoppeld aan de verplichting tot 3 uur bijkomende vorming inzake verkoopsopdrachten, 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 **op tegenspraak**.

Acht de tenlastelegging bewezen in hoofde van mevrouw (...).

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

Legt haar uit dien hoofde de sanctie op van **waarschuwing**.

Legt haar bovendien een **bijkomende sanctie op van het volgen van een opleiding ten belope van 3 uren inzake verkoopsopdrachten**, die dienen uitgevoerd bovenop de deontologische verplichting van bijscholing. De aangeklaagde zal binnen 6 maanden een bewijs van het volgen van deze opleidingen voorleggen.