

12 JANUARI 2007. - KB betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars

Art. 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 verschaft 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.