

Nieuw KB voor overeenkomsten van vastgoedbemiddeling

written by Eva Dierckx | juli 8, 2024



Op 1 februari 2024 trad het nieuw Koninklijk Besluit (KB) voor overeenkomsten van vastgoedbemiddeling in werking. Dit KB is een update van het oude KB van 2007 en brengt een heel aantal nieuwe, dwingende bepalingen met zich mee met het oog op een betere consumentenbescherming.[\[1\]](#)

De belangrijkste punten worden hier voor u opgelijst.

Het toepassingsgebied breidt uit

Het toepassingsgebied van het KB werd aanzienlijk uitgebreid. Sinds 1 februari moeten niet alleen vastgoedmakelaars maar alle ondernemingen die beroepsmatig aan bemiddeling van vastgoed doen, deze regels volgen.[\[2\]](#) Hierbij kan gedacht worden aan architecten en landmeters. Notarissen worden expliciet uitgesloten van het KB.

Het schrift wordt een 'duurzame drager'

Het nieuwe KB bepaalt een aantal keer dat er gebruik mag worden gemaakt van een duurzame drager, in plaats van een handgeschreven document. Hierbij kan gedacht worden aan het gebruik van een e-mail. Zo moeten de maandelijkse rapportering en een geldig bod vanaf 1 februari gebeuren 'per duurzame drager'.[\[3\]](#) Ook de bemiddelingsopdracht hoeft niet meer handmatig te worden opgeschreven, maar mag nu ook op een 'duurzame drager' worden opgemaakt.[\[4\]](#) Deze bepaling doet geen afbreuk aan de precieze vermeldingen die de overeenkomst steeds dient te bevatten.[\[5\]](#) Zo moet de bemiddelingsovereenkomst vermelden wanneer en in welke gemeente, straat en huisnummer ze werd gesloten. Een standaardbeding is met andere woorden niet toegelaten. Er moet immers kunnen blijken dat de onderneming en de consument de overeenkomst samen hebben doorgenomen.

Een verlengd herroepingsbeding

De consument krijgt 14 dagen de tijd om de overeenkomst te herroepen. Hierop bestaat slechts één uitzondering. Indien de consument vraagt aan de vastgoedbemiddelaar om de overeenkomst te beginnen uitvoeren tijdens de

herroepingstermijn en de overeenkomst volledig wordt uitgevoerd voordat hij van zijn recht gebruik heeft gemaakt. De consument moet voordien erkend hebben dat hij in zo'n geval zijn herroepingsrecht zou verliezen. [6]

Prijs en voorwaarden

In de bemiddelingsovereenkomst moet de prijs die de consument wens te verkrijgen voor het vastgoed worden opgenomen. Wanneer het de vastgoedbemiddelaar is toegestaan om met de kandidaat-koper te onderhandelen, moeten de onderhandelingsgrenzen worden aangegeven.[7] Van deze afspraken kan enkel afgeweken worden met het voorafgaandelijk en uitdrukkelijk akkoord van de consument. De consument moet ook op voorhand de aankoop-, verkoop-, huur- of verhuurvoorwaarden ontvangen, bijvoorbeeld door het gebruik van een modelcompromis.

Attesten nodig voor verkoop of verhuur

Er zijn ook een aantal veranderingen in verband met de attesten die nodig zijn voor de verkoop of verhuur van een pand (EPC, bodemverontreinigingsattest, ...).[8] Allereerst moet de onderneming erop toezien dat er bij de bemiddelingsovereenkomst een lijst is toegevoegd van de attesten die moeten worden voorzien. De consument moet per attest de uitdrukkelijke keuze krijgen deze zelf op te vragen, of dit over te laten aan de onderneming. Daarnaast mag de onderneming vanaf 1 februari niet alleen de prijs van eventuele attesten aanrekenen, maar ook de kostprijs voor het verkrijgen van deze attesten. De prijs voor het verkrijgen van deze attesten moet de werkelijke prijs zijn en moet duidelijk op voorhand worden aangegeven. Als de prijs niet op voorhand kan worden weergegeven, moet de berekeningswijze vermeld worden. Als dat ook niet mogelijk is, moet er minstens een indicatie van de kosten worden aangegeven.

Commissietarief

De bemiddelingsovereenkomst moet het totale door de consument te betalen commissietarief vermelden.[9]

Duur van exclusiviteit

De overeenkomst moet bepalen of de bemiddelingsopdracht al dan niet exclusief werd toegekend aan de vastgoedbemiddelaar. Indien de opdracht exclusief werd toegekend moet de duur van de exclusiviteit in de overeenkomst bepaald zijn. Deze exclusiviteit mag niet langer zijn dan zes maanden.[10]

Nieuwe opzeggingstermijnen en -vergoedingen

Het nieuwe KB verandert tevens een aantal aspecten aan de opzegging van de bemiddelingsovereenkomst.

De consument mag de overeenkomst allereerst opzeggen zonder dit te motiveren.[\[11\]](#)

Daarnaast zijn er nieuwe termijnen van toepassing.[\[12\]](#) In tegenstelling tot het oude KB, regelt het nieuwe KB de opzegtermijn voor overeenkomsten van onbepaalde duur wel. Deze opzegtermijn moet duidelijk vermeld zijn en mag niet meer dan twee maanden bedragen. Wanneer een overeenkomst een bepaalde duur heeft, die vernieuwd of stilzwijgend verlengd werd, bedraagt de opzegtermijn maximaal één maand voor overeenkomsten die oorspronkelijk drie maanden of minder bedroegen, is. Voor overeenkomsten die oorspronkelijk langer dan drie maanden zouden duren, is de opzegtermijn maximaal twee maanden.

Indien in de overeenkomst wordt voorzien in een opzegbeding, kan de consument ten allen tijde opzeggen op voorwaarde dat een opzegvergoeding betaald wordt.[\[13\]](#) Wanneer het pand niet wordt verkocht of verhuurd binnen de zes maanden na de opzegging, mag de opzegvergoeding niet meer bedragen dan 50 % procent van de overeengekomen commissie voor overeenkomsten die binnen de eerste drie maanden worden opgezegd en niet meer dan 25 % voor overeenkomsten die na de eerste drie maanden worden opgezegd. Wanneer het pand wel binnen de zes maanden na opzegging worden verkocht of verhuurd, mag de opzegvergoeding hoger zijn.

Indien u na het lezen van dit artikel nog vragen hebt, aarzel dan niet om ons te contacteren via joost.peeters@studio-legale.be of laurie.peer@studio-legale.be.

[\[1\]](#) Art. 3 KB voor overeenkomsten van vastgoedbemiddeling.

[\[2\]](#) Art. 1 KB voor overeenkomsten van vastgoedbemiddeling.

[\[3\]](#) Art. 2, lid 2, 10° en 12° KB voor overeenkomsten van vastgoedbemiddeling.

[\[4\]](#) Art. 2, lid 1 KB voor overeenkomsten van vastgoedbemiddeling.

[\[5\]](#) Art. 2, lid 2, 2° KB voor overeenkomsten van vastgoedbemiddeling.

[\[6\]](#) Art. 2, lid 2, 1° KB voor overeenkomsten van vastgoedbemiddeling.

[\[7\]](#) Art. 2, lid 2, 3° KB voor overeenkomsten van vastgoedbemiddeling.

[\[8\]](#) Art. 2, lid 2, 4° KB voor overeenkomsten van vastgoedbemiddeling.

[\[9\]](#) Art. 2, lid 2, 5° KB voor overeenkomsten van vastgoedbemiddeling.

[\[10\]](#) Art. 2, lid 2, 6° KB voor overeenkomsten van vastgoedbemiddeling.

[\[11\]](#) Art. 2, lid 2, 15° KB voor overeenkomsten van vastgoedbemiddeling.

[\[12\]](#) Art. 2, lid 2, 8° KB voor overeenkomsten van vastgoedbemiddeling.

[\[13\]](#) Art. 2, lid 2, 15° KB voor overeenkomsten van vastgoedbemiddeling.