

In dit nummer

- p 2 **Editio**
De waarheid heeft haar rechten
- p 3 **Begroting 2006**
De besteding van uw BIV-bijdrage
- p 3 **Lezersenquête**
- p 4 **Onderzoek vastgoedsector**
Geeft nieuwe enquête goed rapport?
- p 5 **Tarieven**
Waarom zijn er geen BIV-tarieven?
- p 5 **Aanverwante beroepen**
Naar nieuw overleg met minister
- p 6 **Opsporing onwettige uitoefening**
Notariaat en vastgoedbemiddeling
- p 7 **Veroordeling onwettige uitoefening**
Veroordeling "vastgoedcoach"
- p 8 **Vorming**
Handelspraktijken.
- p 9 **Mede-eigendom**
Wet gewijzigd
- p 9 **Brussels Hoofdstedelijk gewest**
Brussels vastgoed fiscaal goedkoper
- p 10-15 **Praktische fiche**
*Handelshuurovereenkomst
Aannemingsovereenkomst
Bodemverontreiniging*
- p 16 **BIV - de cijfers**
- p 16 **BIV-bureau**
Nieuwe penningmeester

De waarheid heeft haar rechten

Wij gaan tot het uiterste om deze te verdedigen.



2

truth



3

Begroting 2006

De besteding van uw BIV-bijdrage

De Nationale Raad keurde op 19 december de Begroting 2006 van het BIV goed.



7

Veroordeling onwettige uitoefening

De Rechtbank van Koophandel veroordeelt "vastgoedcoach"

8



Vorming

Handelspraktijken



10-15

Praktische fiche

Handelshuurovereenkomsten, aannemingsovereenkomsten en bodemverontreiniging



EDITO

DE WAARHEID HEEFT HAAR RECHTEN



truth

Eind vorig jaar waren er heel veel vastgoedmakelaars die de wet overtraden. Maar na een tussenkomst van de minister die extra controles beval, is alles na een paar weken in orde gekomen.

Dat is het (valse) beeld dat de minister van consumentenzaken opgehangen heeft in de media van de vastgoedsector de jongste maanden. Eerst kregen we een pak slaag van de roede, daarna iets zoets als beloning.

Het was een vette kluif voor kranten, radio en televisie. De waarheid is dat het vandaag gaat om 5 processen-verbaal, waarvan de uiteindelijke gegrondheid nog moet bepaald worden.

Wij denken dat we terecht boos mogen (en moeten) zijn over deze gang van zaken. Samen met u voelen we ons mishruikt. Is het politiek? Is het gebrek aan terreinkennis van de belangrijke economische sector die de vastgoedmarkt is? In elk geval werd er een totaal verkeerde indruk gewekt over de duizenden BIV-leden (en vele duizenden personeelsleden) die dagdagelijks op een commercieel-correcte manier hun job doen en op jaarbasis tienduizenden klanten met uitstekende raad en daad bijstaan.

Wij gaan graag de vergelijking aan met de ons omringende landen. Het aantal klachten en schandalen is zeer gering in België. En als er misbruiken zijn, worden deze bijna altijd veroorzaakt door mensen vreemd aan het BIV-ledenbestand of door aanverwante beroepen.

Zijn we in oorlog met de minister van consumentenzaken?

Nee, we zijn enorm ontgoocheld over de gebrekkige samenwerking en slechte kennis van de inspanningen die ons Instituut de jongste jaren geleverd heeft om ons beroep te vrijwaren van oneerlijke concurrentie, die ook onze klanten schade toebrengen. Want de bezorgdheid van de minister is in oorsprong dezelfde als de onze: ook wij willen (en doen) op een correcte manier aan zaken.

We willen de minister van consumentenzaken graag (nogmaals) wijzen op de vele inspanningen die we leveren om via ons Instituut onze leden en hun klanten te vrijwaren van misbruiken. Onze Kamers onderzoeken grondig alle klachten die tegen onze leden worden geuit. Daarnaast komt er dit jaar nog een nieuwe deontologie, aangepast aan de evoluties in onze sector.

We werken ook preventief: een gedegen opleiding voor stagiairs en mogelijkheden (vanaf dit jaar meer dan ooit betaalbaar) voor permanente vorming.

Deze inspanningen worden erkend door onze eigen voogdijminister, waarmee we correcte besprekingen voeren. Om ons standpunt duidelijk te stellen gaan we ook de minister van consumentenzaken persoonlijk uitnodigen en haar met open vizier correct informeren over de werking van ons Instituut.

Want de waarheid heeft haar rechten.
En wij zullen tot het uiterste gaan om deze te verdedigen.

Frank THIERS
Ondervoorzitter

Hugues de BELLEFROID
Penningmeester

Olivier VIGNERON
Voorzitter



BEGROTING 2006

DE BESTEDING VAN UW BIV-BIJDRAGE

De Nationale Raad keurde op 19 december de Begroting 2006 van het BIV goed. Deze werd bij schrijven van 23 januari 2006 door voogdijminister Sabine Laruelle bevestigd. Op basis van deze begroting wordt de BIV-bijdrage vastgesteld die geïnd werd in de loop van de maand maart. De volledige BIV-begroting is te consulteren op de BIV-website, zodat alle leden inzicht hebben. Het BIV heeft in deze begroting zijn beleidspunten omschreven, met daarbij ook nieuwe accenten.

Het jaar 2006 wordt een belangrijk jaar voor de vastgoedmakelaars, voor ons statuut en ons beroep.

Sommige uitspraken van de jongste maanden hebben u en ons nog eens duidelijk gemaakt dat we hard moeten blijven strijden om ons beroep, die een belangrijke tak is van het sociaal-economische weefsel van ons land, te beschermen en te waarderen.

Uw Instituut werkt momenteel aan een aantal belangrijke dossiers, zoals de samenstelling van een nieuwe deontologiecode en een nieuw stagereglement.

Daarnaast voeren we besprekingen met onze voogdijminister over de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar door aanverwante beroepen. De bedoeling hiervan is het beroep van vastgoedmakelaar te beschermen.

Tevens werken we aan een aantal innovaties die zullen toelaten toegang te krijgen tot een aantal diensten voor dezelfde jaarlijkse bijdrage.

Zo zal het BIV op 1 juni een nieuw vormingsprogramma lanceren dat verplicht zal zijn voor stagiairs maar facultatief voor titularissen. Het prijskaartje dat hieraan verbonden is zal integraal door het Instituut worden betaald, dit dankzij een gezond beheer van de inkomsten en de uitgaven van het Instituut.

Een rationalisering van de opleidingen was een duidelijke belofte toen we een jaar geleden aan de bestuursopdracht begonnen, en we hebben deze gehouden.

Ook de andere hervormingen gaan we dossier na dossier uitvoeren, telkens goed luisterend naar wat er leeft onder de BIV-leden.

Niettegenstaande het belang van deze twee opdrachten, zowel op materieel als menselijk vlak, hanteert de directie een voorzichtig en zuinig beleid.

De kostprijs

In hetzelfde schrijven van 23/01 keurde de voogdijminister ook de hoogte van de BIV-bijdragen goed

- stagiairs en titularissen:

de bijdrage 2006 voor de titularissen en de stagiairs die al ingeschreven waren op 31 december 2005 werd vastgelegd op € 313 + € 13,65 (bijdrage CFI*), hetzij in totaal **€ 326,65**

- nieuwe stagiairs:

onderscheid dient te worden gemaakt in welke periode de nieuwe stagiairs in 2006 worden ingeschreven:

° stagiairs ingeschreven in de periode tussen 1/01/06 en 30/06/06 betalen een bijdrage van € 263 + € 13,65 (bijdrage CFI), hetzij in totaal **€ 276,65**

° stagiairs ingeschreven in de periode tussen 01/07/06 en 31/12/06 betalen een bijdrage van € 131,50 + € 13,65 (bijdrage CFI), hetzij in totaal **€ 145,15**

De herinneringskosten voor de ingebrekestelling werden vastgelegd op **€ 70**.

*CFI: verplichte bijdrage in het kader van de wet op het witwassen van geld.

BIV-NEWS lezersenquête

Via de BIV-publicaties BIV-News (driemaandelijks) en BIV-Mail (maandelijks) houden wij u op de hoogte van de werkzaamheden en de taken van het BIV. Zo leest u er regelmatig over de werking van de BIV-organen en commissies, wordt er toelichting verstrekt over de plichtenleer, over de (juridische) acties die het BIV onderneemt tegen de personen die het beroep onwettig uitoefenen, de wijze van samenwerking tussen stagiair en stagemester, de vormingsinitiatieven van het BIV en van derden, e.d.m. In de toekomst willen wij onze kolommen ook open stellen voor meer algemene informatie. Om een zicht te krijgen welke informatie u het meest op prijs stelt vindt u bijgaand een losbladige lezersenquête. Wij vragen dan ook uw medewerking om de interessegebieden aan te duiden die u graag wenst te lezen in de BIV-publicaties.



ONDERZOEK NAAR DE VASTGOEDSECTOR

MINISTER FREYA VAN DEN BOSSCHE GEEFT SECTOR GOED RAPPORT NA VERVOLGINSPECTIE

Wat vooraf ging....

Via een persbericht (16/11/2005) reageerde het BIV scherp op de aantijgingen van Minister Freya Van den Bossche. De Minister van Consumentenzaken stelde dat een onderzoek van de economische inspectie, uitgevoerd tijdens de periode juni-september 2005, had uitgewezen dat 4/5 van de vastgoedmakelaars de wet niet respecteerden.

Het gros van de "overtreders" ontvingen tengevolge van de inspecties een proces-verbaal van waarschuwing.

De kritiek van het BIV (én tevens van de meeste beroepsorganisaties) had betrekking op het feit dat met dergelijke ongenueanceerde aantijgingen enorme schade werd toegebracht aan het imago van de vastgoedmakelaars, temeer daar deze deels gestoeld zijn op betwistbare interpretaties van bestaande wetgeving en op aanbevelingen zonder wettige waarde.

Geeft nieuwe enquête goed rapport aan vastgoedmakelaars?

80% van de vastgoedmakelaars tegen wie in 2005 een PV werd opgesteld werden de laatste maanden opnieuw geïnspecteerd.

Op 15 februari 2006 liet Minister Van den Bossche weten dat dit nieuwe onderzoek heeft uitgewezen dat 99% hiervan zich intussen in regel heeft gesteld. Verder kondigde ze aan dat het de bedoeling blijft om dezelfde controles ook te gaan organiseren bij de vastgoedmakelaars die nog geen bezoek hebben gekregen van de Economische Inspectie.

Had de Minister gelijk?

Minister Van den Bossche stelde dat: *"Elk contract is grondig geïnspecteerd en de Inspectie is hierbij niet over één nacht ijs gegaan. Zo werd rekening gehouden met de adviezen van de Commissie Onrechtmatige Bedingen. Elke wet die moet worden toegepast vergt enige interpretatie en dat is ook hier gebeurd. Zowel de Inspectie, de Commissie als de consumenteninspectie staan achter deze interpretatie. En blijkbaar geldt dat ook voor heel veel individuele makelaars die nu toch hun contracten hebben aangepast."*

Volgens de Minister delen de vastgoedmakelaars haar interpretaties daar zij allen hun contracten hebben aangepast zoals zij hen had opgelegd.

De gecontroleerde makelaars hebben inderdaad blijkbaar hun contracten aangepast aan de wensen van de Inspectie. De redenen hiervoor liggen echter voor de hand: de vastgoedmakelaars zijn niet van plan om geldboetes, gevangenisstraffen en de sluiting van hun kantoor te riskeren, zelfs al zijn de gronden tot sanctionering betwistbaar.

Anderzijds blijft het BIV bij zijn standpunt dat het merendeel van de aangehaalde beschuldigingen geen overtreding van de wet inhouden, noch dat het feiten betrof die schade toebrengt aan de consument.

FLASH

Een beroepsorganisatie uit Limburg stapte vorig jaar naar de rechter met o.m. de stelling dat de proces-verbaal van de Dienst Controle en Bemiddeling in strijd met de wet zijn. De rechter was echter van oordeel dat de Minister van Consumentenzaken het recht heeft de regelgeving te interpreteren. Hij acht het eveneens het recht van elke vastgoedmakelaar om deze interpretatie te betwisten, maar stelt dat dit niet dient te gebeuren voor de kortgedingrechter.



TARIEVEN

WAAROM ZIJN ER GEEN BIV-TARIEVEN?

Het BIV ontvangt vanwege vastgoedmakelaars en van particulieren regelmatig vragen met betrekking tot de tarieven die de vastgoedmakelaar kan hanteren. Bij herhaling maakten wij er op attent dat er geen BIV-tarieven bestaan.

Zoals we al meerdere malen hebben gesignaleerd (BIV-bulletin nrs. 2004/1, 2003/4, 2003/2) gaat het opleggen en aanbevelen van, of zelfs het verwijzen naar tarieven, in tegen de regels van de mededinging en dit zowel naar Belgisch als naar Europees recht.

Aanbevolen tarieven = inbreuk op mededingingsrecht

Ter herinnering: op 9 februari 2004 publiceerde de Europese Commissie een rapport over de mededinging op het gebied van de professionele dienstverlening. In dit rapport gaf de Europese Commissie aan dat zelfs aanbevolen ereloon tarieven een inbreuk op het mededingingsrecht kunnen uitmaken.

Vandaar ook dat het BIV diezelfde maand nog beslist heeft om -uit voorzorg- de aanbevolen tarieven van haar website

te verwijderen totdat er juridische zekerheid was.

Intussen is de uitspraak van de Europese Commissie gekend: op 24 juni 2004 kreeg de Orde van Architecten een boete opgelegd van € 100.000 omdat de aanbevolen barema's van de Orde een inbreuk uitmaakten op artikel 81, lid 1, van het EG Verdrag.

Tevens dienen we nog te signaleren dat er op dit ogenblik tegen het BIV een procedure loopt voor de Raad voor de Mededinging tegen de -intussen sinds februari 2004 ingetrokken- "aanbevolen BIV-tarieven".

Wat nu...?

Het feit dat er geen BIV-tarieven bestaan impliceert vanzelfsprekend niet dat de vastgoedmakelaars over geen enkel tarief beschikken. Iedere vastgoedmakelaar is vrij een gewenst tarief voor te stellen aan zijn toekomstige cliënt.

De hoogte van het tarief voor de dienstverlening zal uiteraard deel uitmaken van de individuele besprekingen tussen de vastgoedmakelaar en toekomstige medecontractant.

AANVERWANTE BEROEPEN

UITOEFENING VAN ACTIVITEITEN VAN VASTGOEDMAKELAAR DOOR NOTARISSEN, LANDMETER-EXPERTEN, ARCHITECTEN, BOEKHOUDERS EN ADVOCATEN – ONTWERP VAN DE MINISTER VAN MIDDENSTAND

Van een moeilijk te aanvaarden ontwerp naar een nieuw overleg

In BIV-Mail 2006/2 hebben we u op de hoogte gebracht van een ontwerp van koninklijk besluit van onze voogdijminister dat een wijziging voorstelt van de voorwaarden om activiteiten van vastgoedmakelaar uit te oefenen, en dit zonder BIV-erkenning, door beoefenaars van andere gereglementeerde beroepen.

Concreet houdt dit ontwerp is dat de uitoefening van (bepaalde) vastgoedactiviteiten in bijberoep zouden kunnen worden uitgeoefend door landmeter-experten, architecten, boekhouders, advocaten... maar ook door notarissen zonder dat, voor hen, de uitoefening zou beperkt moeten zijn tot een nevenactiviteit.

Het is duidelijk dat uw Instituut een dergelijk ontwerp zoals het vandaag voorligt moeilijk kan aanvaarden. En dit nog los van de vraag in welke situatie, hoe en door wie zal worden geëvalueerd wat valt onder "uitoefening in nevenberoep" van makeelaarsactiviteiten...

Onze voogdijminister heeft het Instituut intussen al laten weten dat ze bereid is om dit met ons verder te bespreken. Er werd ons ook verzekerd dat onze opmerkingen in overweging zullen worden genomen en dat het helemaal niet de intentie van de minister is om de beoefenaars van aanverwante beroepen meer rechten te geven dan deze waarover ze nu beschikken.

Wij zijn dan ook verheugd dat er enerzijds een overleg plaats kan vinden over dergelijke delicate materie en om anderzijds te kunnen vaststellen dat het Instituut en zijn voogdijminister dezelfde bezorgdheid delen om deze constructieve dialoog verder te zetten.

Het spreekt voor zich dat wij u op de hoogte houden van de verdere evolutie in dit dossier.

Intussen worden juridische acties door het BIV ondernomen

Zoals u ook kunt lezen in dit Bulletin (p. 6) heeft het Instituut een procedure gestart voor de Raad van State tot nietigverklaring van de bepaling in de plichtenleer van de notarissen die hen toelaat bemiddelingsactiviteiten te beoefenen, en verder ook een juridische actie heeft ondernomen bij de Rechtbank van Koophandel van Charleroi tegen een notaris om de stopzetting te bekomen van zijn bemiddelingsactiviteiten.

Tijdens de zitting van 2 maart j.l. heeft de Nationale Raad eveneens beslist om beroep aan te tekenen om de vernietiging en de schorsing te bekomen van de beschikking in de plichtenleer van de landmeter-experten die hen toelaat activiteiten van vastgoedmakelaar uit te oefenen zonder inschrijving bij het BIV (koninklijk besluit van 15 december 2005 tot vaststelling van de voorschriften inzake de plichtenleer van de landmeter-expert).



OPSPORING ONWETTIGE UITOEFENING

NOTARIAAT EN VASTGOEDBEMIDDELING BIV START 2 JURIDISCHE ACTIES

Wij beloofden u in BIV-News nr. 3 op de hoogte te houden van de maatregelen die het Instituut neemt in het kader van de recente reglementering betreffende de deontologie van de notarissen. Laat het wel duidelijk zijn dat het helemaal niet onze bedoeling is om schade toe te brengen aan de notariële functie, noch dat we zouden wensen te verhinderen dat er deontologische regels komen voor het notariaat.

Anderzijds dient het Instituut niettemin alles in het werk te stellen om de vrijwaring te waarborgen van de belangen van de vastgoedmakelaars.

Bij de Raad van State...

Op 28 december 2005 heeft het Instituut een procedure ingesteld bij de Raad van State tot annulering van artikel 36 van de deontologische code van notarissen (of preciezer: een procedure werd gestart tot annulering van het koninklijk besluit van 21 september 2005 tot goedkeuring van vermelde code, voor zover de code het artikel 36 goedkeurt.).

Dit artikel 36 bepaalt dat « *de notaris die aan vastgoedbemiddeling doet, respecteert strikt de regels m.b.t. de notariële praktijk ter zake, uitgaande zowel van het genootschap van notarissen waarvan hij afhankelijk is als van de Nationale Kamer, evenals de deontologische regels ter zake uitgaande van de Nationale Kamer.*»

Uit dit artikel zou kunnen worden afgeleid dat het aan notarissen effectief is toegelaten om aan vastgoedbemiddeling te doen, een activiteit die een commerciële handeling inhoudt (en dit omdat art. 2 van de handelswet de bemiddeling als een handelsdaad bestempelt).

Maar, het artikel 6, al. 1, 6° van de wet van 25 Ventôse jaar XI op het notarisambt verbiedt formeel elke commerciële daad aan de notarissen. Deze beschikking stelt zeer expliciet dat « *de notaris mag, persoonlijk of via tussenpersoon, geen handel drijven* ».

Dit maakt volgens ons dat artikel 36 van de deontologische code onwettig is in de mate dat het in tegenspraak is met de wet betreffende de organisatie van het notariaat. Het behoort uiteraard aan de administratieve rechter om hierover te oordelen.

... en voor de Rechtbank van koophandel

Om dezelfde redenen heeft het Instituut beslist een procedure te starten voor de Rechtbank van koophandel te Charleroi om de stopzetting te verkrijgen van bemiddelingsactiviteiten door een notaris in de provincie Henegouwen.

Wij houden u op de hoogte van de evolutie in deze beide dossiers.





VEROORDELING ONWETTIGE UITOEFENING

DE RECHTBANK VAN KOOPHANDEL VEROORDEELT "VASTGOEDCOACH"

Talrijke vastgoedmakelaars hebben zich bij het BIV over de zogenaamde « vastgoedcoaching » beklagd zoals die werd uitgeoefend door J.M. Wilvers.

Hij bood deze dienstverlening aan via diverse websites (zoals o.m. www.votrecoach.be, www.particuliers.be, www.visite.be, ...).

Meer in het bijzonder stoorden de vastgoedmakelaars zich aan de denigrerende slogans die werden gehanteerd door deze persoon om klanten te lokken en om hen aan te sporen niet langer te werken met vastgoedmakelaars.

De voorbeelden liegen er niet om: "Verkoop zelf uw eigendom voor de hoogste prijs en zonder kosten voor vastgoedkantoren", "U bespaart het honorarium van de vastgoedmakelaar en verkoopt toch tegen een hogere prijs dan via een vastgoedkantoor", "Verkoop het zonder intermediair: u bespaart 3,63% honorarium", "Verkoop met succes, te weten verkoop het zelf en zonder tussenkomst van een vastgoed-agence"

Onderzoek BIV-Dienst Opsporing

De klachten werden overgemaakt aan de BIV-Dienst Opsporing die met een onderzoek startte. In eerste instantie antwoordde dhr. Wilvers op onze brieven dat hij geen enkele vastgoedactiviteit uitoefenende; hij beaamde dat hij zich slechts inhield met het "coachen" van particulieren en hen hulp verschafte bij het zelfstandig verkopen van hun onroerende goederen.

Nadien kon worden vastgesteld dat er talrijke advertenties gepubliceerd werden op de website

www.quefaire.be/annonces waarbij werd gemeld dat dhr. Wilvers optrad als contactpersoon met vermelding van zijn coördinaten.

Hierdoor was het bewijs geleverd dat hij niettemin toch het beroep van vastgoedmakelaar op een onwettige wijze uitoefende en dat zijn dienstverlening verder ging dan louter advies verstrekken aan particulieren.

Veroordeling tot stopzetting activiteiten

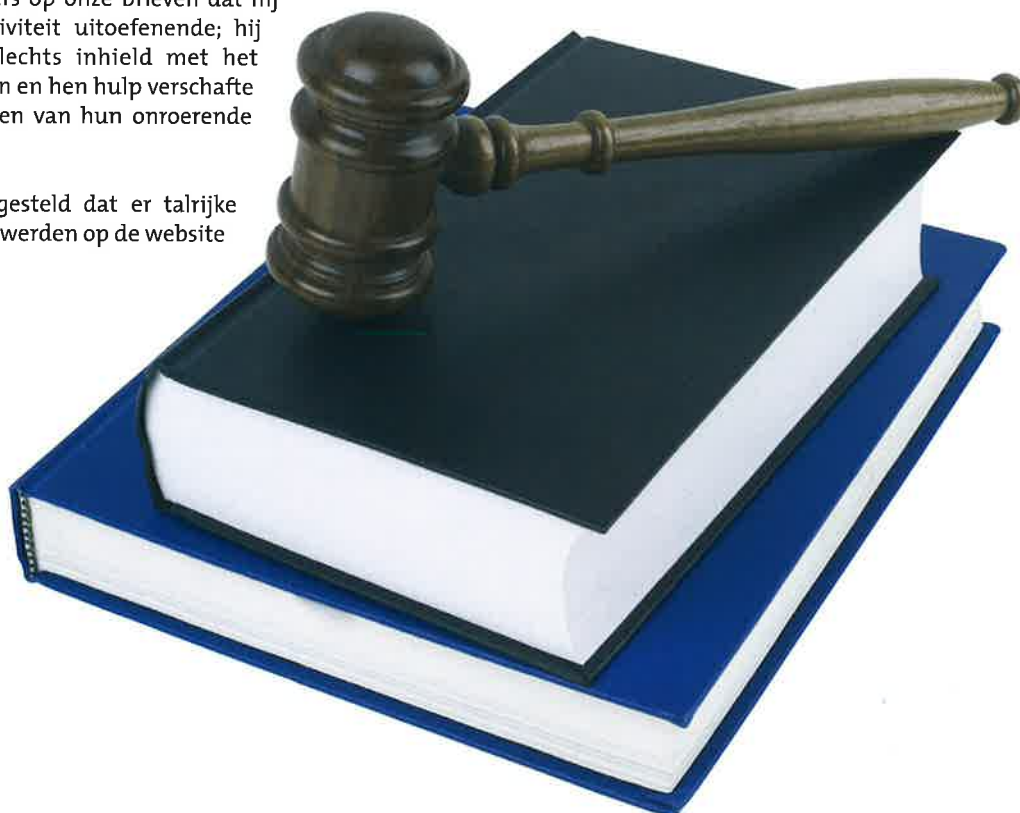
Op basis van deze elementen besliste het Instituut om zijn advocaat te belasten een juridische actie te starten bij de rechtbank van koophandel te Brussel om de stopzetting van deze activiteiten te bekomen.

Bij een uitspraak van 20 februari 2006 werd dhr. Wilvers op verzoek van het BIV veroordeeld voor de onwettige uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar.

De rechtbank veroordeelt hem tevens tot een dwangsom van € 2.500 bij iedere nieuwe inbreuk.

Om een definitief einde te stellen aan de activiteiten van dhr. J.M. Wilvers zal het Instituut dit vonnis publiceren in twee dagbladen.

U kunt dit vonnis ook nalezen op de BIV-website.





VORMING

HANDELSPRAKTIJKEN

ORGANISATIE VAN DE OPLEIDING

Wet handelspraktijken

De makelaarsovereenkomsten waarop vastgoedmakelaars een beroep doen, waren recent het voorwerp van kritiek en vormden de aanleiding voor de Commissie voor Onrechtmatige Bedingen om "aanbevelingen over de algemene voorwaarden van vastgoedmakelaars in contracten tot verkoopbemiddeling" te formuleren.

We blijven van oordeel dat bepaalde aanbevelingen van de Commissie voor Onrechtmatige Bedingen niet gegrond lijken of niet aangepast zijn aan de realiteit en de specificiteit van ons beroep.

Niettemin moeten we erkennen dat de reglementering betreffende de handelspraktijken en de bescherming van de consument niet altijd volledig gekend is door de vastgoedmakelaars.

We vonden het dan ook belangrijk dat over dit onderwerp een specifieke, passende opleiding zou worden georganiseerd.

Daarom heeft de Nationale Raad van het Instituut op 19 december 2005 beslist om een opleiding te organiseren over de wet op de handelspraktijken.

Deze opleiding is verplicht voor stagiairs en facultatief voor titularissen.

Organisatie van de opleiding

Dit project wordt sindsdien door uw instituut in goede banen geleid. Het BIV verbindt er zich ook toe deze cursus online aan te bieden vanaf juni 2006.

De opleiding, waarvan het Instituut de kosten volledig voor zijn rekening neemt, zal zo worden uitgewerkt dat ze volledig beschikbaar is van op afstand voor maximale flexibiliteit en een optimaal werkcomfort.

De stagiairs en titularissen zullen de opleiding kunnen volgen op hun eigen tempo, thuis of op kantoor.

De inhoud van de opleiding en alle nuttige informatie zullen beschikbaar zijn op de website van uw Instituut. Met uw paswoord hebt u 24u/per dag toegang tot deze site. U hebt eveneens de mogelijkheid om contact te hebben met elkaar en met specialisten via een forum dat speciaal voor dit doel zal worden gecreëerd.

Pedagogisch verantwoord en oprichting discussiegroepen

De zeer praktische cursus zal tal van voorbeelden bevatten. U zult uw verworven kennis kunnen evalueren aan de hand van de vele ludieke oefeningen, waarvan de resultaten niet worden meegedeeld aan het Instituut.

Vanaf september 2006 zullen er ook discussiegroepen georganiseerd worden in heel België. Ze zullen u de gelegenheid bieden om elkaar te ontmoeten, te discussiëren in kleine groepjes, uw ervaringen mee te delen en uitleg van een specialist te krijgen, die tot uw beschikking staat.

Besluit

Omdat we als Instituut ervoor willen zorgen dat u ten volle en efficiënt uw beroep zou kunnen uitoefenen, willen we u een kwaliteitsopleiding aanbieden, die in de eerste plaats toegespitst is op de reglementering van de handelspraktijken en de bescherming van de consumenten. En die bovendien gefinancierd wordt door het Instituut.

Dit is ongetwijfeld maar een eerste stap.

In de toekomst zullen er andere thema's worden aangeboden om te voldoen aan de groeiende opleidingsbehoefte in een voortdurend evoluerende maatschappij.



BIVenquête

Help ons om BIV-News te verbeteren !

1. Hoe vaak leest u BIV-News ?

- nooit
zelden
soms
regelmatig
altijd

2. Hoe vindt u BIV-News ?

- | | JA | NEEN | SOMS |
|-------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| interessant | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| nuttig | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| volledig | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| duidelijk | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| mooi | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| beknopt | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

3. Had u graag vaste rubrieken in BIV-News ? Indien ja, welke ?

- | | JA | NEEN |
|---|--------------------------|--------------------------|
| 1. Juridische informatie inzake vastgoedrecht | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2. Stedenbouw en ruimtelijke ordening | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3. Fiscale informatie | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 4. Vorming | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 5. Opsporing onwettige uitoefening | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 6. Mede-eigendom | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 7. Ideeënbus | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 8. Rubriek « wist u dat ? » | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 9. Stage | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 10. Lijsten nieuwe leden / weglatingen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 11. Toegang tot het beroep | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 12. Interviews met persoonlijkheden | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 13. Informatie over de vastgoedsector | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Alvast bedankt voor uw welwillende medewerking



Fax mij terug op nr. 02/503.42.23

Stuur mij terug naar BIV – Luxemburgstraat 16B – 1000 Brussel



MEDE-EIGENDOM: WET GEWIJZIGD

DE SYNDICUS IS WETTELIJK GEHOUDEN DE DOCUMENTEN BETREFFENDE DE MEDE-EIGENDOM OVER TE MAKEN AAN ZIJN OPVOLGER

Bij wet van 15 december 2005 houdende de administratieve vereenvoudiging (B.S. 28-12-2005) werden de wettelijke taken van de syndicus uitgebreid.

Het artikel 577-8 § 4 van het Burgerlijk Wetboek, dat de taken omschrijft van de syndicus, werd uitgebreid met de volgende bepaling: *“alle documenten aangaande het gebouw in mede-eigendom, de boekhouding en de activa die hij beheerde, over te dragen aan zijn opvolger.”*

In de toelichting op deze aanvulling wordt verwezen naar het feit dat het nog te vaak gebeurde dat een nieuwe syndicus, pas door de algemene vergadering van mede-eigenaars aangesteld, niet de nodige documenten ontvangt van zijn voorganger. Dit heeft tot gevolg dat de opvolger dikwijls de reke-

ningen helemaal opnieuw moet beginnen, omdat hij de boekhouding van zijn voorganger niet in handen krijgt. Voor de ontbrekende informatie moet de nieuwe syndicus geregeld aankloppen bij de mede-eigenaars wat dan weer administratieve lasten voor de mede-eigenaars met zich meebracht.

Het is van geen belang op welke wijze er een einde komt aan het mandaat van de zittende syndicus (zoals het verstrijken van het mandaat of de vervroegde beëindiging van het mandaat om reden van ontslag door de algemene vergadering dan wel om redenen van vrijwillig ontslag).

Om deze administratieve lasten weg te werken werd vermeld artikel 577-8 van het Burgerlijk Wetboek aangevuld.

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

BRUSSELS VASTGOED FISCAAL GOEDKOPER – ABATTEMENT WORDT OPGETROKKEN

Wat vooraf ging

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bedraagt het registratierecht dat verschuldigd is bij de aankoop van een onroerend goed 12,5%. In 2003 keurde het Brusselse Parlement een eerste maal een Ordonnantie goed waarbij de koper van een vermindering genoot van de heffingsgrondslag, het zogenaamde “abattement”, en dus minder registratierechten diende te betalen.

Deze maatregel kende het nodige succes: op drie jaar tijd maakten méér dan 20.000 kopers er gebruik van. Gezien de stijging van de vastgoedprijzen in het Brusselse werd beslist om het bedrag van het abattement op te trekken.

Op 10 februari 2006 keurde het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de “Ordonnantie tot wijziging van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten” goed. Deze nieuwe regeling trad in werking op 15 februari 2006.

Abattement wordt opgetrokken

Wie momenteel een onroerend goed koopt in het Brussels Gewest zal, ongeacht de kostprijs van het goed, geen registratierechten moeten betalen op de eerste schijf van € 60.000 (voorheen € 45.000).

Indien het goed gelegen is in de zogenaamde “achtergestelde wijken” (de RVOHS-gebieden: Ruimtes voor Verstrekte Ontwikkeling van de Huisvesting en Stadsvernieuwing) dan bedraagt de vrijstelling zelfs € 75.000 (voorheen € 60.000).

Om na te gaan of een woning in een RVOHS-zone ligt, zie: <http://www.prime-renovation.irisnet.be/Pages/Reno/NL/Cartes.asp>

De koper kan voortaan m.a.w. rekenen op een verlaging van de registratierechten van € 7.500 (of € 9.375 in een RVOHS-gebied).

Wat zijn de voorwaarden van de belastingverlaging?

De verlaging is gekoppeld aan bepaalde voorwaarden:

- de koper moet een natuurlijk persoon zijn (vennootschap- of vzw's komen dus niet in aanmerking).
- verder moet het gaan om de eerste aankoop in het Brussels Gewest, tenzij die andere woning uiterlijk 2 jaar na datum van de registratie wordt verkocht. In dit geval kan hij (via verzoekschrift) terugvragen van de op zijn aankoop te veel betaalde rechten.
- de koper dient ook zijn hoofdverblijfplaats te vestigen in de aangekochte woning. De koper heeft daarvoor maximaal 2 jaar vanaf het ogenblik van registratie van de aankoop wanneer het een woning betreft, en 3 jaar wanneer het een ‘appartement in aanbouw of op tekening’ betreft.
- tot slot dient de koper gedurende een ononderbroken periode van 5 jaar zijn hoofdverblijfplaats te behouden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Die periode begint op het ogenblik waarop hij zijn hoofdverblijfplaats heeft gevestigd in de woning waarvoor de vermindering van toepassing is.



PRAKTISCHE FICHE

HANDELSHUUROVEREENKOMST

Wanneer en hoe de hernieuwing van een handelshuurovereenkomst aanvragen en hoe reageren op een aanvraag om hernieuwing?

De handelshuurovereenkomst

De handelshuurovereenkomst wordt geregeld door de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds.

Deze wet voorziet in de mogelijkheid dat de huurder aan de verhuurder om drie opeenvolgende hernieuwingen van zijn handelshuurovereenkomst kan verzoeken, wat hem zodoende toelaat de voortzetting van zijn handelsactiviteiten in de gehuurde plaatsen verder te zetten.

Bij de overdracht van een handelshuurovereenkomst of van een handelsfonds moet de overnemer goed opletten: hij dient na te gaan of de hernieuwing wel degelijk werd aangevraagd, ofwel moet hij zelf tijdig de hernieuwing aanvragen met inachtneming van de wetsbepalingen.

Dit advies geldt ook voor elke handelaar die een gebouw huurt met een handelshuurovereenkomst. De verhuurder van zijn kant die geconfronteerd wordt met een verzoek om hernieuwing kan op verscheidene manieren reageren.

Huurder: wat te doen bij aanvraag verlenging?

De aanvraag om hernieuwing moet per aangetekende brief aan de verhuurder worden gericht, ten vroegste 18 maanden en uiterlijk 15 maanden, vóór het einde van de lopende huurovereenkomst. De huurder moet er bijgevolg tijdig aan denken zijn aanvraag om hernieuwing, en dit met inachtneming van de wetsbepalingen, aan de verhuurder te richten.

Deze aanvraag moet de voorwaarden vermelden waarop de huurder de huurovereenkomst wil hernieuwen (bijvoorbeeld wat de maandhuur betreft). Het volstaat ook dat de huurder aangeeft dat hij de huurovereenkomst wil hernieuwen onder de voorwaarden van de oorspronkelijke huurovereenkomst.

De aanvraag moet eveneens vermelden dat de verhuurder ofwel de hernieuwing kan weigeren, ofwel dat de verhuurder melding kan maken van het aanbod van een andere huurder die bereid is een hogere huur te betalen, ofwel dat de verhuurder nieuwe verhuurvoorwaarden kan voorstellen.

De aanvraag is nietig indien deze niet wordt verzonden met inachtneming van de wetsbepalingen. Bovendien zal de verhuurder in dat geval kunnen eisen dat de huurder de plaats verlaat op het einde van de lopende huurovereenkomst.

Reactiemogelijkheden vanwege de verhuurder

Hoe kan de verhuurder reageren?

Wij moeten een onderscheid maken tussen vier verschillende veronderstellingen:

- *Eerste veronderstelling: de verhuurder reageert niet*
In dat geval zal de huurovereenkomst worden hernieuwd op de voorwaarden die door de huurder worden voorgesteld.
- *Tweede veronderstelling: de verhuurder wil voorwaarden wijzigen*
Indien de verhuurder de huurvoorwaarden wil wijzigen, moet hij dit aan de huurder laten weten door hem binnen de drie maanden een aangetekende brief te zenden.
Ofwel aanvaardt de huurder de nieuwe voorwaarden en bevestigt hij binnen de drie maanden zijn akkoord per aangetekende brief.
Ofwel aanvaardt de huurder de nieuwe voorwaarden niet en moet hij binnen 30 dagen



een procedure instellen bij het vrederecht. De vrederechter bepaalt dan de voorwaarden waarop de huurovereenkomst kan worden hernieuwd. Indien de huurder geen genoegen neemt met de voorwaarden waarop de huurovereenkomst door de vrederechter zal worden hernieuwd, kan hij ofwel beroep aantekenen, ofwel afzien van de hernieuwing van de huurovereenkomst.

- *Derde veronderstelling: er is een andere kandidaat-huurder*
Indien de verhuurder de huurder ervan in kennis wil stellen dat een andere kandidaat-huurder (een "derde-opbieder") bereid is een hogere huur te betalen, moet hij dit melden binnen een termijn van drie maanden. Indien de huurder binnen 30 dagen een zelfde aanbod doet, heeft hij voorrang bij de hernieuwing van de huurovereenkomst. Zoniet haalt de andere kandidaat-huurder het.

Wij moeten opmerken dat wanneer de huurder ervan in kennis wordt gesteld dat een andere kandidaat-huurder bereid is een hogere huur te betalen, hij dit aanbod kan betwisten en een procedure kan inleiden bij het vrederecht.

- *Vierde veronderstelling: de verhuurder weigert de voorwaarden*
Indien de verhuurder de huurovereenkomst weigert te her-

nieuwen, moet hij dit binnen drie maanden per aangetekende brief meedelen aan de huurder. De verhuurder zal de huurder geen enkele vergoeding moeten betalen indien hij weigert de huurovereenkomst te hernieuwen om zelf het gebouw te bewonen of om er een verschillende handel uit te oefenen. In alle overige gevallen zal de verhuurder de huurder een vergoeding moeten betalen.

Besluiten

Wegens de strikte vormen en termijnen die bij wet worden opgelegd, raden wij de huurders en verhuurders aan bijzonder oplettend te zijn wat de hernieuwing van de handelshuur betreft. Indien de huurder nalaat de termijnen en vormen van de hernieuwing na te leven, zal zijn aanvraag om hernieuwing nietig zijn en zal hij de plaats moeten verlaten. Wanneer de verhuurder het genot van zijn gebouw wenst terug te krijgen, of het aan een derde wil verhuren of de huur wil verhogen, moet ook hij de bij wet opgelegde termijnen en vormen in acht nemen.

Frédéric VAN DEN BOSCH
Advocaat



DE AANNEMINGSOVEREENKOMST

Waar moet men op letten bij de ondertekening van een aannemingsovereenkomst?

Bij het beheren van gebouwen moet u regelmatig een beroep doen op aannemers voor de uitvoering van bouw-, renovatie- of onderhoudswerken.

Uit de praktijk blijkt helaas dat, naar aanleiding van deze werken, heel wat geschillen ontstaan tussen de bouwheer en de aannemer. Vele van deze geschillen zouden kunnen worden vermeden als men bij het afsluiten van de aannemingsovereenkomst oplettender is.

We willen in dit artikel uw aandacht vestigen op enkele belangrijke elementen van de aannemingsovereenkomst, zonder dat deze uiteenzetting echter volledig is.

Nauwkeurige beschrijving

De overeenkomst moet nauwkeurig de uit te voeren werken beschrijven en ook de hoeveelheid en de kwaliteit van de te gebruiken materialen. U moet er dus op letten dat de werken zo gedetailleerd mogelijk beschreven worden (bijvoorbeeld voor de vervanging van ramen: afmetingen / isolatiesoort / kleur en materialen van de ramen / open- en sluitsysteem / verwijderen en wegbrengen van de oude ramen ...).

Nauwkeurige prijsbepaling

De overeenkomst moet ook nauwkeurig de prijs bepalen voor de uitvoering van de werken.

Deze prijs kan vastgesteld worden op verschillende manieren:

- (1) "*In regie*": dit wil zeggen op basis van een prijs die afhangt van het aantal werkuren dat de aannemer presteert.
- (2) "*Volgens borderel van eenheidsprijzen*": dit wil zeggen op basis van een lijst met eenheidsprijzen voor elk soort werk dat moet worden uitgevoerd (bijvoorbeeld: zoveel voor een m² metselwerk, zoveel voor het plaatsen en leveren van een radiator, ...).
- (3) "*Tegen absoluut vaste aannemingssom*": dit wil zeggen op basis van een globale en onveranderlijke prijs, zonder de mogelijkheid om bijkomende werken te laten uitvoeren of bepaalde initieel geplande werken te schrappen, behoudens akkoord.
- (4) "*Tegen relatief vaste aannemingssom*": dit wil zeggen op basis van een globale prijs maar met de mogelijkheid om bepaalde werken bijkomend uit te voeren of te schrappen.



Indien u de bepalingen van de overeenkomst betreffende de prijs van de werken perfect begrijpt, zult u uw budget efficiënt kunnen beheren. We bevelen dus aan dat de prijs wordt bepaald op basis van een vaste aannemingsom om elke discussie betreffende afrekeningen te vermijden.

Bepaal duidelijk de termijnen

Zorg er ook voor dat de overeenkomst de termijnen bepaalt waarbinnen de werken voltooid moeten zijn. Als waarborg voor het naleven van deze termijnen door de aannemer kunt u eisen dat in de overeenkomst een schadevergoeding voor vertraging bepaald wordt indien de voorziene termijnen overschreden worden.

Werk met geregisteerde aannemer

Ten slotte moet u inlichtingen inwinnen over de aannemer die u hebt gekozen, voor u de overeenkomst ondertekent.

U moet controleren of de aannemer geldig geregistreerd is. In bepaalde gevallen, indien de aannemer niet geldig geregistreerd was, bestaat de mogelijkheid dat u een deel van zijn fiscale en sociale schulden moet betalen.

We raden u aan om in de overeenkomst te bepalen dat u, indien de aannemer zijn registratie verliest tijdens de werken, een einde kunt stellen aan de overeenkomst en een schadevergoeding kunt eisen.

Bovendien moet u nagaan of de aannemer beschikt over de toegangen tot het beroep die vereist zijn voor de geplande werken (metselwerk, het leggen van tegels, het installeren van verwarmings-toestellen, ...). Door de toegangen tot het beroep waarover de aannemer moet beschikken, kunt u zich ervan verzekeren dat deze over de theoretische en professionele basiskennis beschikt om de werken uit te voeren.

Tot slot moet u erop toezien dat de aannemer geldig verzekerd is voor de duur van de werken. De overeenkomst zal kunnen bepalen dat de aannemer gehouden is u op eerste verzoek het bewijs voor te leggen dat hij deze verzekering heeft afgesloten.

Technisch raadsman

In het algemeen is het altijd nuttig zich te laten bijstaan door een architect of een technisch raadsman om problemen in de loop van de werken te vermijden.

Frédéric VAN DEN BOSCH
Advocaat





BODEMVERONTREINIGING

Aansprakelijkheid van de verkoper en van de vastgoedmakelaar – Gevolgen van de reglementeringen betreffende de bodemverontreiniging

1. Inleiding

Oorspronkelijk werd de vastgoedverkoop in hoofdzaak geregeld door de bepalingen van het burgerlijk recht die van toepassing waren in alle gewesten.

Op dit ogenblik hebben echter tal van administratiefrechtelijke bepalingen een weerslag op de vastgoedverkoop, en meer in het bijzonder: de gewestelijke bepalingen van het stedenbouwkundige en het milieurecht.

Sinds 1992 (in het Vlaamse Gewest) en 2004 (in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het Waalse gewest) hebben de autoriteiten bijzondere reglementeringen goedgekeurd betreffende de bodemverontreiniging. De bedoeling van deze reglementeringen is enerzijds geleidelijk de bodems te saneren die werden verontreinigd wegens de activiteiten die op de betrokken terreinen werden of worden uitgeoefend (industriële sites, servicestations, ...), en anderzijds om de kopers te beschermen. Deze reglementeringen zijn van toepassing bij vastgoedverkoop en, vaker nog, bij de verkoop van zogenaamde “industriële” sites of sites die een risico voor verontreiniging vertonen. Verder dient opgemerkt dat deze reglementeringen een belangrijke weerslag kunnen hebben op de verkoop van woningen aangezien de jongste jaren heel wat projecten betreffende de reconversie van industriële sites tot woningen het licht zagen (projecten van het loft-type, projecten om flatgebouwen op te trekken op gewezen industriële sites of op terreinen waarop “risico”-activiteiten werden uitgeoefend, ...).

Bijgevolg wensen wij de vastgoedmakelaars attent te maken op de bepalingen die ter zake van toepassing zijn. Het niet-naleving ervan zou immers de vernietiging van de verkoop kunnen meebrengen en ertoe leiden dat de vastgoedmakelaar aansprakelijk wordt gesteld.

2. Overzicht van de reglementering die van toepassing is

De reglementering die van toepassing is inzake bodemverontreiniging is een milieureglementering. Het valt bijgevolg onder de bevoegdheid van de Gewesten, m.a.w.: elk Gewest beschikt over een specifieke reglementering die op zijn grondgebied van toepassing is.

2.1. In het Vlaamse Gewest

Het Vlaamse Gewest verrichtte baanbrekend werk door op 22 februari 1992 het decreet betreffende de bodemsanering goed te keuren, dat over het algemeen wordt aangeduid

met de initialen “BSD”, Bodemsaneringsdecreet.

Vóór elke verkoop moet de verkoper een bodemattest aanvragen bij OVAM¹. Dit attest is bedoeld om de koper in te lichten over de staat van de bodem en om uit te maken of het terrein verontreinigd is of een risico voor verontreiniging vertoont. Nadat OVAM van de verkoop op de hoogte is gebracht, kan zij vragen dat de verkoper onderzoeken laat uitvoeren om zodoende inlichtingen in te winnen over de bodemstaat.

Op grond van het resultaat van deze studies kan OVAM de verkoper saneringsmaatregelen opleggen, dat wil zeggen de reiniging van het terrein. Indien de toepasselijke bepalingen door de verkoper niet worden nageleefd, kunnen zowel de koper als OVAM om de vernietiging van de verkoop verzoeken².

Tot slot merken we op dat de toepasselijke bepalingen eveneens moeten worden nageleefd voor vrijwel alle vastgoedverrichtingen (afsluiting van een huurovereenkomst voor een handelszaak, een industriecomplex of kantoren, vestiging van een recht van opstal of van een erfpacht, ...).



¹ Openbare Afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaamse Gewest, Stationsstraat, 110 te 2800 Mechelen, tel.: 015/284.458 en 459; fax: 015/284.407 – www.ovam.be

² Voor voorbeelden zie: Hasselt, 25 februari 2002, N.J.W., 2002, blz. 213 of T.M.R., 2002, blz. 314; Leuven, 14 juli 1999, T. Not., 1999, blz. 631



2.2. In het Waalse Gewest

Op 1 april 2004 keurde het Waalse gewest het decreet goed betreffende de sanering van verontreinigde bodems en te herontwikkelen bedrijfsruimten ³.

In tegenstelling tot de regeling in het Vlaamse Gewest, zijn de bepalingen betreffende de bodemverontreiniging niet systematisch van toepassing. Deze bepalingen moeten immers enkel worden toegepast wanneer de overheid een beslissing heeft genomen.

Het Waalse gewest kan op ieder ogenblik beslissen dat de verplichtingen, die uit zijn decreet voortvloeien, moeten worden nageleefd wegens een risico m.b.t. bodemverontreiniging, of wegens de onvergunde aanwezigheid van afvalstoffen.

In dit geval kan het Waalse gewest onderzoeken opleggen en eventueel saneringsmaatregelen opleggen.

2.3. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

In het Brusselse Gewest wordt de materie gereguleerd door de ordonnantie van 13 mei 2004 betreffende het beheer van verontreinigde bodems ⁴.

De ingestelde regeling vertoont veel gelijkenis met de regeling die van toepassing is in het Vlaamse Gewest.

De bepalingen die van toepassing zijn zullen o.a. moeten worden nageleefd voor elke verkoop van een gebouw dat zich op een "risico"-terrein bevindt, dat wil zeggen een terrein waarop een "risico"activiteit is gevestigd of een terrein dat door het Brussels Instituut voor Milieubeheer (BIM) wordt beschouwd als een terrein dat een risico voor verontreiniging vertoont en dat is opgenomen in een inventaris. Voor deze verkopen zullen studies moeten worden verricht en zullen aan de verkoper eventueel saneringsmaatregelen kunnen worden opgelegd.

Er dient eveneens te worden opgemerkt dat, net zoals in Vlaanderen, het BIM en de koper om de vernietiging van de verkoop kunnen verzoeken ingeval de bepalingen inzake bodemverontreiniging niet werden nageleefd.

3. Aansprakelijkheid van de verkoper en van de vastgoedmakelaar

3.1. Aansprakelijkheid van de verkoper

De verkoper zou aansprakelijk kunnen worden gesteld en de verkoop zou kunnen worden vernietigd ingeval de bodem van het verkochte gebouw verontreinigd is. Deze vernietiging zou kunnen worden bevolen op verzoek van de koper of van de overheid (in het Vlaamse Gewest en in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest).

Er dient te worden opgemerkt dat de vernietiging zou kunnen worden bevolen op grond van specifieke bepalingen die van toepassing zijn inzake bodemverontreiniging (in het Vlaamse Gewest en in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) en/of op basis van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek die van toepassing zijn inzake het verborgen gebrek en het bedrog (in alle Gewesten).

Aangezien de rechtspraak de bodemverontreiniging immers gelijkstelt met een verborgen gebrek ⁵ zou de verkoper aansprakelijk kunnen worden gesteld omdat hij de koper niet heeft gewaarschuwd voor het bestaan van een dergelijke verontreiniging.

De gevolgen zullen rampzalig zijn voor de verkoper: indien de verkoper van de verontreiniging op de hoogte was, zal hij, behalve tot de teruggave van de koopsom, ertoe verplicht zijn alle door de koper geleden schade te vergoeden ⁶. En ook alle kosten voor het saneren van de bodem zouden voor zijn rekening kunnen komen ⁷.

³ B.S., 7 juni 2004

⁴ B.S., 24 juni 2004

⁵ Antwerpen, 17 januari 2000, Amén., 2001, blz. 241

⁶ Artikel 1645 van het Burgerlijk Wetboek

⁷ Antwerpen, 17 januari 2000, Amén., 2001, blz. 241



3.2. Aansprakelijkheid van de vastgoedmakelaar

Wij weten dat de vastgoedmakelaar in het kader van de vastgoedverkoop die hem worden toevertrouwd als beroepsmakelaar een informatie- en adviesplicht heeft.

Bij het vervullen van zijn taak raden wij de makelaar bijgevolg aan de situatie van het goed zorgvuldig te onderzoeken en de verkoper te ondervragen om uit te maken of de bepalingen die inzake bodemverontreiniging gelden, van toepassing zijn. De makelaar moet de partijen eventueel aanraden in het verkoopcompromis een clause op te nemen die bepaalt dat de verkoop wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde van de naleving van de verplichtingen die worden beoogd door de bepalingen die van toepassing zijn op het vlak van de bodemverontreiniging.

De makelaar zal de partijen eveneens kunnen bijstaan in het kader van de onderhandelingen over de verkoopvoorwaarden m.b.t. de tenlasteneming van de kosten die verbonden zijn aan het vervullen van de verplichtingen die voortvloeien uit de bepalingen die van toepassing zijn op het vlak van de bodemverontreiniging (deskundigenverslag, bodemstudies, saneringsmaatregelen, ...). Bijgevolg kan de verkoper een prijskorting toestaan op voorwaarde dat de koper deze kosten voor zijn rekening neemt.

De koper van zijn kant zou zijn risico kunnen beperken door bijvoorbeeld een clause in te lassen die bepaalt dat deze kosten voor zijn rekening komen en dat de verkoop m.a.w. wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de saneringskosten die hem door de overheid worden opgelegd, een bepaald bedrag niet overschrijden.

Bij de onderhandelingen over en het afsluiten van de verkoop kunnen dus verschillende contractuele beschikkingen worden overwogen om de weerslag aan banden te leggen van de bepalingen die inzake bodemverontreiniging van toepassing zijn.

De rechtspraak heeft overigens geloof gehecht aan het voorzichtige gedrag van een vastgoedmakelaar door als volgt te oordelen:

*"Een vastgoedmakelaar handelt niet in strijd met artikel 36, § 1 van het decreet van de Vlaamse Raad van 22 februari 1995 betreffende de sanering van de bodem wanneer hij in het onderhandse verkoopcontract betreffende een loft een opschortende voorwaarde inlast die vermeldt dat noch het gevraagde bodemattest, noch het resultaat van de analyse al werden verkregen. De invoeging van een opschortende voorwaarde in het compromis betekent voor de koper dat hij moest weten dat met betrekking tot de staat van de bodem geen enkele garantie kon worden gegeven en dat de verkoop bijgevolg niet effectief is zolang geen gunstig bodemattest werd verkregen en dat hij bijgevolg voldoende beschermd is. Indien geen enkel gunstig bodemattest wordt verkregen, heeft de verkoop niet plaats; indien daarentegen een gunstig attest wordt verkregen, heeft hij er geen enkel belang bij de nietigheid van de verkoop te eisen wegens de laattijdige overlegging van het bodemattest"*⁸.

⁸ Antwerpen, 22 mei 2000, T. App., 2000/4, 40

Wij raden bijgevolg aan bijzonder waakzaam te zijn bij de onderhandelingen en het opstellen van de compromissen betreffende verkopen die onderworpen zijn aan de bepalingen die van toepassing zijn betreffende bodemverontreiniging.

Frédéric VAN DEN BOSCH
Advocaat





BIV – DE CIJFERS

Administratieve beslissingen Kamers

Tijdens het laatste kwartaal 2005 (1/10/05 -> 31/12/05) werden door de Kamers in totaal 299 administratieve beslissingen genomen (197 door de Franstalige en 102 door de Nederlandstalige).

Deze hadden betrekking op:

- de inschrijving op de "Lijst van de stagiairs" (134 nieuwe stagiairs erkend)
- de inschrijving op het "Tableau van titularissen" (65 personen gingen over naar het statuut van titularis)
- de wederinschrijvingen als titularis (15 personen)
- de personen die het beroep mogen uitoefenen op occasionele wijze (5 nieuwe in buitenland gevestigde makelaars kunnen voortaan het beroep ook in België uitoefenen)
- de lijst van de personen die het beroep hebben verlaten (78 weglatingen)
- inschrijving op de lijst van ereleden (1 persoon)
- tegen 1 beslissing van de Uitvoerende Kamer (inschrijving op Lijst) werd beroep aangetekend door de juridische assessor. Dit dossier zal worden behandeld door de Kamer van beroep.

Deze kwartaallijsten zijn te raadplegen op www.biv.be onder de rubriek "Lijst vastgoedmakelaars".

Gegevens op 01/03/2006

Statistieken	- Totaal aantal vastgoedmakelaars:	8.427	(op 31/12/05: 8.380)
	- Totaal aantal op het Tableau van titularissen:	7.488	(op 31/12/05: 7.464)
	- Totaal aantal op de Lijst van stagiairs:	896	(op 31/12/05: 876)
	- Totaal aantal op de Lijst van occasionele uitoefening:	43	(op 31/12/05: 40)
	- Lopende dossiers aanvraag inschrijving Lijst van stagiairs:	144	
	- Lopende dossiers aanvraag wederinschrijving Lijst van de stagiairs:	7	
	- Lopende dossiers aanvraag inschrijving Tableau van beoefenaars:	59	
	- Lopende dossiers aanvraag wederinschrijving Tableau van beoefenaars:	35	
	- Lopende dossiers aanvraag inschrijving Lijst van occasionele beoefening:	18	
	- Lopende dossiers aanvraag weglating:	34	
	- Lopende dossiers aanvraag taalrolwijziging:	3	
	- Lopende dossiers ere-vastgoedmakelaar:	2	

BIV-BUREAU Nieuwe penningmeester

Op de buitengewone zitting van de Nationale Raad van 16 januari j.l. werd door de leden van de Raad overgegaan tot de verkiezing van een nieuwe BIV-penningmeester. Hugues de Bellefroid werd verkozen (B.S. 27/01/2006). Hij volgt Erik Deckers op die, om persoonlijke redenen, zijn ontslag gaf als penningmeester.

Wij wensen Erik Deckers van harte te bedanken voor zijn niet aflatend engagement, zijn verantwoordelijkheidszin en zijn bijzondere toewijding waarvan hij blijk gaf ten bate van het Instituut en het beroep.

Beroepsinstituut van
Vastgoedmakelaars (BIV)

Opgericht bij Koninklijk
Besluit van
6 september 1993
(B.S. 13/10/93)

Luxemburgstraat 16 b
1000 Brussel
Tel : 02/505.38.50
Fax : 02/503.42.23

website: www.biv.be
E-mail : info@biv.be

BIV-NEWS
is het informatiebulletin
van het BIV.

Vrije verspreiding mits
bronvermelding.

Verantwoordelijke uitgever:

Frank Thiers

Luxemburgstraat 16 B
1000 Brussel