

De twee sporen van aansprakelijkheid

dezelfde makelaar, twee verschillende rechtsverhoudingen

DE MAKELAAR

CONTRACTUEEL

jegens de opdrachtgever

de verkoper of verhuurder

ER IS EEN OVEREENKOMST

- de bemiddelingsopdracht bepaalt waarvoor hij instaat
- exclusiviteit · ereloon · duur
- fout erin → nietig of ontbonden

BUITENCONTRACTUEEL

jegens de kandidaat

de koper of huurder

ER IS GEEN OVEREENKOMST

- de algemene foutaansprakelijkheid geldt — vanaf de eerste bezichtiging
- informatieplicht over het pand
- attesten tijdig en volledig

De toets blijft in beide gevallen dezelfde

FOUT

daad of nalatigheid

+

SCHADE

bij de benadeelde

+

CAUSAAL VERBAND

de fout veroorzaakte de schade

=

AANSPRAKELIJK

alle drie nodig

LET OP — de nummering is veranderd

art. 1382-1383 oud BW → sinds 1 januari 2025 Boek 6 BW, art. 6.5 e.v. · inhoudelijk dezelfde toets, enkel een andere vindplaats

Het verkoopdossier — de attesten

alles moet er zijn vóór de compromis · meer dan 40 dossierstukken in totaal

ATTEST

WAT JE MOET WETEN

TERMIJN EN RISICO

Bodemattest

OVAM · elk perceel

grootste schadeclaims

- OVAM komt NIET ter plaatse — het attest zegt enkel wat in het register staat
- blanco attest sluit vervuiling niet uit
zelf onderzoeken · verkoper schriftelijk bevragen · oude stookolietank

14 dagen

als OVAM geen gegevens heeft

tot 60 dagen

als er wél gegevens zijn

→ vroeg aanvragen

Asbestattest

gebouwen van vóór 2001

verplicht sinds 23 nov 2022

- geen verplichting om asbest te verwijderen
- de koper moet wel correct geïnformeerd zijn
- Vlaamse verplichting · ook bij schenking

geldig 10 jaar · 5 jaar bij risico
onbeperkt als géén asbest
voor attesten vanaf 8 april 2024

ontbreekt → nietigheid van de verkoop

Stedenbouw

vergunningstoestand

ca. 80% heeft iets ★

- verkopen mét overtreding mag —
op voorwaarde dat de koper het weet
- vaak vergeten: kunstgras · velux in het dak

de eigenaar weet het zelf
vaak niet → zelf nagaan

informereren volstaat, regulariseren niet nodig

EPC

energieprestatie

- een slechte score, tot en met F, belet de verkoop niet — de koper moet het enkel weten
- maar: renovatieplicht ná aankoop — navragen

nodig vanaf de publiciteit,
niet pas bij de compromis

score hoort in de advertentie

Overstroming

P-score en G-score

- P-score voor het perceel, G-score voor het gebouw
- elk van A tot D — D is het slechtst

te laat meedelen = nalatigheid

scores controleren — navragen bij docent

Alles moet bij de koper zijn vóór het ondertekenen van de compromis

te laat aanvragen is de klassieke fout — en het is nalatigheid, dus aansprakelijkheid