

Guidelines KB van 12 januari 2007 betreffende het
gebruik van bepaalde bedingen
in de bemiddelingsovereenkomsten van
vastgoedmakelaars

Opmerking: Het KB van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars werd genomen in uitvoering van de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument en is nog van kracht op grond van art. 10 van de wet van 21 december 2013 houdende invoeging van boek VI “marktpraktijken en consumentenbescherming” in het wetboek van economisch recht en houdende invoeging van de definities eigen aan boek VI en van de rechtshandhabingsbepalingen eigen aan boek VI, in de boeken I en XV.

Reglementering		Toelichting
<p>2</p> <p>Art. 2,1° 1^{ste} lid Verplicht beding</p>	<p>De bemiddelingsopdracht maakt het voorwerp uit van een geschreven overeenkomst. De bedingen van deze bemiddelingsovereenkomst bepalen :</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p><i>De volledige opdracht van de vastgoedmakelaar en de omvang van zijn vertegenwoordigingsbevoegdheid staan duidelijk en ondubbelzinnig in één rubriek (één artikel) in de bemiddelingsovereenkomst beschreven.</i></p> <p>Het moet duidelijk zijn of de makelaar de opdracht heeft tot het enkel zoeken van een koper/huurder of dat hij in naam en voor rekening van de opdrachtgever een verkoopscompromis- of een verhuurovereenkomst kan sluiten met de koper.</p> <p>Uit dit artikel vloeit logischerwijze voort dat, indien de bemiddelingsovereenkomst voorziet in complementaire diensten, de contractuele bepalingen hierover onmiddellijk aansluiten bij deze over de opdracht zelf.</p>

“De voorwaarden scheppen voor een competitieve, duurzame en evenwichtige werking van de goederen- en dienstenmarkt in België.”

<p>Art. 2,1°, 2^{de} en 3^{de} lid</p>	<p><i>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.</i></p>	<p>Indien de vastgoedmakelaar bevoegdheid heeft om te onderhandelen over de prijs of de voorwaarden van de verkoop of verhuur dient een duidelijke omschrijving van de mogelijkheden en de grenzen waarbinnen de vastgoedmakelaar kan onderhandelen te worden vermeld.</p> <p>Met name dient de minimumverkoop- of verhuurprijs en de verkoop-of verhuurvoorwaarden te worden gespecificeerd.</p> <p>In de rubriek ‘minimumprijs’ een streepje, een nul of gelijk welke andere aanduiding die gelijkwaardig is, voorzien, of deze rubriek blanco laten wordt niet aanvaard omdat dit voor interpretatie vatbaar is. Het KB is duidelijk: de minimale verkoop- of verhuurprijs moet uitdrukkelijk worden vermeld indien de vastgoedmakelaar de bevoegdheid heeft om te onderhandelen over de prijs.</p>
<p>Art. 2,2° Verplicht beding</p>	<p><i>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.</i></p>	<p>Het ereloon of de commissie dat is opgenomen in het contract is inclusief BTW en alle overige taksen en kosten die door de consument verplicht moeten worden bijbetaald.</p> <p>Bijvoorbeeld (het betreft voorbeeldtarieven, er bestaan geen verplichte tarieven): de commissie ingeval van opdracht tot verkoop bedraagt 3% = 3,63% inclusief BTW.</p> <p>De commissie bedraagt ingeval van opdracht tot verhuur 1 maand huur= 1,21x maandhuur.</p>

3

4

		<p>De vastgoedmakelaar mag een clause voorzien waarbij hij de kosten voor wettelijke stukken die hij verzamelt (EPC, bodemattest,...) bijkomend mag aanrekenen op voorwaarde dat hij/zij:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het bewijs levert van het werkelijk betaald bedrag • hiervoor geen extra administratiekosten aanrekent • deze documenten bij beëindiging van de opdracht aan de opdrachtgever overhandigt • de opdrachtgever de mogelijkheid geeft om hiervan af te zien (bv. door deze stukken zelf voor te leggen)
<p>Art. 2,3° Verplicht beding</p>	<p><i>De duur van de overeenkomst</i></p> <p><i>Indien aan de vastgoedmakelaar de exclusiviteit wordt toegekend, overschrijdt de bemiddelingsovereenkomst geen zes maanden.</i></p>	<p>Er wordt niet aanvaard dat de vastgoedmakelaar binnen de overeenkomst een extra termijn voorziet voor administratieve opzoeken, waardoor de maximumtermijn van 6 maanden wordt overschreden. Het KB voorziet voor exclusieve bemiddelingsovereenkomsten een maximum termijn van 6 maanden.</p>

<p>Art. 2,4°</p> <p>Art. VI.91 WER</p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>Art. VI.91. § 1. Dit hoofdstuk is van toepassing op de dienstenovereenkomst en op de verkoopsovereenkomst die zowel goederen als diensten tot voorwerp heeft.</i></p> <p><i>Wanneer een overeenkomst van bepaalde duur afgesloten tussen een onderneming en een consument een beding tot stilzwijgende verlenging bevat, wordt dit beding geplaatst in vetgedrukte letters en in een kader los van de tekst, op de voorzijde van de eerste bladzijde.</i></p> <p><i>Dit beding vermeldt de gevolgen van de stilzwijgende verlenging waaronder de bepaling van paragraaf 2, evenals de uiterste datum waarop de consument zich kan verzetten tegen de stilzwijgende verlenging van de overeenkomst en de wijze waarop hij kennis geeft van dit verzet.</i></p> <p><i>§ 2. Onverminderd de wet van 25 juni 1992 op de landsverzekeringsovereenkomst, kan de consument, na de stilzwijgende verlenging van een overeenkomst van bepaalde duur, op elk ogenblik zonder vergoeding de overeenkomst opzeggen met inachtneming van de opzeggingstermijn die in de overeenkomst is bepaald, zonder dat deze termijn meer dan twee maanden mag bedragen.</i></p> <p><i>{...}</i></p>	<p>VI.91, §2, WER voorziet dat na de stilzwijgende verlenging aan de consument een opzegtermijn van maximum 2 maanden mag worden opgelegd; art. VI.91, §3, WER bepaalt dat bij KB bijzondere regels inzake stilzwijgende verlenging kunnen bepaald worden voor bepaalde diensten of categorieën van diensten; dit is hier het geval: art. 2,4°, van het KB van 12-01-2007 voorziet echter specifiek voor de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars dat na de stilzwijgende verlenging aan de consument een opzegtermijn van maximum 1 maand mag worden opgelegd; het is dus deze laatste opzegtermijn die voor bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars geldt.</p>
--	--	--

<p>Art. 2,5°</p>	<p><i>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.</i></p>	<p>Indien de bemiddelingsovereenkomst bepaalt dat de opdracht is vervuld wanneer er een geldig bod werd uitgebracht: vermelding dat dit bod moet worden gedaan in een geschrift of op een andere manier dat aan de opdrachtgever een vast bewijs levert van bod.</p>
<p>Art. 2,6°</p>	<p><i>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.</i></p>	<p>Gelijkstelling met vervulling bemiddelingsopdracht TIJDENS de overeenkomst</p> <p>Indien de bemiddelingsovereenkomst stelt dat het commissieloon is verschuldigd (vervulling van de opdracht) wanneer tijdens de duurtijd van de overeenkomst de opdrachtgever een verkoops-of verhuurovereenkomst sluit met een kandidaat-koper/huurder waaraan de vastgoedmakelaar informatie heeft verschaft (m.a.w. verbreking van de exclusiviteit door als opdrachtgever rechtstreeks zelf te verkopen tijdens de duur van het contract):</p> <ol style="list-style-type: none"> a) vermelding dat precieze en individuele informatie werd verschaft. b) vermelding dat door de vastgoedmakelaar hiervan het bewijs moet leveren.

<p>Art. 2,7°</p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>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 verschaft informatie beschikten.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p>Gelijkstelling met vervulling bemiddelingsopdracht NA de overeenkomst</p> <p>Indien de bemiddelingsovereenkomst stelt dat het commissieloon is verschuldigd (vervulling van de opdracht) wanneer de opdrachtgever een verkoops- of verhuurovereenkomst sluit met een kandidaat-koper/huurder waaraan de vastgoedmakelaar informatie heeft verschaft (principe van gelijkstelling met realisatie van de verkoop/verhuur):</p> <ul style="list-style-type: none">a) vermelding dat precieze en individuele informatie werd verschaft;b) De lijst van kandidaat-kopers/huurders aan wie de vastgoedmakelaar precieze en individuele informatie heeft verstrekt en waarvan hij het bewijs kan leveren, dient ten laatste binnen de 7 werkdagen na beëindiging van de bemiddelingsovereenkomst effectief overgemaakt te worden aan de opdrachtgever; ('dagen' ipv 'werkdagen' wordt eveneens aanvaard aangezien dit gunstiger is voor de consument)c) het commissieloon is slechts verschuldigd indien de verkoop- of verhuurovereenkomst wordt gesloten binnen de 6 maanden na het einde van de bemiddelingsovereenkomst
-------------------------	--	--

7

<p>Art. 2,8° Verplicht beding</p>	<p><i>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.</i></p>	<p>Artikel 2,8° behandelt de hypothese van de ‘voorwaarden’ waarvan het bod zou afhangen vooraleer (of bij verwezenlijking ervan er geen) een definitieve overeenkomst tot stand komt. De klassieke hypothese is hier het akkoord van een kandidaat-koper onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering of een krediet.</p> <p>Geldt een bod voorwaardelijk, dan dient een beding voor te komen dat stelt dat in geval van opzegging van de verkoop of verhuur ten gevolge van de verwezenlijking van een voorwaarde er geen enkel ere-of commissieloon is verschuldigd. Het kan hier zowel om een opschortende als ontbindende voorwaarde gaan en het gaat evengoed om voorwaarden die in de overeenkomst zijn opgenomen op vraag van de consument als op vraag van de vastgoedmakelaar.</p>
--	---	---

“De voorwaarden scheppen voor een competitieve, duurzame en evenwichtige werking van de goederen- en dienstenmarkt in België.”

<p>Art. 2,9° Verplicht beding</p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p>Opzegbeding:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Vermelding van een opzeggingsbeding dat de consument toelaat om de overeenkomst voor de toekomst op eenzijdige beslissing te beëindigen zonder dat enige motivering vereist is.b) Indien de bemiddelingsovereenkomst hiervoor een opzegvergoeding voorziet, mag deze niet meer bedragen dan 50% van het ere- of commissieloon, op voorwaarde dat de opdrachtgever het onroerend goed niet verkoopt of verhuurt binnen de 6 maanden na de opzegging.
<p>Art. 2,10° Verplicht beding</p>	<p>De handgeschreven vermelding van de datum en het precies adres van de plaats waar de bemiddelingsovereenkomst wordt afgesloten.</p>	<p>De handgeschreven vermelding van de datum en het precies adres (straatnummer, gemeente) van de plaats waar de bemiddelingsovereenkomst werd afgesloten.</p> <p>Voorgedrukte vermeldingen zijn verboden.</p>

9

<p>Art. 2,11°, 1^{ste} lid Verplicht beding</p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p>Herroepingsbeding</p> <p>Art. 2,11°, KB voorziet dat de consument binnen de 7 werkdagen de bemiddelingsovereenkomst kan herroepen;</p> <ul style="list-style-type: none"> - voor de overeenkomsten afgesloten op het kantoor van de vastgoedmakelaar blijft deze herroepingstermijn van 7 werkdagen behouden; - voor de buiten verkoopruimten gesloten overeenkomsten is er overeenkomstig art. VI.67 WER een herroepingstermijn voorzien van 14 kalenderdagen na de dag waarop de overeenkomst wordt gesloten. <p>De vastgoedmakelaar dient in dit geval het bewijs te leveren voor deze voorafgaandelijke en uitdrukkelijke instemming van de consument. Enkel indien de vastgoedmakelaar in dat geval bijvoorbeeld een valabele kandidaat-koper vindt vóór het verstrijken van de herroepingstermijn en voordat de consument zijn herroepingsrecht inroept, is er geen herroepingsrecht meer mogelijk.</p>
---	---	---

		<p>Buiten verkooppunten gesloten overeenkomsten is (art.1.8,31° WER):</p> <p>“iedere overeenkomst tussen de onderneming en de consument:</p> <p>a) die wordt gesloten in gelijktijdige fysieke aanwezigheid van de onderneming en de consument op een andere plaats dan de verkooppunten van de onderneming; of</p> <p>b) waarvoor een aanbod werd gedaan door de consument onder dezelfde omstandigheden als bedoeld onder a); of</p> <p>c) die gesloten wordt in de verkooppunten 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 verkooppunt van de onderneming is, in gelijktijdige fysieke aanwezigheid van de onderneming en de consument; of</p> <p>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”.</p> <p>Verkooppunt is (art.1.8,32°WER) :</p> <p>“a) iedere onverplaatsbare ruimte voor detailhandel waar de onderneming op permanente basis zijn activiteiten uitvoert; of</p> <p>b) iedere verplaatsbare ruimte voor detailhandel waar de onderneming gewoonlijk zijn activiteiten uitvoert”;</p>
--	--	---

<p>Art. 2,12° Verplicht beding</p>	<p><i>De wijze waarop de vastgoedmakelaar de consument inlicht over de uitvoering van de opdracht. Deze inlichtingen worden op periodieke basis, en minstens maandelijks verschaft.</i></p>	<p>Vermelding van een beding dat de opdrachtgever door de vastgoedmakelaar periodiek zal worden ingelicht over de uitvoering van zijn opdracht, minstens maandelijks en de wijze waarop (bij voorkeur schriftelijk of via e-mail of via elektronische link).</p>
--	---	--

12

	<p>De hierna volgende voorwaarden en bedingen zijn verboden:</p>	
<p>Art. 3,1°</p>	<p>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.</p>	<p>Het onderscheid tussen het opzegbeding (het contract overeenkomstig artikel 2,9° opzeggen) en het strafbeding (zie artikel 3,3°) dient duidelijk te zijn. Dergelijke bedingen moeten dus van elkaar worden gescheiden om verwarring te vermijden.</p>
<p>Art. 3,2°</p>	<p><i>Voor de bemiddelingsovereenkomsten van bepaalde duur, de opzegbedingen die voorzien in een opzegtermijn van langer dan één maand vóór het einde van de overeenkomst.</i></p>	<p>Mocht een dergelijk beding toch staan ingeschreven, dan is het van rechtswege nietig.</p>

<p>Art. 3,3°</p>	<p><i>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 (thans artikel VI.83,24°, WER).</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p>Schadebedingen van meer dan 75% van het ere-of commissieloon zijn niet toegelaten.</p> <p>(schadebedingen = miskennen van de exclusiviteit doordat hetzij de opdrachtgever zelf verkoopt of verhuurt, hetzij doordat de opdrachtgever een andere vastgoedmakelaar belast met de opdracht in strijd met de bedongen exclusiviteit)</p> <p>Onverminderd toepassing van de genoemde bepaling van de wet marktpraktijken (nu art. VI.83,24° van het Wetboek van Economisch Recht) houdt in dat het principe behouden blijft dat de schadevergoeding in verhouding moet staan tot de effectief geleden schade, en dat de rechter desgevallend de autonome bevoegdheid blijft hebben om te oordelen of een strafbeding niettemin duidelijk niet-evenredig is aan een redelijk te ramen schade .</p>
-------------------------	--	--

Art. 3,4°

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 (thans artikel 83,17°, WER)

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.

De vastgoedmakelaar die een schadebeding voorziet, dient tevens te voorzien in een gelijkwaardige schadevergoeding ten voordele van de consument voor het niet-naleven van zijn hoofdverbintenis, die erin bestaat een koper of een huurder te vinden onder de overeengekomen voorwaarden. Dit wordt bedoeld met wederkerigheid van de respectieve schadebedingen. Dat de vastgoedmakelaar bij het zoeken naar een koper of huurder niet de nodige inspanningen heeft gedaan, kan bijvoorbeeld blijken uit de rapporteringsverplichting (art. 2,12° K.B.).

“Gelijkwaardigheid” houdt in dat de bedongen bedragen zowel als vergoeding voor de niet-naleving van de consument van zijn verbintenissen, als voor de niet-naleving van de vastgoedmakelaar van zijn verbintenissen, van dezelfde orde moeten zijn. Ook mag aan de consument niet worden opgelegd het bewijs te leveren van deze schade, terwijl het schadebeding ten voordele van de vastgoedmakelaar dit bewijs niet zou vereisen.

Eenzijdige bepalingen die enkel voorzien in een schadevergoeding ten voordele van de vastgoedmakelaar zijn onrechtmatig en dus van rechtswege nietig.

“De voorwaarden scheppen voor een competitieve, duurzame en evenwichtige werking van de goederen- en dienstenmarkt in België.”

Art. 4	<i>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.</i>	
---------------	---	--