

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3672**

Van 20 mei 2020

Dossier : T10621

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

Samenvatting:

Twee aangeklaagde vastgoedmakelaars zouden op onrechtmatige wijze gebruik gemaakt hebben gemaakt van de databank Kadasterfinder, aangezien bemiddelingsopdrachten voor de betreffende onroerende goederen ontbreken, terwijl uit het overzicht van de opzoeken via Kadasterfinder blijkt dat de vastgoedmakelaars kadastrale gegevens opvroegen. Het is volgens de leden van de Uitvoerende Kamer duidelijk dat Kadasterfinder nimmer voor prospectie en 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 (mandaat). Hiertoe heeft eertijds elke erkende vastgoedmakelaar de EULA (end-user agreement) aanvaard vooraleer met de 'tool' te werk te kunnen gaan. De twee vastgoedmakelaars krijgen een waarschuwing als sanctie.

(...)

RECHTSPLEGING

I. NAAR DE VORM :

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagden een waarschuwing zouden worden opgelegd.

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

In het kader van de samenstelling van een dossier en volgend op de oproeping wordt verwezen naar het akkoord van cliënten met de disclaimer.

De disclaimer blijkt niet uit het dossier.

Er wordt vrijspraak verzocht.

Dhr. (...) beschikt reeds 18 jaar over zijn inschrijving en is middels vennootschap (...) al 15 jaar werkzaam.

Deze beschikt over een blanco tuchtverleden.

Minstens moet gesteld dat aangeklaagden zich niet bewust waren een inbreuk te plegen en zijn hier dan ook onmiddellijk mee gestopt.

Er blijkt uit het controleverslag ook geen andere negatieve informatie.

Alsnog, de gegevens worden niet opgevraagd met oog op prospectie, wel voor het verrichten van schattingen.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. wordt verzocht hoe het mogelijk is dat er onduidelijkheden zouden kunnen bestaan ?

Dit werd immers heel duidelijk in het BIV News uiteengezet.

Alsnog, aangeklaagden waren zich er niet van bewust.

Er wordt om vrijspraak verzocht en ondergeschikt, zoals gevorderd de waarschuwing.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **20/05/2020** 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:

De heer (...)

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. T10621

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar op 7 mei 2019 op onrechtmatige wijze gebruik te hebben gemaakt van de databank Kadasterfinder met betrekking tot een onroerend goed gelegen te (...) nu u voor voormeld onroerende goed geen bemiddelingsopdracht had en uit het overzicht van uw opzoeken via Kadasterfinder blijkt dat u kadastrale gegevens voor voormelde onroerende goederen opvroeg, hetgeen blijkt uit:

- het verslag d.d. 18 juni 2019 met verslagnummer 2019//T10621 n.a.v. het plaatsbezoek op 18 juni 2019 door mevrouw (...), referendaris van de Uitvoerende Kamer;

- het overzicht van uw opvragen via Kadasterfinder in de periode 1 januari 2019 tot en met 14 juni 2019;

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).

De heer (...)

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. T11013

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar in de periode van 25 januari 2019 tot en met 14 juni 2019 op onrechtmatige wijze gebruik te hebben gemaakt van de databank Kadasterfinder met betrekking tot onroerende goederen te:

- (...);

- (...);

- (...);

- (...);

nu u voor voormelde onroerende goederen geen bemiddelingsopdrachten had en uit het overzicht van uw opzoeken via Kadasterfinder blijkt dat u kadastrale gegevens voor voormelde onroerende goederen opvroeg, hetgeen blijkt uit:

- het verslag d.d. 18 juni 2019 met verslagnummer 2019//T10621 n.a.v. het plaatsbezoek op 18 juni 2019 door mevrouw (...), referendaris van de Uitvoerende Kamer;

- het overzicht van uw opvragen via Kadasterfinder in de periode 1 januari 2019 tot en met 14 juni 2019;

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. nemen kennis van het dossier, de oproeping, de vordering van de rechtskundige assessor en het verweer ter zitting.

De leden verwijzen naar de oproeping waaromtrent aangeklaagden opgeroepen zijn en in de mogelijkheid gesteld worden tot het voeren van verweer.

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 voornoemde Plichtenleer.

1.

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

Het is het Instituut dat 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, toezicht houdt en ook garandeert.

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

Waaruit volgt; dat Kadasterfinder nimmer voor prospectie en 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 (mandaat).

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.

2.

Toegespitst op voorliggende casus.

Aangeklaagde (...) is opgeroepen aangaande het onroerend goed te (...), waartoe geen opdracht wordt voorgelegd.

Aangeklaagde (...) is opgeroepen aangaande de 4 in de oproeping vermelde onroerende goederen, waartoe evenmin een opdracht wordt voorgelegd.

De oproeping zelf verwijst - weliswaar beknopt - naar enkele essentiële elementen van de end user agreement-clausule, waarop elk van aangeklaagden inbreuk heeft gepleegd.

Het ‘niet bewust’ zijn is onderscheiden aan het niet ‘weten’ dan wel het ‘behoren te weten’.

Elk van aangeklaagden, opgenomen op de lijst van erkende vastgoedmakelaars als professional is gehouden tot het ‘behoren te weten’.

3.

De leden van de U.K. kunnen aan de hand van de vaststellingen, overgelegde gegevens, onmiskenbaar stellen dat aangeklaagden wel degelijk gehouden zijn ter verantwoording voor het gebruik van Kadasterfinder.

De leden van de U.K. kunnen aan de hand van de overgelegde stukken afdoende opmaken dat de nodige stavingsstukken tot voorafgaande schriftelijke opdracht van verkoop/verhuur niet voorliggen.

De inbreuken t.a.v. elk van aangeklaagden wordt weerhouden.

3. STRAFMAAT:

Een commerciële ingesteldheid kan en mag een erkend vastgoedmakelaar vooralsnog op zich niet mis- dan wel ontzegd worden.

Dat elke aangesloten en erkende vastgoedmakelaar gehouden is zich te houden tot de reglementaire en wettelijke bepalingen, meer de eigenste verklaring en verbintenis (EULA), staat als een paal boven water.

Voor de onroerende goederen opgelijst in de oproeping(en), alle voorwerp van opzoeking via Kadasterfinder middels een aangestelde in dienstverband van aangeklaagde, ontbreekt een schriftelijke opdracht tot verkoop-verhuur.

De leden zijn gehouden tot uitoefening van hun wettelijke taak, namelijk er op toezien dat elke aangesloten en erkende vastgoedmakelaar zich houdt aan de reglementaire en wettelijke bepalingen.

De vaststellingen kunnen niet worden ontkend.

Inspelen op de 'noden' van de markt, dan wel de eigen 'noden' als kantoor, is en blijft een erkende activiteit, die correct en enkel correct - geheel in overeenstemming met de reglementaire en wettelijke bepalingen, onverminderd de eigenste instemming/verklaring - mag worden uitgeoefend.

Inbreuken vormen geen reclame voor de aangeslotene, noch voor diens beroepsgroep en de belangen van álle collega's.

De leden van de U.K. zijn gehouden - cfr. de verbintenis van het Instituut hiertoe - tot deontologisch ingrijpen en hopen dat dit afdoende afradend zal zijn in hoofde van de aangeslotene.

Recidive zal nimmer zo goed uitvallen.

Bij deze is tegelijk rekening gehouden met het voor de oproeping 'blanco' tuchtverleden van elk van aangeklaagden.

De leden van de U.K. oordelen dan ook dat een duidelijk signaal genoodzaakt is teneinde dergelijke praktijk te stoppen, 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 (...) en de heer (...).

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

Legt de heer (...) en de heer (...) uit dien hoofde elk de sanctie op van **waarschuwing.**