



## BIV - BULLETIN

# Richtlijnen BIV



KABINET  
VAN DE MINISTER  
VAN LANDBOUW EN MIDDENSTAND

Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars  
t.a.v. de heer Voorzitter Johan TACKOEN  
Luxemburgstraat 16b  
1000 Brussel

Brussel, 16-05-2001

U. Ref.: BUR/JV/O10.426a  
O. Ref.: JG/JI/AB/JB/2001-05-15/jt

**Betreft: Richtlijnen betreffende de verplichtingen van de vastgoedmakelaar in het kader van de plichtenleer**

Geachte heer Voorzitter,

Ik heb uw brief van 26 april 2001 met als bijlage de richtlijnen van uw Nationale Raad in de kader van de plichtenleer ontvangen.

Na onderzoek van de teksten deel ik u mee dat ik overeenkomstig artikel 2 van het koninklijk besluit van 8 september 2000 tot goedkeuring van het reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars mijn goedkeuring geef aan de richtlijnen 1 tot 14 betreffende de verplichtingen van de vastgoedmakelaar zoals die op 26 maart 2001 werden goedgekeurd door de Nationale Raad. Ik vestig enkel uw aandacht op een kleine vergissing in de Nederlandse tekst van richtlijn 2-10: de correcte benaming van het IDAC is tegenwoordig IAB (Instituut van de Accountants en de Belastingconsulenten).

Mijn goedkeuring van de richtlijnen 15 tot 17 kan pas gegeven worden wanneer de door de Nationale Raad goedgekeurde teksten aan mij worden voorgelegd.

Met oprechte hoogachting,

Jaak GABRIËLS  
Minister van Landbouw en Middenstand

Beste Collega's,

Onze plichtenleer is reeds 6 maanden van toepassing. Een aantal artikels van deze plichtenleer zijn in vrij algemene bewoordingen omschreven. Om u een juist inzicht, en ook enige mate van rechtszekerheid, te geven in de toepassing ervan werd er door de Nationale Raad een aantal gedetailleerde richtlijnen uitgeschreven.

Met genoegen kunnen wij u hiermede de bekrachtiging van deze richtlijnen door de Minister van Middenstand bevestigen.

Overeenkomstig artikel 1,12° van het koninklijk besluit houdende de plichtenleer van het BIV worden deze richtlijnen, door hun publicatie in *Immobilium*, vanaf heden van kracht en maken zij integraal deel uit van de plichtenleer.

Wij vestigen uw bijzondere aandacht op artikel 9 en 10 van de plichtenleer die de verplichte burgerlijke beroepsaansprakelijkheidsverzekering, de derdenrekening en de verplichte borgstelling vanaf 1 juni 2001 invoeren. Met betrekking tot deze verplichte verzekering en de borgstelling werden de basisvoorwaarden, minimumwaarborgen en modaliteiten uitgewerkt in richtlijn 1 en 2.

Onze diensten staan graag te uwer beschikking voor het beantwoorden van alle mogelijke praktische vragen over deze richtlijnen. Hiervoor kunt u zich schriftelijk wenden tot de « dienst studie & onderzoek » van het BIV.

Wij hopen hiermede bij te dragen tot de constante opwaardering van ons beroep van vastgoedmakelaar.

Met collegiale groeten

Het Bureau

Johan TACKOEN  
Voorzitter

Winand VAN COILLIE  
Penningmeester

Guy NELIS  
Ondervoorzitter

- Richtlijn 1** – Minimum lastenboek betreffende de burgerlijke beroepsaansprakelijkheidsverzekering en verduistering door personeelsleden, met als voorwerp artikel 9 van de deontologie.
- Richtlijn 2** – Lastenboek betreffende de financiële waarborg van de gedeponeerde gelden, met als voorwerp artikel 10 van de deontologie.
- Richtlijn 3** – Permanente beroepsvorming, met als voorwerp artikel 16 van de deontologie.
- Richtlijn 4** – Minimuminhoud van de opdrachten bij bemiddeling, met als voorwerp artikel 12 van de deontologie.
- Richtlijn 5** – Minimuminhoud van de opdracht bij bemiddeling in handelsfondsen en samenstelling van de dossiers, met als voorwerp de artikelen 12 en 14 van de deontologie.
- Richtlijn 6** – Minimuminhoud van de opdracht van de vastgoedmakelaars, rentmeester, met als voorwerp artikel 12 van de deontologie
- Richtlijn 7** – Werkwijze van de vastgoedmakelaar, rentmeester, met als voorwerp artikel 33 al. 3 van de deontologie.
- Richtlijn 8** – Minimuminhoud van de door de vastgoedmakelaar, syndicus, opgestelde overeenkomst, met als voorwerp de artikelen 12 en 39 van de deontologie.
- Richtlijn 9** – Verplichtingen van de vastgoedmakelaar, rentmeester, mits toepassing van bijzondere honoraria, met als voorwerp de hoofdstukken IV en IX van de deontologie.
- Richtlijn 10** – Bijkomende opdrachten van de vastgoedmakelaar, rentmeester, met als voorwerp artikel 13 van de deontologie.
- Richtlijn 11** – Specifieke verplichtingen van de vastgoedmakelaar, syndicus, inzake dossiers, met als voorwerp artikel 14 van de deontologie.
- Richtlijn 12** – Specifieke verplichtingen van de vastgoedmakelaar, syndicus, tegenover zijn opdrachtgever, met als voorwerp artikel 38 van de deontologie.
- Richtlijn 13** – Specifieke verplichtingen van de vastgoedmakelaar, syndicus, tegenover zijn confraters, met als voorwerp artikel 40 van de deontologie.
- Richtlijn 14** – Specifieke verplichtingen van de vastgoedmakelaar, syndicus, tegenover de beoefenaars van aanverwante en nevenberoepen, met als voorwerp de hoofdstukken IV en X van de deontologie.



## RICHTLIJN 1

**Minimum lastenboek betreffende de burgerlijke beroepsaansprakelijkheidsverzekering en verduistering door personeelsleden, met als voorwerp artikel 9 van de deontologie.**

### INLEIDENDE NOTA:

*Bij de onderschrijving van een beroepsaansprakelijkheidspolis zal de vastgoedmakelaar de verzekeraar verzoeken om hem een attest te verstrekken conform het model opgelegd door de Raad. De vastgoedmakelaar zal dit attest onverwijld aan de Kamer overmaken.*

*De Kamer kan aan elke belanghebbende die hiertoe een gemotiveerd verzoek richt, de identiteit van de verzekeraar, alsook de verzekerde bedragen meedelen.*

*De polis zal voorzien dat er niet zal kunnen worden overgegaan tot de opzegging of de opschorting van het contract dan na verloop van een termijn van één maand na de verzekerde of de verzekeraar hiervan te hebben verwittigd met kopie per aangetekende brief aan de Kamer.*

### 1. De verzekerden

De vastgoedmakelaar heeft de verplichting zijn burgerlijke beroepsaansprakelijkheid en deze van de rechtspers(o)n(en) waarin hij de gereguleerde activiteit uitoefent te laten dekken door een verzekeringscontract. Hetzelfde geldt voor de verduistering door het personeel.

### 2. Activiteiten van de verzekerde

De beroepswerkzaamheden van vastgoedmakelaar in de zin van het koninklijk besluit van 6 september 1993, namelijk deze gewoonlijk uitgeoefend, in hoofd- of bijberoep als zelfstandige en voor rekening van derden:

2.1. Activiteiten van bemiddelaar met het oog op de verkoop, aankoop, ruil, verhuring of afstand van onroerende goederen, onroerende rechten of handelsfondsen;

2.2. Activiteiten van beheerder van goederen die instaat voor:

2.2.1. ofwel het beheer van onroerende goederen of van onroerende rechten;

2.2.2. ofwel het syndicaat van onroerende goederen in mede-eigendom.

### 3. Beroepsaansprakelijkheidsverzekering Minimum dekking

3.1. Zowel de contractuele als extracontractuele burgerlijke beroepsaansprakelijkheid van de verzekerden, voor lichamelijke, materiële of immateriële schade of nadeel toegebracht aan derden, waaronder hun klanten, in de uitoefening van hun beroep van vastgoedmakelaar zoals omschreven door artikel 3 van het koninklijk besluit van 6 september 1993, hetzij door hun eigen daad, hetzij door een daad van hun vaste of tijdelijke medewerkers, al dan niet in de hoedanigheid van vennoot, van hun stagiairs, van hun personeelsleden of, in het algemeen, van alle personen waarvoor zij burgerlijk en/of contractueel aansprakelijk zijn en voortvloeiende uit:

3.1.1. nalatigheid, vergetelheid, laattijdigheid, onjuistheid, vergissingen in feite of in rechte, niet-naleving van

termijnen, vergissingen naar aanleiding van mededeling van informatie, documenten of fondsen, en in het algemeen voortvloeiende uit om het even welke fout;

3.1.2. verlies, diefstal, beschadiging of verdwijning, uit welken hoofde ook, van alle goederen en onder meer van minuten, stukken of welke waardepapieren of documenten ook, hun al dan niet toevertrouwd, of van sleutels of diverse openings- en sluitingsmechanismen toebehorend aan derden en waarvan de verzekerden houders zijn, zelfs indien deze verliezen, diefstallen, beschadigingen en/of verdwijningen veroorzaakt werden door water, vuur, brand, ontploffing of rook;

3.2. De geldelijke gevolgen van de burgerlijke aansprakelijkheid die aan de verzekerde kan worden ten laste gelegd wegens de materiële schade voortspruitend uit brand, ontploffing of water, die ontstaat in de gebouwen en hun inboedel die hem worden toevertrouwd in de uitoefening van zijn opdracht of waartoe de verzekerde toegang heeft voor deze uitoefening, op voorwaarde dat deze toe te schrijven zijn aan één of andere fout of aan de gebrekkige uitvoering van genoemde opdracht;

3.3. De geldelijke gevolgen van de burgerlijke aansprakelijkheid die aan de verzekerde kan worden ten laste gelegd wegens de schade voortspruitend uit brand, ontploffing, water, gebrek aan onderhoud, voorzorg, of vetustiteit, aan derden berokkend, met inbegrip van de klanten, door de gebouwen of hun inboedel waartoe de verzekerde toegang heeft of die hem zijn toevertrouwd in de uitoefening van zijn opdracht, op voorwaarde dat deze toe te schrijven zijn aan één of andere fout of aan een gebrekkige uitvoering van genoemde opdracht.

3.4. De hieronder opgesomde specifieke dekkingen die gewoonlijk voortvloeien uit de burgerlijke aansprakelijkheid uitbating dienen onder meer verzekerd te zijn:

3.4.1. de schade die berokkend wordt door uithangborden, reclameborden en vaandelstokken, waar die zich ook bevinden;

3.4.2. de schade die berokkend wordt door liften en hijstoestellen waarvoor de verzekerde verantwoordelijk is;

3.4.3. de bijkomstige activiteiten en werkzaamheden van de verzekerde die in verband staan met zijn uitbating, zoals de onderhouds-, schoonmaak- en herstellingswerken, met inbegrip van die aan de gebouwen, hun omgeving, voetpaden en binnenplaatsen, het installeren en het demonteren van het materieel;

3.4.4. de vorderingen tot schadevergoeding wegens hinder uit nabuurschap gegrond op artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek;

3.4.5. de schadelijke gevolgen van accidentele vervuiling, op voorwaarde dat deze toe te schrijven is aan een gebrekkige uitoefening van genoemde opdracht.

3.5. De hieronder opgesomde specifieke dekkingen die gewoonlijk voortvloeien uit de burgerlijke beroepsaansprakelijkheid dienen onder meer verzekerd te zijn:

3.5.1. de overdracht van een voorschot aan de verkoper van een onroerend goed terwijl de verzekerde te goeder trouw zou verwaarloosd hebben na te gaan of deze laatste geen bevoorrechte schuldeisers had;

3.5.2. de afwezigheid of de ontoereikende verzekering, met inbegrip van de risico's van brand, waterschade, glasbreuk, burgerlijke aansprakelijkheid



gebouw en lift, burgerlijke aansprakelijkheid van de mede-eigendom ingevolge vergetelheid, nalatigheid of een fout van de verzekerde;

3.5.3. de uitvoering van niet-dringende werken zonder het akkoord van de algemene vergadering of de overschrijding van het bestek;

3.5.4. misbruik van ontslagrecht ten overstaan van onderhoudspersoneel;

3.5.5. het niet tijdig of niet opstarten van een procedure tegen de in gebreke blijvende eigenaars;

3.5.6. het niet in zake roepen van de aannemer in het kader van zijn tienjarige aansprakelijkheid;

3.5.7. het aanvaarden van de oplevering van niet of slecht uitgevoerde werken zonder voorbehoud te maken;

3.5.8. de schadelijke gevolgen van alle betalingen aan een aannemer die niet geregistreerd is.

3.6. Verduistering of diefstal door personeel of door derden.

De verzekering moet de verzekerde dekken voor de terugbetaling van de vervangings-, wedersamenstellings- of schadeloosstellingskosten van in geld omgezette of omzetbare waarden, zoals speciën, bankbiljetten, vreemde valuta's, cheques, verhandelbare vorderingen, orderbriefjes, wisselbrieven en, in het algemeen, alle giraal geld, met inbegrip van de elektronische betaalmiddelen, die in het bezit zijn van verzekerde in het kader van zijn activiteit, de roerende stukken of waarden waarvan hij, door alle bewijsmiddelen, kan aantonen dat hij houder is of die hem toebehooren wanneer zij voortspruiten uit een van de volgende gebeurtenissen: diefstal, verduistering, malversatie, misbruik van vertrouwen of oplichting gepleegd ten nadele van de verzekerde of van zijn cliënteel door zijn aangestelden, maar ook ingeval van:

- diefstal, al dan niet met inbraak, in de lokalen van de verzekerde;
- diefstal, al dan niet met geweld, op de persoon van de verzekerde of van een van zijn aangestelden.

#### 4. Draagwijdte van de waarborg

4.1. Draagwijdte van de waarborg in de tijd. De waarborg van onderhavig contract is van toepassing op alle verzoeken tot schadeloosstelling ingediend gedurende de geldigheidsduur van het contract voor schade opgelopen gedurende de geldigheidsduur van het contract.

Bij uitbreiding, worden ook in overweging genomen, de verzoeken tot schadeloosstelling die schriftelijk aan de verzekeraar worden meegedeeld binnen een termijn van 36 maanden te rekenen vanaf het einde van het contract en die betrekking hebben op:

4.1.1. schade opgelopen tijdens de geldigheidsduur van het contract, indien het risico, op het einde van het contract, niet gedekt is door een andere verzekeraar;

4.1.2. daden of feiten die schade kunnen voortbrengen en die plaatsvonden en aan de verzekeraar werden meegedeeld tijdens de geldigheidsduur van het contract.

4.2. Datum van het schadegeval.

De datum van het schadegeval kan enkel dat ogenblik zijn waarop:

4.2.1. hetzij een eerste schriftelijk verzoek tot schadeloosstelling, door het contract gedekt, door een derde geformuleerd wordt tegen de verzekerde of tegen de verzekeraar;

4.2.2. hetzij een verzekerde voor de eerste maal aan de verzekeraar een daad

of een feit aangeeft dat aanleiding kan geven tot een verzoek tot schadeloosstelling gedekt door het contract.

De vroegste van bovengenoemde data is doorslaggevend voor de toepasselijkheid van het contract.

#### 4.3. Uitbreiding - Anterioriteit

Bij uitbreiding mochten de waarborgen van het contract uitgebreid worden tot de klachten die tegen de verzekerden geformuleerd werden gedurende de geldigheidsduur van het contract op grond van feiten die de aansprakelijkheid kunnen teweegbrengen en die plaatsvonden vóór de inwerkingtreding van de polis, maar na 6 september 1993, datum van het koninklijk besluit tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar, behalve indien zij nog daadwerkelijk gedekt zijn door een vorige polis.

#### 4.4. Uitbreiding - Posterioriteit

De waarborgen van het contract blijven verworven aan de verzekerden die hun vastgoedactiviteiten stopzetten en, in geval van overlijden, aan hun erfgenamen en rechthebbenden, voor de foutieve feiten waarvoor zij aansprakelijk gesteld kunnen worden, begaan vóór de stopzetting van hun vastgoedactiviteiten of hun overlijden.

### 5. Bedrag van de minimale waarborgen

Zowel voor de burgerlijke aansprakelijkheid uitbating als voor de burgerlijke beroepsaansprakelijkheid, is de waarborg van het contract, per schadegeval, van toepassing tot beloop van:

- 50.000.000 BEF voor de lichamelijke schade
- 10.000.000 BEF voor de materiële schade
- 10.000.000 BEF voor de immateriële schade
- 1.200.000 BEF voor de waarborg in geval van verduistering door aangestelden.

### 6. Vrijstelling

De vrijstelling, voor welk schadegeval ook, mag het maximum van 100.000 BEF niet overschrijden.

### 7. Attest

De vastgoedmakelaar is ertoe verbonden in alle plaatsen waar de cliënteel wordt ontvangen het attest van zijn burgerlijke beroepsaansprakelijkheidspolis duidelijk zichtbaar aan te brengen.

## RICHTLIJN 2

### Lastenboek betreffende de financiële waarborg van de gedeponeerde gelden, met als voorwerp artikel 10 van de deontologie.

1. De vastgoedmakelaar en de rechtspersonen die van zijn erkenning gebruik maken, moeten te allen tijde van een voldoende financiële waarborg doen blijken, die speciaal bestemd is voor de terugbetaling van gelden, effecten of waarden die worden gedeponeed in het kader van de in artikel 3 van het koninklijk besluit van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar, beoogde werkzaamheden.
2. Derdengelden dienen slechts één keer gewaarborgd. Derdengelden die reeds gewaarborgd zijn door een waarborg of borgstelling



in uitvoering van een dwingende wettelijke bepaling (zoals artikel 36 van de wet van 16 februari 1994) worden geacht te zijn gewaarborgd conform artikel 10 van de deontologie.

De vastgoedmakelaar dient het bewijs van deze waarborg te leveren.

3. De financiële waarborg kan maar geldig voortvloeiën uit een schriftelijke verbintenis tot borgstelling aangegaan door een kredietinstelling, een bank, een verzekeringsmaatschappij, of een gespecialiseerde financiële instelling of ieder ander organisme dat hiervoor wettelijk gemachtigd is, hierna waarborgorganisme genoemd, die haar zetel of een filiaal heeft op het grondgebied van een lidstaat van de Europese Unie.

4. De waarborg van de vastgoedmakelaar blijkt uit een schriftelijke verbintenis van het waarborgorganisme, waarin de verleende financiële waarborg is vermeld, en aangegeven wordt dat deze laatste in overeenstemming is met de bepalingen van de plichtenleer van de vastgoedmakelaars. De voorwaarden voor de toekenning en de stopzetting van de financiële waarborg worden vrij bepaald door de vastgoedmakelaar en zijn waarborgorganisme. De vastgoedmakelaar is gehouden zich te laten waarborgen door een zelfde waarborgorganisme.

5. De vastgoedmakelaar en de rechtspersonen die van zijn erkenning gebruik maken, moeten een financiële waarborg vragen van een bedrag dat niet kleiner mag zijn dan het maximumbedrag van de sommen die zij te allen tijde verschuldigd blijven op de hun gedane stortingen of remises -of die zij beogen in bewaring te nemen- naar aanleiding van elk van de in 1° en 2° van artikel 3 van het voornoemd koninklijk besluit van 6 september 1993 omschreven werkzaamheden.

6. Voor de bepaling van dit bedrag mag alleen rekening worden gehouden met betalingen die regelmatig en effectief zijn verricht ten voordele van, of voor rekening van de personen die er de definitieve rechthebbenden van moeten zijn.

7. Behoudens behoorlijk aangetoonde bijzondere omstandigheden mag het bedrag van de financiële waarborg niet lager zijn dan het hoogste bedrag van de sommen die de betrokkene tijdens de vorige borgstellingsperiode onder zich heeft gehouden. Het bedrag van de financiële waarborg wordt herzien op het einde van elk burgerlijk jaar of ter gelegenheid van uitzonderlijke omstandigheden die in de loop van het jaar plaatsvinden.

8. Het hoogste bedrag van de sommen waarvan de vastgoedmakelaar houder was tijdens de periode vervat tussen twee afsluitingen van een rekening is het hoogste bedrag -"de piek" genoemd- dat wordt vastgesteld voortvloeiende uit de dagelijkse samentelling van de openstaande posten van de balans van de klanten, in vermindering gebracht met de aangerekende maar niet geïnde erelonen.

9. De betrouwbaarheid van de berekening van de piek berust op de karakteristieken van het boekhoudkundig systeem van de vastgoedmakelaar, dat moet toelaten om dag per dag alle binnenkomende en buitengaande verrichtingen voor rekening van de klanten in te boeken.

10. Het hoogste bedrag van de sommen die de vastgoedmakelaar onder zich heeft gehouden voor de gewaarborgde activiteiten wordt jaarlijks geattesteerd, per activiteit, door een IAB erkende accountant of een BIBF erkende boekhouder of door een IBR erkende bedrijfsrevisor.

11. De vastgoedmakelaar en de rechtspersonen die van zijn erkenning gebruik maken, kunnen slechts stortingen of remises ontvangen of aanvaarden binnen de limiet van het bedrag van de verleende financiële waarborg.

12. Het bedrag van de waarborg moet ten minste gelijk zijn aan de som van 1.000.000 BEF, voor elk van de twee categorieën van activiteiten zoals omschreven in 1° en 2° van artikel 3 van het koninklijk besluit van 6 september 1993.

13. In het bewijs van financiële waarborg, afgeleverd door het waarborgorganisme, moet worden vermeld: de naam, de voornaam, het BIV-erkenningsnummer, de woonplaats en de plaats van de beroepsactiviteit van de natuurlijke persoon; de benaming, de rechtsvorm en de zetel van de rechtspersoon en de naam, de voornaam en het BIV-erkenningsnummer van alle actieve leden van de rechtspersoon die BIV erkend zijn. Dit bewijs van waarborg moet eveneens de benaming en de zetel van het waarborgorganisme dat de waarborg verleent, het bedrag en de datum waarop de financiële borgstelling in werking treedt, vermelden.

14. De vastgoedmakelaar is ertoe verbonden in alle plaatsen waar de cliënteel wordt ontvangen, het certificaat van financiële waarborg, afgeleverd door het waarborgorganisme, duidelijk zichtbaar aan te brengen. Dit certificaat vermeldt per activiteit de periode waarvoor de waarborg geldt en de benaming en het adres van het waarborgorganisme.

De vastgoedmakelaar moet op alle documenten, facturen, brieven, contracten, en alle andere documenten voor beroepsgebruik, de gewaarborgde activiteit(en) en de naam en het adres van het waarborgorganisme vermelden.

15. De financiële waarborg wordt verleend ten gunste van elke schuldeiser van de vastgoedmakelaar en van de rechtspersonen die van zijn erkenning gebruik maken, omwille van elke schuldvordering met als oorsprong een storting of een remise uitgevoerd in handen van de vastgoedmakelaar of van deze rechtspersonen in het kader van een bepaalde opdracht.

16. De financiële waarborg is verschuldigd en zal ten gunste van de schuldeiser uitgevoerd worden van zodra zijn schuldvordering zeker, vaststaand en opeisbaar is en bij het in gebreke blijven van de gewaarborgde persoon, zonder dat het waarborgorganisme het recht van betwisting kan opwerpen.

Onder "in gebreke blijven", dient men te verstaan het faillissement of de afgifte van een bevel tot betaling dat zonder gevolg is gebleven of waaraan werd geweigerd uitvoering te geven, nadat bij de rechtbank een uitvoerbare titel is verkregen tegen de vastgoedmakelaar of tegen de rechtspersonen die van zijn erkenning gebruik maken.

17. De financiële waarborg dekt de verrichtingen niet van de wettelijke of statutaire vertegenwoordigers van een rechtspersoon, als deze verrichtingen verband houden met een goed dat aan de rechtspersoon die zij vertegenwoordigen, toebehoort.

18. Het BIV moet door het waarborgorganisme zowel van de verlening van een financiële waarborg, als van de stopzetting ervan, op de hoogte worden gebracht. Deze kennisgeving geschiedt per aangetekende brief met bericht van ontvangst binnen de maand volgende op de datum waarop het bewijs van financiële waarborg is afgeleverd, of ten minste één maand voor de stopzetting van de financiële waarborg.





19. Bij wijze van overgangsmaatregel, tot op 31 december 2002, kan het bedrag vermeld in punt 7 van deze richtlijn beperkt worden tot:

- 2.500.000 BEF voor de activiteiten vermeld in art. 3-1° van het K.B. van 06/09/93
- 10.000.000 BEF voor de activiteiten vermeld in art. 3-2° van het K.B. van 06/09/93.

## RICHTLIJN 3

### **Permanente beroepsvorming, met als voorwerp artikel 16 van de deontologie.**

1. Deze richtlijn heeft tot doel de grondige kennis bij de vastgoedmakelaars ingeschreven op het tableau te bewaren van alle facetten van het beroep rekening houdende met onder meer de actualiteit en de gewijzigde fiscale en sociale reglementeringen alsook de technische ontwikkelingen en die op het vlak van informatica. De vorming van de vastgoedmakelaar in de loop van zijn stage maakt het voorwerp uit van het stagereglement en eventueel van een toepassingsrichtlijn.

2. De vastgoedmakelaar ingeschreven op het tableau moet minimum twintig uur permanente vorming per burgerlijk jaar volgen; hij zal vrij kiezen in het door de Raad erkende aanbod van permanente vorming.

3. Op het einde van elk burgerlijk jaar zal de Raad de lijst van erkende vormen voor het daaropvolgend burgerlijk jaar laten publiceren; hij zal deze lijst kunnen aanvullen in de loop van het burgerlijk jaar rekening houdend met de ontwikkelingen opgelegd door de

actualiteit. Voor elke sessie van permanente vorming wordt het aantal uren verbonden uren vermeld.

4. Op verzoek van de Kamer zal de vastgoedmakelaar ingeschreven op het tableau binnen de dertig dagen de attesten van aanwezigheid op de sessies van permanente vorming waaraan hij in de loop van het vorige burgerlijk jaar zal deelgenomen hebben, overmaken.

## RICHTLIJN 4

### **Minimuminhoud van de opdrachten bij bemiddeling, met als voorwerp artikel 12 van de deontologie.**

Elke opdracht maakt het voorwerp uit van een geschreven overeenkomst, die minimaal moet vermelden:

1. de naam, voornaam, woonplaats en hoedanigheid van de opdrachtgever;
2. de precieze omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van de overeenkomst;
3. het al of niet belast zijn van het onroerend goed met een zakelijk recht of hypothecaire inschrijving (alleen vereist ingeval van verkoop of van verhuring voor meer dan 9 jaar);
4. of het onroerend goed vrij en beschikbaar is, dan wel het huur-, bewarings- of genotsrecht bepalen dat er van toepassing op is;

5. de vraagprijs voor het onroerend goed, een deel ervan of een zakelijk recht erop;
6. de duur van de overeenkomst. Bij gebreke aan deze vermelding wordt de overeenkomst geacht te zijn aangegaan voor onbepaalde duur en is zij ten allen tijde onmiddellijk opzegbaar. Indien een overeenkomst, zelfs stilzwijgend, wordt hernieuwd voor een bepaalde periode, wordt deze beschouwd als een overeenkomst van bepaalde duur.
7. of de overeenkomst het karakter heeft van een "verhuring van diensten" dan wel van een "lastgeving" of andere. Onder lastgeving moet o.m. verstaan worden, de handeling waarbij de opdrachtgever opdracht geeft aan de tussenpersoon om in zijn naam een overeenkomst te ondertekenen;
8. de berekenings- en betalingswijze van het ereloon;
9. de identiteit en de precieze gegevens van de bemiddelaar, met andere woorden van de vastgoedmakelaar of van de rechtspersoon die van zijn erkenning gebruik maakt.

De juistheid van de verklaringen van de opdrachtgever aangaande de vermeldingen bedoeld in punt 1 tot en met 4 hiervoor, valt niet onder de deontologische verantwoordelijkheid van de vastgoedmakelaar. Hij zal van zijn opdrachtgever eisen dat deze de juistheid van zijn verklaringen bedoeld in punt 1 tot en met 4 schriftelijk garandeert. De vastgoedmakelaar zal deze verklaringen zo goed mogelijk natrekken en hij zal desgevallend de ontbrekende gegevens opzoeken. Hij vestigt de aandacht van zijn cliënten op het feit dat hij de juistheid van de door zijn opdrachtgevers meegedeelde gegevens niet kan waarborgen.

## RICHTLIJN 5

### **Minimuminhoud van de opdracht bij bemiddeling in handelsfondsen en samenstelling van de dossiers, met als voorwerp de artikelen 12 en 14 van de deontologie.**

De vastgoedmakelaar belast met een opdracht van een handelsfonds zal alle bij wet voorziene opdrachten uitvoeren en onder meer nagaan of laten nagaan of:

- het pand het voorwerp uitmaakt van een huurovereenkomst, desgevallend behoorlijk hernieuwd;
- de verkoper voldoende gemachtigd is;
- de handelszaak niet bezwaard is met een inpandgeving;
- er geen neergelegde facturen aanwezig zijn ter griffie van de rechtbank van Koophandel die voorrechten scheppen;
- er beslagen gelegd werden.

Bovendien zal hij in het bezit zijn van:

- de beschrijving van de elementen van het handelsfonds;
- een afschrift van de handelshuurovereenkomst en van de beschikbare documenten met betrekking tot hernieuwing ervan;
- een afschrift van de eventuele contracten die mede moeten worden overgedragen;
- voor zover de handelszaak deel uitmaakt van een mede-eigendom: de basisakte en het reglement van mede-eigendom;
- alle andere documenten die hij nuttig acht in het kader van zijn opdracht zodat de kandidaat op een adequate en correcte wijze kan worden ingelicht.



Worden naast de voorgeschreven contractuele clausules in de overeenkomst vermeld:

- de ligging van de handelszaak en de bestemming ervan;
- de eventuele inpandgevingen /of beslagen.

## RICHTLIJN 6

**Minimuminhoud van de opdracht van de vastgoedmakelaars, rentmeester, met als voorwerp artikel 12 van de deontologie**

Elke nieuwe opdracht maakt het voorwerp uit van een geschreven overeenkomst.

Deze overeenkomst dient minstens te vermelden:

- het voorwerp,
- de partijen,
- de aanvang en de duur van de overeenkomst,
- de verbrekings- en verlengingsmodaliteiten,
- de omschrijving van de gewone en buitengewone prestaties,
- de erelonen en de kostenvergoedingen,
- de overnamemodaliteiten,
- de déchargemodaliteiten,
- de draagwijdte van de bevoegdheden.

## RICHTLIJN 7

**Werkwijze van de vastgoedmakelaar, rentmeester, met als voorwerp artikel 33 al. 3 van de deontologie.**

### 1. Toezicht en verslag

Wanneer er aanleiding toe bestaat, zal de vastgoedmakelaar, rentmeester, de passende maatregelen treffen om toezicht uit te oefenen op de hem toevertrouwde onroerende goederen. Hij brengt hieromtrent verslag uit aan zijn opdrachtgever.

### 2. Leveringen en werken

Niet dringende leveringen en werken zullen steeds het voorwerp uitmaken van schriftelijke bestellingen getekend door de vastgoedmakelaar, rentmeester, namens en voor rekening van zijn opdrachtgever.

### 3. Toekennen van werken en diensten

De vastgoedmakelaar, rentmeester, zal enkel werk toekennen of diensten vragen aan personen of firma's die aan de wettelijke normen voldoen.

### 4. Verzekering nieuwe beheersopdracht

Wanneer hem een nieuwe beheersopdracht wordt toevertrouwd zal de vastgoedmakelaar, rentmeester, nagaan of de betrokken goederen verzekerd zijn, en wie optreedt als de verantwoordelijke verzekeringsmakelaar.

### 5. Plaatsbeschrijving

Tenzij anders overeengekomen, zal de vastgoedmakelaar, rentmeester, zowel bij het begin als bij het einde van een huurovereenkomst

een staat van plaatsbevinding (laten) opmaken en de eventuele huurschade (laten) bepalen. De vastgoedmakelaar, rentmeester, zal aan zijn opdrachtgever advies uitbrengen omtrent eventueel uit te voeren herstellings- en verbeteringswerken.

## RICHTLIJN 8

**Minimuminhoud van de door de vastgoedmakelaar, syndicus, opgestelde overeenkomst, met als voorwerp de artikelen 12 en 39 van de deontologie.**

De door de vastgoedmakelaar, syndicus, opgestelde overeenkomst dient verplicht te vermelden:

- het voorwerp;
- de partijen;
- de aanvang en de duur van de overeenkomst;
- de verbrekings- en verlengingsmodaliteiten;
- de omschrijving van de gewone en buitengewone prestaties;
- de erelonen en de kostenvergoedingen;
- de overnamemodaliteiten;
- de déchargemodaliteiten;
- de rechten en plichten die voortvloeien uit de werkingsregels eigen aan de organisatie van het kantoor van de syndicus.

De overeengekomen erelonen van de vastgoedmakelaar, syndicus, omvatten de wettelijke opdrachten. De overeenkomst tussen de vastgoedmakelaar, syndicus, en de vereniging van mede-eigenaars geeft een opsomming van de wettelijke opdrachten die worden beschouwd als gewone opdrachten en deze die

worden beschouwd als buitengewone opdrachten.

Bijkomende opdrachten zijn deze die volgens de wet van 30 juni 1994 niet tot de wettelijke opdrachten van de syndicus behoren. Zij maken het voorwerp uit van een afzonderlijke overeenkomst.

## RICHTLIJN 9

**Verplichtingen van de vastgoedmakelaar, rentmeester, mits toepassing van bijzondere honoraria, met als voorwerp de hoofdstukken IV en IX van de deontologie.**

Onverminderd zijn recht om dienaangaande bijzondere honoraria te vragen, is de vastgoedmakelaar, rentmeester, gehouden:

1. bij vervreemding van een onroerend goed hem toevertrouwd, aan de instrumenterende notaris en op diens aanvraag, de noodzakelijke kopieën van de gearchiveerde stukken door te geven;
2. op aanvraag eveneens de afschriften van de documenten te verstrekken aan een confrater die in het bezit is van een koop- of verkoopopdracht of een huur- of verhuuropdracht, of aan een expert met een schattingsopdracht.



## RICHTLIJN 10

### **Bijkomende opdrachten van de vastgoedmakelaar, rentmeester, met als voorwerp artikel 13 van de deontologie.**

Om koppelverkoop te verhinderen en teneinde elke dienst afzonderlijk te kunnen evalueren, zal het zoeken naar huurders en kopers, of het uitvoeren van expertises, schattingen en plaatsbeschrijvingen het voorwerp uitmaken van een afzonderlijke vergoeding die niet begrepen is in de vergoeding van de vastgoedmakelaar, rentmeester.

## RICHTLIJN 11

### **Specifieke verplichtingen van de vastgoedmakelaar, syndicus, inzake dossiers, met als voorwerp artikel 14 van de deontologie.**

#### **1. Basisdossier**

De vastgoedmakelaar, syndicus, benoemd bij een nieuw opgericht gebouw zal bij de aanvang van zijn mandaat, een volledig basisdossier samenstellen met betrekking tot het gebouw en de oprichting ervan. Dit dossier zal ondermeer bestaan uit de bouwplannen, de lastenboeken, de verschillende keuringsverslagen, de onderzoeksverslagen van de gemeenschappelijke installaties, de eventuele waarborgen, de lijst van de onderaannemers per

vakgebied, de bouwvergunningen, het verslag en/of de voorwaarden opgelegd door de brandweer, de statuten en bijlagen, en het reglement van inwendige orde.

Voor bestaande gebouwen zal hij dit doen in de mate van het mogelijke, en minstens de bouwvergunning en de plannen.

De elkaar opeenvolgende vastgoedmakelaars, syndici, vervolledigen gaandeweg dit basisdossier, onder meer met het register van de beslissingen van de algemene vergadering en de bijhorende en/of bewijskrachtige stukken, de briefwisseling en de overeenkomsten die de vereniging van mede-eigenaars binden.

#### **2. Archivering**

De vastgoedmakelaar, syndicus, kan enkel aansprakelijk gesteld worden voor het archiveren van die documenten die betrekking hebben op zijn beheersperiode, en deze die hij tegen kwijting overnam van zijn voorganger.

## RICHTLIJN 12

### **Specifieke verplichtingen van de vastgoedmakelaar, syndicus, tegenover zijn opdrachtgever, met als voorwerp artikel 38 van de deontologie.**

De vastgoedmakelaar, syndicus, moet voorzien in een budget voor de lopende periodieke uitgaven, met aanpassing van het werkkapitaal.

De vastgoedmakelaar, syndicus, zal de vereniging van mede-eigenaars aanraden een reservekapitaal aan te leggen in functie van de

voorzien uitgaven die nodig zijn voor het behoud van het patrimonium.

Vooraleer leveringen en/of werken te bestellen ten gevolge van onvoorzien omstandigheden die niet opgenomen zijn in het normale budget of ten gevolge van beslissingen van de algemene vergadering, zal de vastgoedmakelaar, syndicus, de nodige fondsen opvragen.

De vastgoedmakelaar, syndicus, zal enkel werken toekennen of levering van diensten vragen aan geregistreerde bedrijven of aan personen die aan de wettelijke normen voldoen.

Wanneer de vastgoedmakelaar, syndicus, vaststelt dat de risico's niet of ontoereikend verzekerd zijn, is hij gemachtigd de verzekeringspolissen ten voorlopige titel te doen aanpassen. Hij zal dit punt op de agenda van de volgende algemene vergadering plaatsen.

## RICHTLIJN 13

**Specifieke verplichtingen van de vastgoedmakelaar, syndicus, tegenover zijn confraters, met als voorwerp artikel 40 van de deontologie.**

Indien de uittredende vastgoedmakelaar, syndicus, niet onmiddellijk décharge krijgt, zal de nieuwe vastgoedmakelaar, syndicus, de passende initiatieven nemen opdat de algemene vergadering zich hierover zou kunnen uitspreken, en zal zijn confrater in kennis stellen van elk gebeurlijk voorbehoud.

Wanneer décharge wordt verleend, zal de nieuwe vastgoedmakelaar, syndicus, de passende initiatieven nemen opdat de openstaande schulden van de vereniging van mede-eigenaars tegenover de vroegere vastgoedmakelaar, syndicus, worden vereffend.

## RICHTLIJN 14

**Specifieke verplichtingen van de vastgoedmakelaar, syndicus, tegenover de beoefenaars van aanverwante en nevenberoepen, met als voorwerp de hoofdstukken IV en X van de deontologie.**

Indien de vastgoedmakelaar, syndicus, bij een mutatie inlichtingen of documenten omtrent de mede-eigendom bezorgt aan een notaris, zal hij deze afleveren tegen kostprijs, onverminderd zijn recht om dienaangaande bijzondere honoraria te vragen.

Onverminderd zijn recht om dienaangaande bijzondere honoraria te vragen, zal de vastgoedmakelaar, syndicus, op aanvraag tegen kostprijs eveneens de afschriften van de documenten betreffende de mede-eigendom verstrekken aan een confrater die in het bezit is van een koop- of verkoopopdracht of een huur- of verhuuropdracht, of aan een confrater rentmeester of aan een expert met een schattingsopdracht.

Buiten de twee hierboven vermelde gevallen en deze voorzien door de wet is de vastgoedmakelaar, syndicus, niet gemachtigd informatie over de vereniging van mede-eigenaars te verstrekken.

## Info en vragen

*Het BIV is er zich van bewust dat de richtlijnen, die de plichtenleer nader uitwerken en/of vervolledigen, bepaalde vragen kunnen oproepen bij de vastgoedmakelaars.*

*Het komt evenwel de Uitvoerende Kamers van het BIV toe om, bij overtreding, de inhoud van deze richtlijnen te interpreteren. Niettemin zal de "dienst studie en onderzoek" van het BIV alles in het werk stellen schriftelijk gestelde vragen om verduidelijking te beantwoorden. (De schriftelijke vragen kunnen worden verzonden per brief of per fax; indien u uw vragen per e-mail verzendt, gelieve desgevallend tevens uw adresgegevens te vermelden.)*

*In het volgende BIV-bulletin (september 2001) zullen wij uiteraard uitgebreid terugkomen op deze materie en u een bloemlezing bezorgen van de meest voorkomende vragen inzake toelichting en interpretatie van de richtlijnen en van de plichtenleer.*

*Indien u deze richtlijnen tevens wenst te ontvangen in de Franse taal, volstaat het om het BIV hiervan op de hoogte te brengen.*





Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) • Luxemburgstraat 16B - 1000 Brussel • Tel.: 02/505,38,50 - Fax: 02/503,42,23  
Site: [www.biv.be](http://www.biv.be)

IMMOBILIUM is het officiële driemaandelijkse bulletin van het BIV.

Gehele of gedeeltelijke overname van artikels is toegelaten mits bronvermelding.

De redactie van dit nummer werd afgesloten op 1 juni 2001.

Oplage: 10.500 ex. (Nederlandstalig: 6.200 ex., Franstalig: 4.300 ex.)

IMMOBILIUM peut également vous être envoyé en français sur simple demande.

Adviesraad en Redactie: Guy NELIS, Johan TACKOEN, Winand VAN COILLIE en Willy CONINX (redactiesecretaris).

Verantwoordelijke uitgever: Johan TACKOEN, Luxemburgstraat 16B - 1000 Brussel.