

Speciale editie

Koninklijk besluit omtrent bemiddelings- overeenkomsten en typecontracten



**Mevrouw
Sabine Laruelle**
Minister van
Middenstand



Gratis exemplaren van
typecontracten in bijlage
of op www.biv.be



Het BIV-Bureau (van links naar rechts):
Frank THIERS (ondervoorzitter),
Olivier VIGNERON (voorzitter)
Hugues de BELLEFROID
(penningmeester)

VOORWOORD

HET PASSAGIERSSCHIP BIV

HOUDT VAART: HET INSTITUUT ZET ZICH IN VOOR HET IMAGO VAN DE VASTGOEDMAKELAAR

Begin 2005 gaven wij ons editoriaal de titel « *Zoals een passagiersschip dat van koers verandert* ». Nu, twee jaar later, zijn wij fier. Ja, wij zijn fier niet alleen op de richting die werd genomen maar ook op de afgelegde weg.

Vandaag kunnen we zeggen dat het passagiersschip BIV zichzelf heeft bewezen. Het had vele klippen te trotseren en werd daardoor sterker, steviger en is beter uitgerust. De feiten spreken voor zich:

- er kwam een nieuwe deontologische code die duidelijker en moderner is
- het koninklijk besluit betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars, zoals onderhandeld met de sector, is inmiddels van toepassing
- het aantal onlinevormingen werd uitgebreid (www.e-biv.be)
- dank zij een juridische « hotline » kunt u telefonisch beroep doen op de hulp van specialisten (april 2007)
- de elektronische toegang tot het Kadaster en de Registratie is momenteel in onderhandeling (tweede semester 2007)
- een nationale mediacampagne zal gedurende twee jaar worden gevoerd om het imago van ons beroep op te waarderen (2de semester 2007)
- de typecontracten voor verkoopopdrachten zijn beschikbaar (de typecontracten voor huuroopdrachten, modellen van huurovereenkomsten en compromis zijn in voorbereiding).

In dit nummer zullen wij het uitgebreid hebben over onze recente actualiteit. U vindt er in detail de draagwijdte van het koninklijk besluit en van de typecontracten, alsook twee exemplaren van modelovereenkomsten en de praktische modaliteiten om er bij te bestellen. Bovenop deze jongste ontwikkelingen kunnen wij u tevens aankondigen dat het BIV erkend werd als lid van het Verbond van Belgische Ondernemingen. Deze Belgische patronale organisatie vertegenwoordigt de ondernemingen in een tiental federale, Europese en internationale organen. Dit betekent voor ons nog een stap verder in de richting van de erkenning van het beroep als doorslaggevende economische partner en factor.

Wij zijn nu halverwege ons mandaat en hebben alle middelen in handen die nodig zijn om onze tocht voort te zetten. Het is nu aan ons om deze op de best mogelijke manier aan te wenden om samen met u ons beroep algemeen erkend te maken bij het publiek.

Frank THIERS
Ondervoorzitter

Hugues de BELLEFROID
Penningmeester

Olivier VIGNERON
Voorzitter

In dit nummer

■ p 2 **Voorwoord**
Het passagiersschip BIV houdt vaart: het instituut zet zich in voor het imago van de vastgoedmakelaar

■ p 3 **Bemiddelings-
overeenkomsten**
Het Instituut stelt typecontracten ter beschikking van de makelaars

■ p 4 **Commentaar bij het
koninklijk besluit
van 12 januari 2007**

■ p 8-9 **Samenvatting**
*van de verplichte en
verboden bedingen*

■ p 10-11 **Koninklijk besluit
van 12 januari 2007**
*betreffende het gebruik van
bepaalde bedingen in de
bemiddelingsovereenkomsten
van vastgoedmakelaar*



BEMIDDELINGSOVEREENKOMSTEN

HET INSTITUUT STELT TYPECONTRACTEN TER BESCHIKING VAN DE MAKELAARS

In de loop van de laatste maanden brachten wij u, ondermeer via de BIV-Mail, regelmatig op de hoogte van de evolutie van het ontwerp van koninklijk besluit betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars.

In de BIV-mail n° 2007/01 kon u lezen dat dit besluit op 12 januari werd ondertekend door de Koning en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 19 januari. Het is van kracht sinds 1 februari.

De nieuwe reglementering is zeker nog niet perfect, maar het staat al vast dat heel wat geschillen zullen vermeden worden door bepaalde substantiële voordelen die het biedt: de verplichting voor de vastgoedmakelaar en de opdrachtgever-consument om een geschreven overeenkomst op te maken en het stellen van duidelijke regels die zorgen voor een grotere zekerheid van de partijen, in het bijzonder voor wat betreft de opzeggingsvergoedingen en de strafbedingen.

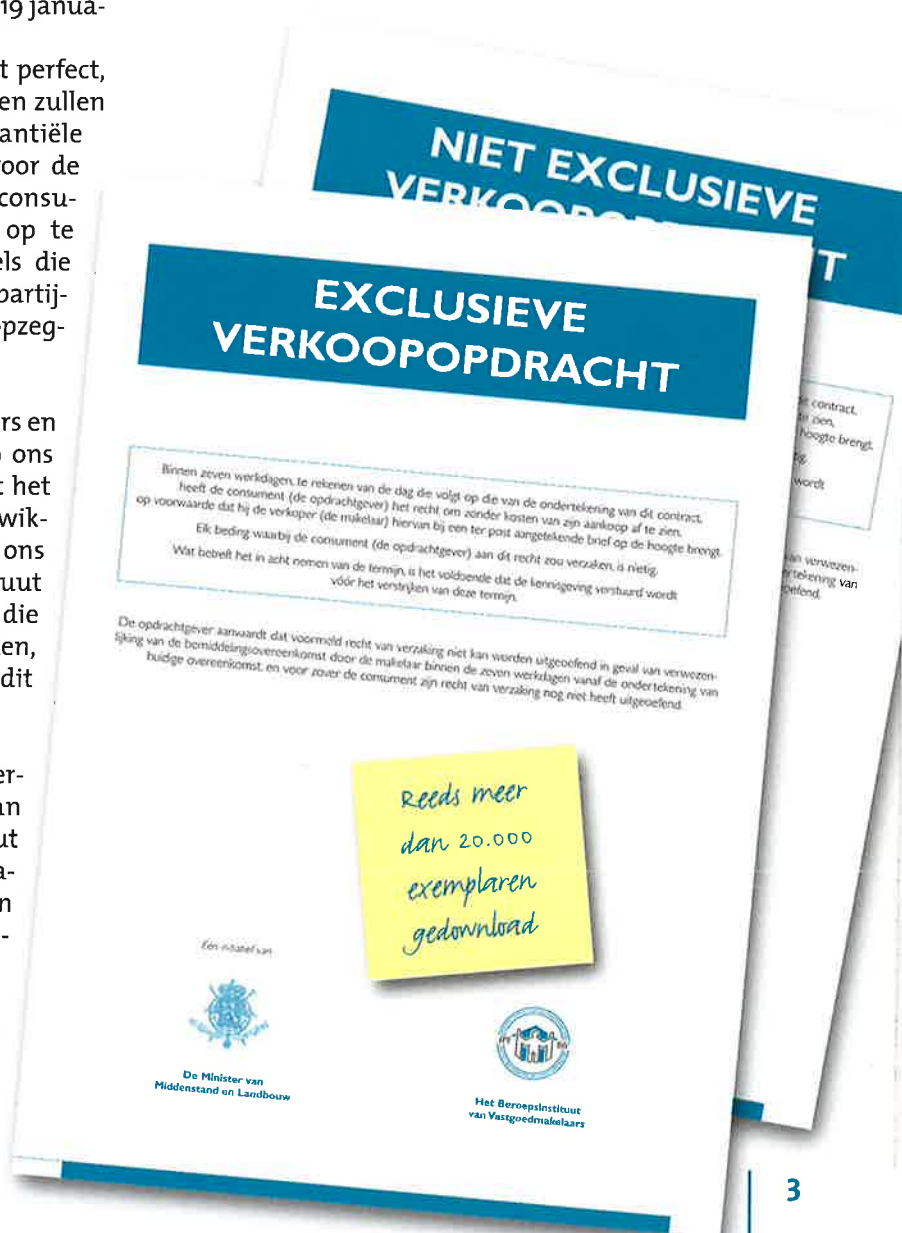
Ook al zullen we allemaal, vastgoedmakelaars en consumenten, enige tijd nodig hebben om ons aan te passen, wij zijn er van overtuigd dat het nieuwe koninklijk besluit een positieve ontwikkeling zal betekenen voor ons beroep en ons imago. In die zin kunnen de door ons Instituut ter beschikking gestelde typecontracten, die werden erkend door de openbare overheden, enkel bijdragen tot de verbetering van dit imago.

Iedereen keek volop uit naar deze modelovereenkomsten, die door minister van Middenstand Sabine Laruelle en het Instituut werden opgemaakt overeenkomstig de bepalingen van het koninklijk besluit. Ze bieden zowel de consument als de vastgoedmakelaar heel wat voordelen.

In bijlage van dit BIV-News vindt u twee gedrukte modelovereenkomsten: één exemplaar van een exclusieve en één van een niet-exclusieve verkoopopdracht. En, zoals dat al mogelijk is sinds eind vorig jaar, kunt

u ze ook gratis downloaden van de homepage van de BIV-website (www.biv.be).

Bijkomende gedrukte exemplaren (per 50) van deze modelovereenkomsten kunt u bestellen ofwel via de website van het BIV (www.biv.be) ofwel door de bestelbon in bijlage te faxen. Voor de lage kostprijs van € 10 (kosten voor drukwerk en verzending) worden u 50 exemplaren per post toegestuurd.





COMMENTAAR BIJ HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 12 JANUARI 2007 BETREFFENDE HET GEBRUIK VAN BEPAALE BEDINGEN IN DE BEMIDDELINGSOVEREENKOMSTEN VAN VASTGOEDMAKELAARS

Het koninklijk besluit van 12 januari 2007 *"betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars"* reglementeert de inhoud van de contracten die worden gesloten tussen de vastgoedmakelaars en de consumenten. Enerzijds legt het bepaalde bedingen op die in de contracten moeten voorkomen en anderzijds verbiedt het het gebruik van andere bedingen.

Dit KB trad in werking op 01 februari 2007. Bijgevolg onderzochten we wat de nieuwe verplichtingen en verbodsbepalingen zijn die aan de makelaars worden opgelegd. Het KB bepaalt immers dat elk beding dat strijdig is met de bepalingen ervan, nietig zal zijn. We zullen ons er hier toe beperken de bepalingen van het KB te bestuderen, zonder over te gaan tot een kritisch onderzoek wat betreft de wettelijkheid en de opportuniteit van deze nieuwe bepalingen.

Meteen al dient opgemerkt te worden dat dit KB enkel van toepassing is op de contracten die worden gesloten met *"consumenten"* in de zin van de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en de bescherming van de consument (hierna afgekort: WHPC), waarbij een *"consument"* in casu in de zin van de WHPC (artikel 1, 7° van de WHPC) een persoon is die uitsluitend voor niet-beroepsmatige doeleinden een beroep doet op de diensten van een makelaar. De WHPC zal dan ook niet van toepassing zijn wanneer het een contract betreft dat niet wordt gesloten met een consument in de zin van de WHPC (voor een definitie van het begrip van consument en voor de geviseerde hypothesen, verwijzen wij de lezer naar de vorming e-learning, georganiseerd door het BIV, welke deze problematiek en andere behandelt). Voorts dient opgemerkt te worden, dat dit KB enkel van toepassing is op de contracten betreffende de verkoop, aankoop of de verhuring van gebouwen.

1. Verplichting een geschreven overeenkomst te gebruiken

Artikel 2 van het KB bepaalt dat elke opdracht die aan een makelaar wordt toevertrouwd het voorwerp moet uitmaken van een geschreven overeenkomst. Deze verplichting wordt aan beide partijen opgelegd, waardoor een geschreven contract dient te worden opgesteld zelfs indien de eigenaar van het gebouw verkiest om een mondelinge opdracht aan de makelaar te geven. In principe zijn mondelinge opdrachten voortaan uitgesloten volgens het KB.



2. Recht van verzaking van de klant

De klant zal in principe ongeacht de plaats van ondertekening, zonder kosten, aan het contract kunnen verzaken binnen een termijn van 7 werkdagen, die begint de dag na de ondertekening van het contract. In dit opzicht zullen alle contracten in vet gedrukte letters en in een kader op de voorzijde van de eerste bladzijde het volgende beding moeten bevatten: *“Binnen zeven werkdagen, te rekenen van de dag die volgt op die van de ondertekening van dit contract, heeft de consument (de opdrachtgever) het recht om zonder kosten van zijn aankoop (het contract) af te zien, op voorwaarde dat hij de verkoper (de makelaar) hiervan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte brengt. Elk beding waarbij de consument aan dit recht zou verzaken, is nietig. Wat betreft het in acht nemen van de termijn is het voldoende dat de kennisgeving verstuurd wordt vóór het verstrijken van deze termijn”*.

Krachtens het KB kan het contract erin voorzien dat voormeld verzakingsrecht niet kan worden uitgeoefend in geval van verwezenlijking van de bemiddelingsovereenkomst binnen de zeven werkdagen en voordat de consument gebruik heeft gemaakt van zijn verzakingsrecht. In dergelijk geval, en indien het contract dit uitdrukkelijk voorziet, kan de consument, volgens het KB, niet meer verzaken aan het contract.

3. Definitie van de opdracht van de makelaar

1. De opdracht die aan de makelaar wordt toevertrouwd, moet in het contract in één enkele rubriek duidelijk zijn beschreven. Er zal bijvoorbeeld moeten worden verduidelijkt: dat de makelaar ermee belast is tegen een bepaalde aankoopprijs een koper te zoeken / dat hij ermee belast is reclame te maken en het goed te laten bezichtigen / of hij al dan niet een bod in ontvangst mag nemen / of hij over de prijs mag onderhandelen / of hij over de verkoop- of verhuurvoorwaarden mag onderhandelen (voorbeeld: mag de verkoop al dan niet worden gesloten onder de opschortende voorwaarde dat een hypothecaire lening wordt verkregen) / (...).
2. Het artikel van het contract dat de opdracht van de makelaar beschrijft, moet eveneens verduidelijken of hij al dan niet over de bevoegdheid beschikt om zijn klant te vertegenwoordigen (bijvoorbeeld om een

verkoopcompromis of een huurovereenkomst te ondertekenen).

3. Indien de makelaar over de prijs mag onderhandelen, moet het contract verduidelijken binnen welke grenzen. Het moet dus zowel de vraagprijs vermelden die aan het publiek moet worden meegedeeld, als de te verkrijgen minimumprijs zoals die door de klant is vastgesteld.

Indien de makelaar over de verkoop- of verhuurvoorwaarden mag onderhandelen, moet het contract verduidelijken welke verkoop- of verhuurvoorwaarden door de klant zijn opgelegd. Praktisch betekent dit dat indien het contract bepaalt dat de makelaar over de verkoop- of verhuurvoorwaarden mag onderhandelen, bij het contract dus een model van koopaanbod of van huurovereenkomst moet worden gevoegd dat door de klant is goedgekeurd, met opgave van de voorwaarden waarover mag worden onderhandeld en in welke mate (bijvoorbeeld voor een verhuring: de bewoningsduur, het bedrag van de huurwaarborg, ...). Deze oplossing zal in aanmerking moeten worden genomen wanneer de makelaar de bevoegdheid heeft zijn klant te vertegenwoordigen om de verkoop of de verhuring te sluiten. In de andere gevallen en voor zover deze verplichting in de praktijk niet gemakkelijk zal kunnen worden nageleefd, menen wij dat het opportuun is in het contract niet te vermelden dat *“de makelaar ertoe gerechtigd is over de verkoop- of verhuurvoorwaarden te onderhandelen”* en hierover dus niets te bepalen.

4. De vergoeding van de makelaar

1. Het contract moet duidelijk vermelden wat de vergoeding is die aan de makelaar verschuldigd is, en de BTW die op deze vergoeding van toepassing is. Indien de voor een verkoop verschuldigde commissie *“3%”* op de verkoopprijs is, moet dus worden vermeld dat zij *“3,63%, inclusief BTW”* is.

In principe moet het contract ook de eventuele kosten vermelden die voor rekening van de klant komen. Zoniet zal de makelaar geen terugbetaling van enige kosten kunnen eisen. Andermaal dient opgemerkt te worden dat in de praktijk deze verplichting moeilijk zal kunnen worden nageleefd voor zover het onmogelijk is de prijs van elk van de kosten vooraf te bepalen (bijvoorbeeld wat de kosten van bepaalde documenten betreft die door de



gemeentebesturen moeten worden uitgereikt, kan deze prijs van gemeente tot gemeente verschillen, zodat de makelaar in het contract niet de juiste prijs zou kunnen bepalen van de kosten die hij zal moeten maken en waarvan hij achteraf de terugbetaling zal kunnen eisen).

Bovendien is het commissieloon niet verschuldigd aan de vastgoedmakelaar indien de verkoop of verhuur niet heeft plaatsgevonden om reden van niet-verwezenlijking van een opschortende voorwaarde (het verkrijgen van een hypothecaire lening bijvoorbeeld) of de verwezenlijking van een ontbindende voorwaarde.

2. Wanneer het contract bepaalt dat de vergoeding aan de makelaar verschuldigd is indien hij een geldig bod ontvangt conform de door de klant gevraagde prijs, moet het contract eveneens bepalen dat dit bod schriftelijk moet gedaan worden *"of op een andere manier die aan de klant een vast bewijs levert van het bod"* (artikel 2, 5° van het KB). Dit is duidelijk aangezien de makelaar er altijd moet voor zorgen een bewijs te bewaren van het feit dat hij daadwerkelijk een geldig bod heeft ontvangen.
3. Wanneer het contract bepaalt dat de vergoeding aan de makelaar verschuldigd is indien de verkoop of de verhuring gesloten wordt met een persoon met wie hij in contact is geweest, moet het contract vermelden dat de makelaar het bewijs moet leveren dat aan deze persoon *"precieze informatie"* werd verschaft (art. 2, 6°). In de praktijk raden wij de makelaar dus aan zijn klant geregeld gedetailleerde activiteitenverslagen te bezorgen met opgave van alle personalia van de personen waarmee hij in het kader van zijn opdracht in contact is geweest. Zodoende zal de makelaar kunnen bewijzen dat de verkoop of de verhuring werd afgesloten dankzij zijn tussenkomst.
4. Volgrecht: indien het contract bepaalt dat de makelaar recht heeft op zijn vergoeding wanneer de verkoop of de verhuring na de beëindiging van het contract wordt gesloten met een kandidaat aan wie hij informatie heeft verstrekt, moet het contract het volgende vermelden: *"dat de vastgoedmakelaar binnen de zeven werkdagen na de beëindiging van de bemiddelingsovereenkomst aan de consument de lijst overmaakt van de personen aan wie hij precieze en individuele informatie heeft bezorgd"* (artikel 2, 7°). Het KB bepaalt nog dat de vergoeding maar verschuldigd zal zijn indien de verrichting wordt verwezenlijkt binnen een maximumtermijn van 6 maanden na de beëindiging van het contract.

5. Duur van het contract

Contract met exclusiviteit

Indien het contract wordt gesloten met exclusiviteit bedraagt de maximumduur van de opdracht die aan de makelaar wordt toevertrouwd, 6 maanden.

Het contract kan erin voorzien dat bij gebrek aan een opzeggingstermijn na afloop van deze periode van 6 maanden, het contract voor onbepaalde duur zal worden verlengd of stilzwijgend zal worden vernieuwd. In dat geval zal elke partij een einde kunnen stellen aan het contract zonder kosten met inachtneming van een opzeggingstermijn van maximum een maand.



Contract zonder exclusiviteit

In dit geval voorziet het KB in geen enkele beperking qua duur. Opnieuw kan het contract erin voorzien dat bij gebrek aan een opzeggingstermijn na afloop van de eerste periode, het contract voor onbepaalde duur zal worden verlengd of stilzwijgend zal worden vernieuwd. In dat geval zal elke partij een einde kunnen stellen aan het contract zonder kosten met inachtneming van een opzeggingstermijn van maximum een maand.

6. Opzeggingsbeding

Het contract moet een opzeggingsbeding bevatten dat het de klant mogelijk maakt het contract te allen tijde en met onmiddellijke uitwerking te beëindigen. In dit geval is de door de klant verschuldigde opzeggingsvergoeding beperkt tot 50% van de vergoeding die voor de makelaar is bepaald. Het doel dat door het KB wordt nagestreefd is de klant de mogelijkheid te geven af te zien van de verkoop of de verhuring van zijn goed.

Het contract kan wel voorzien in een opzeggingsvergoeding van meer dan 50% ingeval de klant het goed verkoopt of verhuurt binnen een maximumtermijn van 6 maanden vanaf de beëindiging van het contract. In deze hypothese, aangezien het een opzeggingsvergoeding betreft, kan deze gelijk zijn aan 100 % van het ereloon bepaald in het contract.

7. Schadebeding

Het contract kan wel voorzien in een vergoeding (schadebeding) ten laste van de partij die haar verplichtingen niet nakomt (bijvoorbeeld indien de klant, na in gebreke te zijn gesteld, weigert de makelaar de vereiste documenten te bezorgen die hem moeten toestaan zijn opdracht tot een goed einde te brengen). Deze vergoeding mag niet groter zijn dan 75% van de vergoeding die voor de makelaar is voorzien. Deze beperking geldt eveneens voor de vergoeding die is voorzien in geval van schending van de exclusiviteit door de klant.

Indien het contract voorziet in een schadebeding ingeval de klant zijn verplichtingen niet nakomt, moet het contract ook een schadebeding bevatten ingeval de makelaar zijn verplichtingen niet nakomt. De vergoeding die is bepaald ten laste van de makelaar moet gelijk zijn aan de vergoeding die is bepaald ten laste van de klant.

8. Verplichting van maandelijkse informatie

De makelaar moet zijn klant op periodieke basis en minstens maandelijks inlichten over de uitvoering van zijn opdracht. Het contract moet de wijze preciseren waarop deze informatie wordt gegeven aan de cliënt. Zo bijvoorbeeld kan het contract voorzien dat deze informatie mondeling of schriftelijk zal worden gegeven.

9. Plaats en datum van ondertekening van het contract

De klant moet zelf vermelden waar en wanneer het contract werd afgesloten (artikel 2, 10°).

Frédéric VAN DEN BOSCH
fvdb@avocatsjanssens.be
www.avocatsjanssens.be





SAMENVATTING VAN DE VERPLICHTE EN VERBODEN BEDINGEN

Hieronder vinden jullie de bedingen, die krachtens het koninklijk besluit verplicht dienen te worden opgenomen in het contract en de bedingen die verboden zijn in het contract.

De « verplichte » bedingen vormen minimale bepalingen, die zullen moeten worden aangevuld met andere, naar gelang het geval, op voorwaarde dat deze geen « verboden » bedingen vormen.

Ter herinnering, het koninklijk besluit vereist dat een geschreven overeenkomst wordt opgesteld.

1. Verplichte bedingen

- 1° een duidelijke en ondubbelzinnige beschrijving, in één enkele rubriek, van de opdracht van de makelaar en de omvang van zijn vertegenwoordigingsbevoegdheid.
=> moet **duidelijk** blijken of de makelaar de opdracht heeft een overeenkomst te sluiten in naam en voor rekening van de consument.
- 2° als de makelaar de bevoegdheid heeft te onderhandelen over de prijs en/of de voorwaarden van de verkoop of verhuur :
een duidelijke omschrijving van deze mogelijkheid en de grenzen ervan, met name de minimumverkoop- of verhuurprijs en de verkoop- of verhuurvoorwaarden specificeren.
- 3° het tarief moet aangeduid zijn en moet het totale tarief zijn, de BTW, alle overige taken en de kosten van alle diensten verplicht te betalen inbegrepen.
- 4° de duur van de overeenkomst

+ als de makelaar beschikt over exclusiviteit, kan de duur geen 6 maanden overschrijden

+ bij stilzwijgende verlenging of vernieuwing van de overeenkomst, vermelding van de mogelijkheid dat de consument deze kan beëindigen te allen tijde en zonder kosten, mits een opzegtermijn van maximum 1 maand.

NB : zie eveneens « verboden bedingen », punt 2.
- 5° wanneer de makelaarsovereenkomst bepaalt dat de opdracht is vervuld indien een wederpartij een geldig bod heeft uitgebracht :
vermelding dat dit bod moet gedaan worden in een geschrift of op een andere manier die aan de klant een vast bewijs levert van dit bod.
- 6° wanneer de makelaarsovereenkomst bepaalt dat met de vervulling van de opdracht gelijkstaat de overeenkomst die wordt gesloten met een wederpartij waaraan de makelaar informatie heeft verschaft :



vermelding dat de makelaar het bewijs dient te leveren dat precieze en individuele informatie aan deze wederpartij werd verschaft.

- 7° wanneer de overeenkomst bepaalt dat de makelaar recht heeft op een vergoeding in verband met overeenkomsten die door de cliënt worden gesloten na de beëindiging van de makelaarsovereenkomst (op voorwaarde dat de makelaar aan de wederpartij tijdens de makelaarsovereenkomst precieze informatie heeft verschaft) :

vermelding dat de makelaar binnen de zeven werkdagen na de beëindiging van de makelaarsovereenkomst aan de cliënt de lijst overmaakt van de personen aan wie hij precieze en individuele informatie heeft verschaft.

NB : de vergoeding is alleen verschuldigd :

- wanneer de overeenkomst wordt gesloten binnen de zes maanden na beëindiging van de makelaarsovereenkomst.
- en wanneer de consument de overeenkomst sluit met één van deze personen of met personen die met deze personen in zodanige verhouding staan dat het redelijkerwijze valt aan te nemen dat zij, ten gevolge van die verhouding, over de verschaft informatie beschikten.

- 8° vermelding dat in geval van opzegging van de verkoop of verhuur tengevolge van de verwezenlijking van een (opschortende of ontbindende) voorwaarde, geen enkel ere- of commissieloon vereist is van de consument.

- 9° een opzeggingsbeding dat de consument de bevoegdheid toekent om de overeenkomst voor de toekomst op eenzijdige beslissing te beëindigen zonder dat enige motivering vereist is. In het geval een opzegvergoeding wordt voorzien, kan de opzegvergoeding niet meer bedragen dan 50% van het ere- of commissieloon van de makelaar op voorwaarde dat de consument het onroerend goed niet verkoopt of verhuurt binnen de 6 maanden na de opzegging. Indien het goed verkocht is gedurende deze periode, kan het contract een hogere opzegvergoeding tot 100% voorzien.

- 10° de handgeschreven vermelding van de datum en het precies adres van de plaats waar het contract wordt afgesloten door de consument.

- 11° het volgende verzakingsbeding, op de achterkant van de eerste pagina, in vette letters en in een kader gescheiden van de tekst :

«Binnen zeven werkdagen, te rekenen van de dag die volgt op die van de ondertekening van dit contract, heeft de consument (de opdrachtgever) het recht om zonder kosten van zijn aankoop af te zien, op voorwaarde dat hij de verkoper (de makelaar) hiervan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte brengt. Elk beding waarbij de consument (de opdrachtgever) aan dit recht zou verzaken, is nietig. Wat betreft het in acht nemen van de termijn, is het voldoende dat de kennisgeving verstuurd wordt vóór het verstrijken van deze termijn.»

NB : deze clausule moet in alle contracten verschijnen ; maar het contract kan voorzien, door middel van uitdrukkelijke aanvaarding van de consument, dat deze bepaling niet van toepassing is in geval van verwezenlijking van de bemiddelingsovereenkomst door de makelaar binnen de zeven werkdagen, en voor zover de consument zijn recht van verzaking nog niet heeft uitgeoefend.

- 12° een beding dat bepaalt dat de consument door de vastgoedmakelaar op periodieke basis, en minstens maandelijks wordt ingelicht over de uitvoering van zijn opdracht, alsook de manier waarop de makelaar zijn opdrachtgever informeert.

2. Verboden bedingen

- 1° de bedingen die verwarring scheppen tussen een mogelijkheid tot opzeg door de consument mits vergoeding en de strafbedingen die de niet-uitvoering van de verbintenissen door deze laatste sanctioneren.

- 2° voor de overeenkomsten van bepaalde duur de opzegbedingen die voorzien in een opzegtermijn van langer dan één maand voor het einde van de overeenkomst.

- 3° schadebedingen die meer dan 75% van de commissie en/of ereloon van de makelaar bedragen.

NB : dienen ambtshalve te worden beschouwd als schadebedingen, bedingen die een forfaitaire schadevergoeding vastleggen bij het miskennen van de exclusiviteit door de opdrachtgever (hetzij doordat hij zelf verkoopt of verhuurt, hetzij doordat hij een andere makelaar belast met dezelfde opdracht.)

- 4° schadebedingen vastleggen die niet wederkerig en gelijkwaardig zijn.





KONINKLIJK BESLUIT VAN 12 JANUARI 2007 BETREFFENDE HET GEBRUIK VAN BEPAALDE BEDINGEN IN DE BEMIDDELINGSOVEREEN- KOMSTEN VAN VASTGOEDMAKELAAR

Artikel 1.

Dit besluit is van toepassing op de overeenkomsten tot verkoop-, aankoop-, verhuur- en huurbemiddeling gesloten tussen de vastgoedmakelaars, bedoeld in het koninklijk besluit van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar, en de consumenten.

Art. 2.

De bemiddelingsopdracht maakt het voorwerp uit van een geschreven overeenkomst. De bedingen van deze bemiddelingsovereenkomst bepalen :

1° De opdracht van de vastgoedmakelaar en de omvang van zijn bevoegdheid. Deze worden in één enkele rubriek van het contract op duidelijke en ondubbelzinnige wijze beschreven, waarbij onder meer duidelijk blijkt of de opdracht van de makelaar het sluiten van de overeenkomst in naam en voor rekening van de consument omvat.

In voorkomend geval, een duidelijke omschrijving van de mogelijkheid en de grenzen waarbinnen de vastgoedmakelaar 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 vastgoedmakelaar de opdracht tot het onderhandelen van de prijs of van de verkoops- of verhuurvoorwaarden wordt gegeven, worden de minimum vraagprijs alsook deze voorwaarden duidelijk gespecificeerd.

2° Het door de consument te betalen tarief voor de bemiddelingsopdracht.

Dit tarief is het totale tarief, waaronder is begrepen : de belasting over de toegevoegde waarde, alle overige taksen en de kosten van alle diensten die door de consument verplicht moeten worden bijbetaald.

3° De duur van de overeenkomst.
Indien aan de vastgoedmakelaar de exclusiviteit wordt toegekend, overschrijdt de bemiddelingsovereenkomst

geen zes maanden.

4° Indien een voor bepaalde duur gesloten bemiddelingsovereenkomst stilzwijgend wordt verlengd of vernieuwd, kan zij ten allen tijde en zonder kosten worden beëindigd mits een opzegtermijn van maximum één maand.

5° Wanneer de bemiddelingsovereenkomst bepaalt dat de opdracht is vervuld indien een wederpartij een geldig bod heeft uitgebracht, wordt bepaald dat dit bod is gedaan in een geschrift of op een andere manier die aan de klant een vast bewijs levert van het bod dat uitgaat van deze wederpartij.

6° Wanneer de bemiddelingsovereenkomst bepaalt dat met de vervulling van de opdracht gelijkstaat de overeenkomst die door de consument wordt gesloten met een wederpartij waaraan de vastgoedmakelaar informatie heeft verschaft, wordt verduidelijkt dat de vastgoedmakelaar het bewijs levert dat precieze en individuele informatie aan deze wederpartij werd verschaft.

7° Indien de bemiddelingsovereenkomst bepaalt dat de vastgoedmakelaar recht heeft op een vergoeding voor de overeenkomsten die door de consument worden gesloten na de beëindiging van de bemiddelingsovereenkomst, is dit enkel mogelijk op voorwaarde dat de vastgoedmakelaar aan de wederpartij bij die overeenkomsten precieze en individuele informatie heeft verschaft. De bemiddelingsovereenkomst bepaalt dat de vastgoedmakelaar binnen de zeven werkdagen na de beëindiging van de bemiddelingsovereenkomst aan de consument de lijst overmaakt van de personen aan wie hij precieze en individuele informatie heeft bezorgd.

De vergoeding is alleen verschuldigd wanneer de consument de overeenkomst sluit met één van deze personen of met personen die met deze personen in zodanige verhouding staan dat het redelijkerwijze valt aan





te nemen dat zij, ten gevolge van die verhouding, over de verschafte informatie beschikken.

De vastgoedmakelaar heeft slechts recht op de vergoeding indien de overeenkomst door de consument wordt gesloten binnen de zes maanden na beëindiging van de bemiddelingsovereenkomst.

8° In geval de verkoop of verhuur niet plaatsvindt ten gevolge van de verwezenlijking van een voorwaarde, is de consument geen enkel ere- of commissieloon verschuldigd.

9° 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.

In geval een opzegvergoeding wordt voorzien, kan de opzegvergoeding niet meer bedragen dan 50 % van het ere- of commissieloon van de makelaar op voorwaarde dat de consument het onroerend goed, voorwerp van de bemiddelingsopdracht, niet verkoopt of verhuurt binnen de 6 maanden na de opzegging.

10° De handgeschreven vermelding van de datum en het precies adres van de plaats waar de bemiddelingsovereenkomst wordt afgesloten door de consument.

11° Een verzakingsbeding, waarbij de consument het recht heeft om zonder kosten binnen de zeven werkdagen van de bemiddelingsovereenkomst af te zien ongeacht de plaats waar de overeenkomst wordt gesloten, gesteld op de wijze zoals bepaald in artikel 88 van de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument.

Deze bepaling is niet van toepassing in geval van verwezenlijking van de bemiddelingsovereenkomst binnen de zeven werkdagen en voordat de consument van zijn verzakingsrecht gebruik maakt, mits de consument hier voorafgaandelijk en uitdrukkelijk in toestemt.

12° De wijze waarop de vastgoedmakelaar de consument inlicht over de uitvoering van de opdracht. Deze inlichtingen worden op periodieke basis, en minstens maandelijks verschaft.

Art. 3.

De hierna volgende voorwaarden en bedingen zijn verboden:

1° De bedingen die verwarring scheppen tussen een mogelijkheid tot opzeg door de consument mits vergoeding en de strafbedingen die de niet-uitvoering

van de verbintenissen door deze laatste sanctioneren.

2° Voor de bemiddelingsovereenkomsten van bepaalde duur, de opzegbedingen die voorzien in een opzegtermijn van langer dan één maand vóór het einde van de overeenkomst.

3° Schadebedingen die meer dan 75 % van de commissie en/of ereloon van de vastgoedmakelaar bedragen, onverminderd de toepassing van artikel 32.21. van de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument.

Bedingen die een forfaitair bedrag vastleggen bij het miskennen van de exclusiviteit doordat de consument het onroerend goed, voorwerp van de bemiddelingsopdracht, zelf verkoopt, of doordat een andere vastgoedmakelaar (in strijd met de bedongen exclusiviteit) belast wordt met de verkoopbemiddeling, dienen beschouwd te worden als schadebedingen.

4° Schadebedingen die niet wederkerig en gelijkwaardig te zijn, onverminderd de toepassing van artikel 32.15. van de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument.

De vereiste wederkerigheid brengt met zich mee dat tegenover een schadebeding dat een bedrag vastlegt bij niet-nakoming door de consument van zijn verplichtingen, er altijd een schadebeding dient opgenomen te worden dat een bedrag vastlegt bij niet-nakoming van een verplichting van de makelaar die hieraan beantwoordt.

De vereiste van gelijkwaardigheid brengt onder meer met zich mee dat het bedongen bedrag van dezelfde orde moet zijn, en dat niet aan één partij het bewijs van schade wordt opgelegd, terwijl een schadebeding ten voordele van de andere partij dit bewijs van schade niet oplegt.

Art. 4.

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

Art. 5.

Dit besluit treedt in werking op 1 februari 2007.

Art. 6.

Onze minister van Middenstand en Onze minister van Consumentenzaken zijn, ieder wat hem betreft, belast met de uitvoering van dit besluit.

DANKZIJ DE ONLINE-OPLEIDING WORDT DE VERPLICHTING EEN PLEZIER!

Op www.e-biv.be vindt u vanaf nu meer dan 13 uur opleiding online. Met een eenvoudige klik krijgt u toegang tot verschillende cursussen die zeer interessant en gebruiksvriendelijk zijn.

Sinds enige tijd legt het nieuwe Reglement van plichtenleer voor de vastgoedmakelaars titularissen en de stagiairs de verplichting op een aantal uur opleiding te volgen (20 uur, gespreid over twee jaar). De stagiairs die zich vanaf 1 januari 2007 ingeschreven hebben, moeten 4 cursussen volgen over de wet op de handelspraktijken en de voorlichting en de bescherming van de consument, de plichtenleer van het BIV, de huurovereenkomst en de vastgoedverkoop.

De permanente opleiding is niet enkel noodzakelijk, ze is ook deontologisch verplicht. Velen onder u weten dit en moeten er niet toe gedwongen worden om zich geregeld te informeren over de kronkels van ons beroep. Zij zullen niettemin gelukkig zijn net zoals hun collega's te kunnen profiteren van onze online-opleidingen. Ze zijn vlot toegankelijk, gemakkelijk te begrijpen, flexibel, gebruiksvriendelijk en voortaan nog talrijker en gevarieerder. Deelnemen aan de opleiding brengt voor u geen extra kosten mee. De kosten van het e-learningproject komen immers volledig voor rekening van uw instituut dankzij de besparingen die worden verwezenlijkt door een gezond beheer van de inkomsten en uitgaven.

Uw deelname aan deze cursussen zal natuurlijk in aanmerking worden genomen in het kader van de permanente opleiding voor de beoefenaars.

Met enkele klikken kunt u zonder dat u zich hoeft te verplaatsen of ook maar één extra euro dient uit te geven, onze cursussen volgen op uw eigen tempo en op de dag en het uur van uw voorkeur, aangezien zij 7 dagen per week en 24 uur per dag toegankelijk zijn!

Elk van de opleidingen wordt afgesloten met aangename oefeningen. Zij geven u de mogelijkheid uw opgedane kennis te testen en de tijd te valideren die u aan uw opleiding zult hebben besteed.

Nu reeds:

- **De cursus In-Formation**
(goed voor 15 minuten opleiding per module)
Dit gedeelte van de cursusmodule is bijzonder. Juristen, fiscalisten en andere specialisten volgen de actualiteit van de sector op de voet en stellen kleine informatieve/opleidings-modules op. Met een eenvoudige klik kunt u daarover meer te weten komen.
Als u deze cursus regelmatig volgt, zult u dus altijd op de hoogte zijn van de jongste ontwikkelingen in uw beroep.
- **De cursus over de plichtenleer van het BIV**
(goed voor 6 uur opleiding)
Deze niet te missen cursus zet alle belangrijke begrippen van het nieuwe reglement van plichtenleer voor de vastgoedmakelaars in een begrijpelijke taal uiteen. In deze cursus worden al die begrippen volledig onder de loep genomen.
- **De cursus over de wet op de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument**
(goed voor 6 uur opleiding)
Deze opleiding die al door velen onder u werd gevolgd, is nu bijgewerkt en aangepast aan de actualiteit (Koninklijk besluit betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars, modelcontracten).
Module 1: Makelaardij en mandaat
Module 2: WHPC
Module 3: De bedingen in het contract

Binnenkort:

- **De huurovereenkomst**
Module 1: Gemeenrecht - algemeen
Module 2:
Huurovereenkomst inzake hoofdverblijfplaats
Module 3: Handelshuur
- **De vastgoedverkoop**
Module 1: Juridische gegevens
Module 2: Praktische aspecten
Module 3: Registratierecht
Module 4: Wet Breyne
Module 5: Lijfrente
Module 6: Begrip "meerwaarde"
Module 7: Witwassen van geld
- **Stedenbouw**
Deze cursus zal worden voorgesteld in drie versies, één voor elk gewest van het land.
- **De cursus over de syndicus**



Vergeet de verplichting tot vorming niet!

Hoe toegang krijgen tot de cursussen?

Om toegang te krijgen tot de startpagina van de site dient u te surfen naar www.e-biv.be. Klik vervolgens op de rubriek "juridisch" links op uw scherm om toegang te krijgen tot de link van de opleiding. U zult vervolgens worden verzocht uw gebruikersnaam (BIV-nr.) in te geven en uw wachtwoord (hetzelfde dat u toegang verleent tot het privégedeelte van de site van het BIV). Telkens als u een cursus hebt beëindigd, dient u opnieuw in te loggen om deel te nemen aan de volgende. Zo kunnen wij de gevolgde opleidingstijd valideren. Op deze manier zult u ook naar believen de stand van uw eigen opleidingstraject kunnen volgen. Wij zullen u zeker op de hoogte houden van de nieuwigheden die wij geregeld aan onze cursussen aanbrengen.

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