

**Koninklijk Besluit van 28 september 2023 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de vastgoedbemiddelingsovereenkomsten gesloten tussen ondernemingen en consumenten
(B.S., 6 november 2023)**

Artikel 1. Dit besluit is van toepassing op de overeenkomsten tot verkoop-, aankoop-, verhuur- en huurbemiddeling van onroerend goed gesloten tussen een onderneming en een consument, met uitzondering van de bemiddelingsovereenkomsten die ressorteren onder het toepassingsgebied van het koninklijk besluit van 14 november 2006 tot goedkeuring van regels inzake de bemiddeling door de notarissen betreffende de minnelijke of gerechtelijke verkoop van onroerende goederen.

Art. 2. Onverminderd artikel VI.65, § 2, van het Wetboek van economisch recht, wordt de vastgoedbemiddelingsovereenkomst op een duurzame drager¹ opgemaakt.

De bedingen van deze bemiddelingsovereenkomst bevatten of bepalen:

1° een herroepingsbeding, waarbij de consument het recht heeft om de overeenkomst zonder kosten binnen de veertien dagen na het sluiten van de bemiddelingsovereenkomst te herroepen, ongeacht de plaats waar de overeenkomst wordt gesloten.

Indien de consument wenst dat de onderneming de bemiddelingsovereenkomst begint tijdens de herroepingstermijn van veertien dagen, vraagt de consument dit uitdrukkelijk op een duurzame drager waarbij deze erkent dat hij zijn herroepingsrecht verliest ingeval de bemiddelingsovereenkomst volledig wordt uitgevoerd voordat hij van zijn recht gebruik heeft gemaakt;

2° de vermelding van de datum en het precieze adres (gemeente, straat en huisnummer) van de plaats waar de bemiddelingsovereenkomst wordt gesloten door de consument;

3° de opdracht van de onderneming en de omvang van haar bevoegdheid.

Deze worden in één enkele rubriek van de overeenkomst op duidelijke en ondubbelzinnige wijze beschreven, waarbij onder meer duidelijk blijkt of de opdracht van de onderneming het sluiten van de overeenkomst in naam en voor rekening van de consument omvat.

De onderneming vermeldt de publiciteitskanalen die worden aangewend voor de bekendmaking van de verkoop of verhuur van het betrokken onroerend goed.

¹ Art. I.1,15° Wetboek Economisch Recht: *“duurzame gegevensdrager: elk hulpmiddel dat een fysieke persoon of rechtspersoon in staat stelt om persoonlijk aan hem gerichte informatie op te slaan, op een wijze die deze informatie voor hem toegankelijk maakt voor toekomstig gebruik gedurende een tijdsduur die is afgestemd op het doel waarvoor de informatie kan dienen, en die een ongewijzigde reproductie van de opgeslagen informatie mogelijk maakt. Voor zover deze functionaliteiten bewaard worden, kunnen als duurzame gegevensdrager beschouwd worden het papier of, in een digitale omgeving, een e-mail ontvangen door de bestemming of een elektronisch document bewaard op een opslagapparaat of toegevoegd aan een e-mail ontvangen door de bestemming.”*

In voorkomend geval geeft de onderneming een duidelijke omschrijving van de mogelijkheid en de grenzen waarbinnen de onderneming kan onderhandelen over de prijs en de voorwaarden binnen het kader van de afgesproken opdracht.

In geval van overeenkomsten tot verkoop- of verhuurbemiddeling waarbij aan de onderneming de opdracht tot het onderhandelen van de prijs of van de verkoop- of verhuurvoorwaarden wordt gegeven, worden de minimum vraagprijs voor verkoop of verhuur en de verkoop- of verhuurvoorwaarden duidelijk gespecificeerd.

In geval van overeenkomsten tot aankoop- of huurbemiddeling waarbij aan de onderneming de opdracht tot het onderhandelen van de prijs of van de aankoop- of huurvoorwaarden wordt gegeven, worden de maximum aankoopprijs en de maximum huurprijs en de aankoop- en huurvoorwaarden duidelijk gespecificeerd.

Van de minimum vraagprijs of van de verkoop- of verhuurvoorwaarden bij een overeenkomst inzake verkoop- of verhuurbemiddeling, of van de maximum vraagprijs of van de aankoop- of huurvoorwaarden bij een overeenkomst inzake aankoop- of huurbemiddeling, kan enkel worden afgeweken mits voorafgaandelijk en uitdrukkelijk akkoord van de consument op een duurzame drager;

4° in bijlage bij de overeenkomst, een lijst met de vereiste attesten met betrekking tot de onderhandse verkoop- of de verhuurovereenkomst, en de vermelding dat de consument deze attesten zelf kan bezorgen of ze zich kan aanschaffen.

Indien de onderneming de mogelijkheid biedt om deze attesten in naam en voor rekening van de consument op te vragen, dan is de uitdrukkelijke toestemming van de consument per attest vereist. De onderneming verduidelijkt of de prijs van deze attesten in de opdracht is begrepen, of anderszins apart aangerekend wordt.

Ingeval een kostprijs wordt aangerekend voor deze attesten en desgevallend voor het bekomen van deze attesten, dan deelt de onderneming, per attest, de totale prijs mee, of, als de prijs redelijkerwijs niet vooraf kan worden berekend, de manier waarop de prijs moet worden berekend, of, indien deze kosten redelijkerwijs niet vooraf kunnen worden berekend, in ieder geval het feit dat er eventueel dergelijke extra kosten verschuldigd kunnen zijn.

De gevraagde kostprijs stemt overeen met de werkelijke kost voor het attest en desgevallend voor het bekomen van het attest.

De onderneming levert het bewijs van de werkelijke kost op eenvoudig verzoek van de consument;

5° het door de consument te betalen tarief voor de bemiddelingsopdracht.

Dit tarief is het totale tarief, met inbegrip van de belasting over de toegevoegde waarde, alle overige taken en de kosten van alle diensten die door de consument verplicht moeten worden bijbetaald;

6° de vermelding of de onderneming al dan niet exclusiviteit geniet en desgevallend de duur hiervan.

Onder exclusiviteit wordt begrepen het feit dat de consument een bemiddelingsopdracht niet mag toevertrouwen aan een andere onderneming, noch zelf het onroerend goed mag kopen, verkopen, huren of verhuren;

7° de duur van de overeenkomst.

De onderneming geeft duidelijk aan of de bemiddelingsovereenkomst van bepaalde dan wel van onbepaalde duur is. Indien het gaat om een overeenkomst van bepaalde duur, dan wordt de duur ervan vermeld.

Indien aan de onderneming exclusiviteit wordt toegekend, overschrijdt de bemiddelingsovereenkomst geen zes maanden;

8° indien het gaat om een overeenkomst van onbepaalde duur, wordt de opzegtermijn duidelijk vermeld. Deze opzegtermijn mag niet meer dan twee maanden bedragen;

9° desgevallend, het beding tot stilzwijgende verlenging of vernieuwing in overeenkomsten van bepaalde duur.

De uiterste termijn waarbij de consument zich kan verzetten tegen de stilzwijgende verlenging of vernieuwing bedraagt maximum één maand voor het einde van de bemiddelingsovereenkomst van bepaalde duur.

Indien een voor bepaalde duur gesloten bemiddelingsovereenkomst stilzwijgend wordt verlengd of vernieuwd, bedraagt de opzegtermijn om de overeenkomst op te zeggen maximaal één maand voor overeenkomsten met een oorspronkelijke bepaalde duur minder dan of gelijk aan drie maanden, en maximaal twee maanden voor de overeenkomsten met een oorspronkelijke bepaalde duur van meer dan drie maanden;

10° de wijze waarop de onderneming de consument inlicht over de uitvoering van de opdracht. Deze inlichtingen worden op periodieke basis per duurzame drager minstens eenmaal per maand verschaft;

11° ingeval de verkoop of verhuur niet plaatsvindt ten gevolge van de verwezenlijking van een ontbindende voorwaarde of ten gevolge van de niet-verwezenlijking van een opschortende voorwaarde, is geen enkel bedrag verschuldigd door de consument, onverminderd een eventuele opeisbare vergoeding met toepassing van het tweede lid, 4° ;

12° wanneer de bemiddelingsovereenkomst bepaalt dat de opdracht is vervuld indien een geldig bod werd uitgebracht, wordt bepaald dat dit bod is gedaan op een duurzame drager die aan de consument een vast bewijs levert van het bod;

13° wanneer de bemiddelingsovereenkomst bepaalt dat met de vervulling van de opdracht gelijkstaat de overeenkomst die door de consument wordt gesloten met een persoon aan wie de onderneming informatie heeft verschaft, wordt verduidelijkt dat het aan de onderneming toekomt om het bewijs te leveren dat precieze en individuele informatie aan deze persoon werd verschaft;

14° indien de bemiddelingsovereenkomst bepaalt dat de onderneming recht heeft op een vergoeding voor de overeenkomsten die door de consument worden gesloten na de beëindiging van de bemiddelingsovereenkomst, bewijst de onderneming dat zij aan de derde waarmee door de consument een overeenkomst is gesloten, precieze en individuele informatie heeft verschaft. De bemiddelingsovereenkomst bepaalt dat de onderneming binnen de zeven werkdagen na de beëindiging van de bemiddelingsovereenkomst aan de consument de lijst overmaakt van de personen aan wie zij precieze en individuele informatie heeft bezorgd.

De vergoeding is eveneens verschuldigd wanneer de consument de overeenkomst sluit met een derde die in een zodanige verhouding met een persoon op de lijst staat met de personen aan wie de onderneming precieze en individuele informatie gegeven heeft dat het redelijkerwijze valt aan te nemen dat deze derde, ten gevolge van die verhouding, over de verschafte informatie beschikte.

De onderneming heeft slechts recht op de vergoeding indien de overeenkomst inzake het onroerend goed door de consument wordt gesloten binnen de zes maanden na beëindiging van de bemiddelingsovereenkomst;

15° het opzeggingsbeding dat de consument de bevoegdheid toekent om de bemiddelingsovereenkomst voor de toekomst op eenzijdige beslissing te beëindigen zonder dat enige motivering vereist is.

Ingeval een opzegvergoeding wordt voorzien, mag deze niet meer bedragen dan vijftig procent van het tarief van de onderneming, bedoeld in 5°, gedurende de drie eerste maanden na de sluiting van de overeenkomst en vijftentwintig procent van het tarief van de onderneming, bedoeld in 5°, na de drie eerste maanden na de sluiting van de overeenkomst, dit in beide gevallen op voorwaarde dat het onroerend goed, voorwerp van de bemiddelingsopdracht, niet wordt verkocht of verhuurd binnen de zes maanden na de opzegging, en onverminderd de toepassing van de artikelen VI.84, § 1 en I.8, 22°, van het Wetboek van economisch recht;

16° desgevallend, het schadebeding dat een forfaitair bedrag vastlegt bij het miskennen van de exclusiviteit.

Ingeval een schadebeding wordt voorzien, mag de schadevergoeding niet meer dan vijfenzeventig procent van het tarief van de onderneming, bedoeld in 5°, bedragen, onverminderd de toepassing van artikel VI.83, 24°, van het Wetboek van economisch recht.

Art. 3. Elke bepaling van de contractvoorwaarden die rechtstreeks of onrechtstreeks de rechten opheft of beperkt die de consument haalt uit dit besluit, is verboden en nietig.

De overeenkomst blijft bindend voor de partijen indien ze zonder de nietige bedingen bij toepassing van het eerste lid kan voortbestaan.

De consument kan geen afstand doen van de rechten die hem bij dit besluit worden toegekend.

Art. 4. Het koninklijk besluit van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars wordt opgeheven.

Art. 5. Dit besluit treedt in werking op de eerste dag van de derde maand na die waarin het is bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad en is van toepassing op alle nieuwe bemiddelingsovereenkomsten die worden gesloten vanaf de datum van inwerkingtreding.

Art. 6. De minister bevoegd voor Economie, de minister bevoegd voor Middenstand en de minister bevoegd voor Consumentenbescherming zijn, ieder wat hem betreft, belast met de uitvoering van dit besluit.
