

Bemiddelingsopdrachten met de consument

Samenvatting van de verplichte en verboden vermeldingen in bemiddelingsopdrachten

De bemiddelingsopdracht met de 'consument' moet vastgelegd worden in een schriftelijke overeenkomst. Enerzijds moet deze overeenkomst een aantal 'verplichte vermeldingen' bevatten, anderzijds voorziet de wetgeving in een aantal 'verboden bedingen'.

A. Verplichte vermeldingen

1. In de bemiddelingsopdracht moet een "**herroepingsbeding**" worden opgenomen, waarbij de consument het recht heeft om de overeenkomst binnen een bepaalde periode op te zeggen.

Sinds 31 mei 2014 is de herroepingstermijn verschillend, naargelang de bemiddelingsovereenkomst 'binnen de onderneming' dan wel 'buiten de onderneming' wordt afgesloten.

- a. Het herroepingsbeding vermeldt 7 werkdagen bij overeenkomsten die gesloten worden binnen de onderneming.
- b. Het herroepingsbeding vermeldt 14 kalenderdagen bij overeenkomsten die gesloten worden buiten de onderneming. Bovendien moet voor overeenkomsten die gesloten worden buiten de onderneming steeds het modelformulier voor herroeping meegegeven worden aan de consument. Opgelet, een consument die gebruik wenst te maken van zijn herroepingsrecht mag, maar moet van dit formulier geen gebruik maken. Elke afgegeven ondubbelzinnige verklaring volstaat om te herroepen.

⇒ Voorbeeld herroepingsbeding voor een overeenkomst die gesloten wordt binnen de onderneming:

Binnen zeven werkdagen, te rekenen van de dag die volgt op die van de ondertekening van dit contract, heeft de consument het recht om zijn opdracht te herroepen, op voorwaarde dat hij de vastgoedmakelaar hiervan 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 ervan.

⇒ Voorbeeld herroepingsbeding voor een overeenkomst die gesloten wordt buiten de onderneming:

Binnen veertien kalenderdagen, te rekenen van de dag die volgt op die van de ondertekening van dit contract, heeft de consument het recht om zijn opdracht te herroepen, op voorwaarde dat hij de vastgoedmakelaar hiervan 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 ervan.

Voor het uitoefenen van het herroepingsrecht kan de opdrachtgever gebruik maken van: 1) het modelformulier voor herroeping dat hem door de vastgoedmakelaar overhandigd werd bij de precontractuele informatie; ofwel 2) een andere ondubbelzinnige verklaring afgeven waarin hij

verklaart de overeenkomst te herroepen. De herroeping hoeft niet per aangetekend schrijven, de bewijslast van de herroeping ligt bij de consument.

Opmerking : Hoewel het herroepingsbeding verplicht opgenomen moet worden in alle opdrachten met de consument, bestaat de mogelijkheid om, mits uitdrukkelijk en voorafgaandelijk akkoord van de consument, deze bepaling buiten toepassing te laten, dit onder volgende voorwaarden:

Voor overeenkomsten die gesloten werden 'binnen' de onderneming:

Als de bemiddelingsopdracht werd verwezenlijkt binnen de 7 werkdagen vanaf de ondertekening van de opdracht, voor zover de opdrachtgever de opdracht nog niet had opgezegd.

- ⇒ Indien u van deze mogelijkheid gebruik wenst te maken, raden wij u aan onderstaande clause toe te voegen ~~op de eerste bladzijde~~, net onder het herroepingsbeding, en - na schrapping van de overbodige zinsnede - de consument deze clause te laten ondertekenen:

Op voorwaarde dat hij voorafgaandelijk en uitdrukkelijk zijn toestemming geeft, kan de opdrachtgever echter afstand doen van zijn recht van herroeping in geval van verwezenlijking van de bemiddelingsopdracht door de makelaar binnen de zeven werkdagen vanaf de ondertekening van huidige overeenkomst, en voor zover de opdrachtgever zijn recht van herroeping nog niet heeft uitgeoefend.

De opdrachtgever verklaart (schrappen wat niet past) :

- dat hij uitdrukkelijk en voorafgaandelijk afstand doet van zijn recht van herroeping onder voormelde specifieke voorwaarden.
- dat hij geen afstand doet van zijn recht van herroeping.

(handtekening van de opdrachtgever)

Voor overeenkomsten die gesloten werden 'buiten' de onderneming:

Als de bemiddelingsopdracht werd verwezenlijkt binnen de 14 kalenderdagen vanaf de ondertekening van de opdracht, voor zover de opdrachtgever de opdracht nog niet had opgezegd én op voorwaarde dat de consument hiervoor voorafgaandelijk en uitdrukkelijk zijn toestemming geeft en erkent dat hij in dat geval zijn herroepingsrecht verliest.

- ⇒ Indien u van deze mogelijkheid gebruik wenst te maken, raden wij u aan onderstaande clause toe te voegen, net onder het herroepingsbeding, en - na schrapping van de overbodige zinsnede - de consument deze clause te laten ondertekenen:

Op voorwaarde dat hij voorafgaandelijk en uitdrukkelijk zijn toestemming geeft en erkent dat hij in dat geval zijn herroepingsrecht verliest, kan de opdrachtgever echter afstand doen van zijn recht van herroeping in geval van verwezenlijking van de bemiddelingsovereenkomst door de makelaar binnen de veertien kalenderdagen vanaf de ondertekening van huidige overeenkomst, en voor zover de opdrachtgever zijn recht van herroeping nog niet heeft uitgeoefend.

De opdrachtgever verklaart (schrappen wat niet past) :

- Dat hij uitdrukkelijk en voorafgaandelijk afstand doet van zijn recht van herroeping onder voormelde specifieke voorwaarden.
- Dat hij geen afstand doet van zijn recht van herroeping.

(handtekening van de opdrachtgever)

Sancties bij ontbreken herroepingsbeding

a. Overeenkomsten binnen de onderneming

Bij gebrek aan of foutieve informatie over het herroepingsrecht hangt de vastgoedmakelaar een strafrechtelijke sanctie boven het hoofd.

b. Overeenkomsten buiten de onderneming

Indien de vastgoedmakelaar bij een overeenkomst gesloten buiten de onderneming de consument geen informatie over het herroepingsrecht heeft verstrekt (het bestaan van het recht, de voorwaarden, de termijn, de modaliteiten, het modelformulier) dan loopt de herroepingstermijn pas af 12 maanden na het einde van de oorspronkelijke vastgestelde herroepingstermijn.

Indien de vastgoedmakelaar de informatie met betrekking tot het herroepingsrecht binnen de 12 maanden na het einde van de oorspronkelijke vastgestelde herroepingstermijn verstrekt dan verstrijkt de herroepingstermijn 14 dagen na de dag waarop de consument desbetreffende informatie heeft ontvangen.

2. Indien de opdracht voorziet in een **stilzwijgende verlenging**, moet dit beding op de voorzijde van de eerste bladzijde, in vet gedrukte letters en in een kader los van de tekst, vermeld staan.

Deze clausule dient het volgende te vermelden:

- de uiterlijke datum waarbinnen de consument de opdracht kan opzeggen, alsook de wijze waarop de opzegging dient te gebeuren. De opzeggingstermijn mag niet meer dan één maand bedragen.
- het feit dat de consument, na de stilzwijgende verlenging van de opdracht, te allen tijde de opdracht kan opzeggen met een opzeggingstermijn van maximaal één maand. De consument is geen vergoeding verschuldigd.

⇒ Voorbeeld van stilzwijgende verlenging :

Behoudens opzegging die per aangetekende brief één maand voor de vervaldag, vermeld in art., hetzij ten laatste op....., aan de andere partij ter kennis moet worden gebracht, zal het contract stilzwijgend worden verlengd voor onbepaalde duur, dit onder dezelfde voorwaarden. Elk van beide partijen heeft in dat geval het recht om het contract op ieder ogenblik zonder vergoeding te beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van één maand die per aangetekende brief aan de andere partij moet worden aangezegd.

3. De opdracht van de vastgoedmakelaar en de omvang van zijn vertegenwoordigingsbevoegdheid moet in één enkele rubriek van het contract op duidelijke en ondubbelzinnige wijze worden beschreven. Hieruit moet duidelijk blijken of de vastgoedmakelaar de opdracht heeft een overeenkomst te sluiten in naam en voor rekening van de consument (lastgeving), of dat hij enkel bevoegd is om kandidaat-kopers/huurders voor te stellen aan zijn opdrachtgever (verhuur van diensten).

Indien u als vastgoedmakelaar de opdracht hebt gekregen om te onderhandelen omtrent de prijs of de verkoops- of verhuurvoorwaarden, dan zal de overeenkomst een duidelijke omschrijving dienen te bevatten van deze mogelijkheid, alsook de grenzen moeten vastleggen waarbinnen de vastgoedmakelaar kan onderhandelen over de prijs (minimum vraagprijs) en deze voorwaarden.

4. De opdracht moet melding maken van uw vergoeding (commissie). In de commissie of het ereloon van de vastgoedmakelaar dienen de BTW en alle overige taksen en kosten die door de consument verplicht moeten worden bijbetaald, inbegrepen te zijn.

Indien het nettocommissieloon bijvoorbeeld 3% zou bedragen en rekening houden met een btw-percentagage van 21% dient de vastgoedmakelaar dus in zijn overeenkomst te vermelden dat het commissieloon 3,63% (= 3% + 21% BTW) bedraagt van de gerealiseerde verkoopprijs.

5. Duur van de opdracht.

!! Als de vastgoedmakelaar het (co-)exclusief recht krijgt om de woning of de grond te verkopen of te verhuren, mag de looptijd van het contract **niet meer dan zes maanden** bedragen. De opdracht kan echter voorzien in een stilzwijgende verlenging: zie punt 3.

!! De overeenkomst **dient steeds te voorzien in een opzeggingsbeding** dat de consument de bevoegdheid toekent om de bemiddelingsopdracht op eenzijdige beslissing te beëindigen zonder dat enige motivering vereist is. In geval een opzegvergoeding wordt voorzien, kan deze niet meer bedragen dan:

- 50 % van het commissieloon op voorwaarde dat het onroerend goed, voorwerp van de bemiddelingsopdracht, niet wordt verkocht of verhuurd binnen 6 maanden na de opzegging;
- 75 % van het commissieloon indien het onroerend goed verkocht of verhuurd wordt binnen 6 maanden na de opzegging. De vergoeding kan oplopen tot 100% indien de verkoop werd afgesloten met iemand aan wie de vastgoedmakelaar precieze en individuele informatie heeft verschaft (lijstbeding- zie infra onder nummer 11).

⇒ Voorbeeld :

- in geval van verkoopsopdracht :

De opdrachtgever heeft het recht het contract op ieder ogenblik en zonder opgave van reden onmiddellijk te beëindigen tegen betaling aan de makelaar van een opzeggingsvergoeding die gelijk is aan ... % (maximum 50%) van de makelaarsvergoeding.
Indien het onroerend goed wordt verkocht binnen een termijn van 6 maanden die aanvangt vanaf de opzeg van het contract, zal de door de opdrachtgever verschuldigde vergoeding gelijk zijn aan ... % (maximum 75%) van de makelaarsvergoeding.

- in geval van verhuuropdracht :

De opdrachtgever heeft het recht het contract op ieder ogenblik en zonder opgave van reden onmiddellijk te beëindigen tegen betaling aan de makelaar van een opzeggingsvergoeding die gelijk is aan ... % (maximum 50%) van de makelaarsvergoeding. Indien het onroerend goed wordt verhuurd binnen een termijn van 6 maanden die aanvangt vanaf de opzeg van het contract, zal de door de opdrachtgever verschuldigde vergoeding gelijk zijn aan ... % (maximum 75%) van de makelaarsvergoeding.

6. De opdracht dient **steeds** te melden dat er geen commissieloon (ereloon) is verschuldigd indien de verkoop of verhuur niet kan plaatsvinden omwille van een opschortende of ontbindende voorwaarde.

⇒ Voorbeeld :

- in geval van verkoopsopdracht :

Indien de makelaar geen enkele kandidaat-koper heeft gevonden die zich stellig tot de aankoop heeft verbonden, zal de opdrachtgever geen enkele vergoeding verschuldigd zijn. Indien de verkoop niet wordt afgerond wegens de verwezenlijking van een voorwaarde buiten de wil van de opdrachtgever om, is aan de makelaar geen enkele vergoeding verschuldigd.

- in geval van verhuuropdracht :

Indien de makelaar geen enkele kandidaat-huurder heeft gevonden die zich stellig tot de huur heeft verbonden, zal de opdrachtgever geen enkele vergoeding verschuldigd zijn. Indien de huur niet wordt afgerond wegens de verwezenlijking van een voorwaarde buiten de wil van de opdrachtgever om, is aan de makelaar geen enkele vergoeding verschuldigd.

7. De opdracht moet **steeds** voorzien in een bepaling waarbij de opdrachtgever regelmatig geïnformeerd wordt over de stand van zaken. De vastgoedmakelaar moet minstens maandelijks verslag uitbrengen van de voortgang van zijn opdracht alsook van de wijze waarop de opdrachtgever geïnformeerd zal worden.

⇒ Voorbeeld :

De makelaar zal regelmatig en minstens één keer per maand de opdrachtgever informeren over de uitvoering van zijn opdracht, en dit op volgende wijze:

8. De datum en het precieze adres van de plaats (postcode, gemeente, straat, huisnummer) waar de bemiddelingsopdracht wordt afgesloten, moet **steeds** handgeschreven zijn door de consument.
9. Wanneer de bemiddelingsopdracht bepaalt dat de opdracht is vervuld indien een wederpartij een geldig bod heeft uitgebracht, moet het bod schriftelijk zijn vastgelegd of op een andere manier die aan de klant een vast bewijs levert van het bod dat uitgaat van deze wederpartij.

⇒ Voorbeeld :

- in geval van verkoopsopdracht :

De vergoeding is definitief verschuldigd bij de ondertekening van een geldig onderhands verkoopcompromis of indien door een kandidaat-koper een schriftelijk en geldig koopbod wordt uitgebracht, overeenkomstig de voorwaarden die door dit contract worden bepaald.

- in geval van verhuuropdracht :

De vergoeding is definitief verschuldigd bij de ondertekening van een geldige onderhandse verhuurovereenkomst of indien door een kandidaat-huurder een schriftelijk en geldig huurbod wordt uitgebracht, overeenkomstig de voorwaarden die door dit contract worden bepaald.

10. Wanneer de bemiddelingsopdracht 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, dan moet de opdracht melden dat de vastgoedmakelaar het bewijs dient te leveren dat precieze en individuele informatie aan deze wederpartij werd verschaft.
11. Als de bemiddelingsopdracht voorziet dat u na de beëindiging van uw opdracht een vergoeding kan eisen indien de gewezen opdrachtgever het onroerend goed alsnog verkoopt of verhuurt - binnen zes maanden (maximum) na einde van de opdracht - aan iemand die met u in contact stond bij de uitvoering van uw opdracht, dan zal de opdracht melding dienen te maken dat u - binnen de 7 werkdagen na het verstrijken van de opdracht - de opdrachtgever een lijst moet bezorgen met de namen van de kandidaat-kopers of kandidaat-huurders, aan wie u "precieze en individuele informatie" hebt bezorgd, alsook de wijze waarop u de lijst aan de opdrachtgever zal overmaken.

⇒ Voorbeeld :

- in geval van verkoopsopdracht :

De vergoeding is aan de makelaar verschuldigd indien binnen zes maanden na het verstrijken van het contract het onroerend goed wordt verkocht aan een persoon waarmee de makelaar in contact is geweest in het kader van de uitvoering van zijn opdracht. De makelaar moet binnen zeven werkdagen na het verstrijken van het contract de opdrachtgever de namen mededelen van de kandidaat-kopers aan wie hij nauwkeurige en individuele inlichtingen heeft verstrekt. De makelaar zal de naam van de kandidaat-kopers als volgt mededelen :

- in geval van verhuuropdracht :

De vergoeding is aan de makelaar verschuldigd indien binnen 6 maanden na het verstrijken van het contract het onroerend goed wordt verhuurd aan een persoon waarmee de makelaar in contact is geweest in het kader van de uitvoering van zijn opdracht. De makelaar moet binnen zeven werkdagen na het verstrijken van het contract de opdrachtgever de namen mededelen van de kandidaat-huurders aan wie hij nauwkeurige en individuele inlichtingen heeft verstrekt. De makelaar zal de naam van de kandidaat-huurders als volgt mededelen :

12. ENKEL VOOR OPDRACHTEN GESLOTEN BUITEN DE ONDERNEMING (sinds 31 mei 2014): Precontractuele informatie die aan de consument moet gegeven worden voor de opdracht getekend wordt.

Voor bemiddelingsopdrachten afgesloten buiten het vastgoedmakelaarskantoor somt artikel 64 van het Wetboek Economisch Recht (Boek VI) de informatie op die je als vastgoedmakelaar moet bezorgen aan de consument, zoals onder andere: de voornaamste kenmerken van de diensten; de identiteit van de onderneming (onder meer ondernemingsnummer, handelsnaam); het adres waar de onderneming gevestigd is, het telefoonnummer, fax en e-mailadres van de onderneming; de totale prijs van de diensten, met inbegrip van alle belastingen; de wijze van betaling; de termijn en de modaliteiten voor de uitoefening van het herroepingsrecht, alsmede het modelformulier voor herroeping opgenomen; de duur van de overeenkomst; ...

Een checklist met bijhorend formulier van herroeping is beschikbaar op de website van het BIV. Omdat je als makelaar zelf moet kunnen bewijzen dat je deze informatie ook effectief aan de consument gaf laat je de gegeven lijst van precontractuele informatie best 'voor ontvangst' tekenen door de consument.

2. Verboden bedingen

In de overeenkomst zijn volgende bedingen/voorwaarden verboden:

1. Schadebedingen die meer dan 75 % van de commissie en/of ereloon van de vastgoedmakelaar bedragen.

!! Bedingen die een vergoeding 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, worden beschouwd als schadebedingen.

2. Voor de opdrachten van bepaalde duur, de opzegbedingen die voorzien in een opzegtermijn van langer dan één maand vóór het einde van de overeenkomst.
3. Bedingen die verwarring scheppen tussen een mogelijkheid tot opzeg en de schadebedingen.
4. Schadebedingen die niet wederkerig of gelijkwaardig zijn.

Samenvatting van de verplichte en verboden vermeldingen in bemiddelingsopdrachten : Definities

Consument : *“iedere natuurlijke persoon die handelt voor doeleinden die buiten zijn handels-, bedrijfs-, ambachts- of beroepsactiviteit vallen.”* (art. 1.1, 2° WER boek I)

Buiten verkooppromten gesloten overeenkomst : *“iedere overeenkomst tussen de onderneming en de consument:*

- a) die wordt gesloten in gelijktijdige fysieke aanwezigheid van de onderneming en de consument op een andere plaats dan de verkooppromten van de onderneming; of*
- b) waarvoor een aanbod werd gedaan door de consument onder dezelfde omstandigheden als bedoeld onder a); of*
- c) die gesloten wordt in de verkooppromten van de onderneming of met behulp van een techniek voor communicatie op afstand, onmiddellijk nadat de consument persoonlijk en individueel is aangesproken op een plaats die niet de verkooppromte van de onderneming is, in gelijktijdige fysieke aanwezigheid van de onderneming en de consument; of*
- d) die gesloten wordt tijdens een excursie die door de onderneming is georganiseerd met als doel of effect de promotie en de verkoop van goederen of diensten aan de consument.”* (art.2, 31° WER boek VI)

Volledigheidshalve geven wij hier nog de definitie van ‘verkooppromten’ mee: *“a) iedere onverplaatsbare ruimte voor detailhandel waar de onderneming op permanente basis zijn activiteiten uitvoert; of b) iedere verplaatsbare ruimte voor detailhandel waar de onderneming gewoonlijk zijn activiteiten uitvoert.”* (art. 2, 32° WER boek VI)

Werkdag : *“het geheel van alle kalenderdagen met uitsluiting van de zondagen en wettelijke feestdagen. Als een termijn, uitgedrukt in werkdagen, op een zaterdag afloopt, wordt hij verlengd tot de eerstvolgende werkdag.”* (art. 1.1, 9° WER boek I)