

Opschortende of ontbindende voorwaarde?

Boek 5 BW, art. 5.139 e.v. · van kracht sinds 1 januari 2023



Gevolg voor het ereloon van de makelaar

Gaat de verkoop niet door door de verwezenlijking van een ontbindende voorwaarde of door de niet-verwezenlijking van een opschortende voorwaarde, dan is de opdrachtgever **geen enkel ere- of commissieloon verschuldigd**.

Uitzondering: een toerekenbare wanprestatie van verkoper of koper · art. 4.7 CIB-model · verplichte vermelding KB-BO

Gewijzigd op 1 januari 2023: geen terugwerkende kracht meer

Vroeger (art. 1179 oud BW) werkte de vervulling van de voorwaarde terug tot de dag van het contract.

Art. 5.147 BW: de vervulling heeft uitwerking **van rechtswege en voor de toekomst**.

Tijdslijn van een exclusieve verkoopopdracht

Ondertekend op dinsdag 6 oktober 2026 · KB van 28 september 2023 · CIB-model art. 4.6 en 5.2

di 6 okt 2026

dag 0

Ondertekening van de bemiddelingsopdracht

De duur, de uiterste opzegdatum en het herroepingsbeding staan in vet en in een kader op de voorzijde van de eerste bladzijde.

di 20 okt 2026

+ 14 dagen

Einde van de herroepingstermijn

14 kalenderdagen, te rekenen van de dag na de ondertekening. Elk beding waarbij de consument aan dit recht verzaakt, is nietig.

vr 5 maart 2027

1 maand voor einde

Uiterste datum voor de aangetekende opzeg

Geen opzeg → stilzwijgende verlenging voor onbepaalde duur. Daarna kan elke partij kosteloos opzeggen met een termijn van twee maanden (oorspronkelijke duur meer dan drie maanden).

ma 5 april 2027

6 maanden

Einde van de opdracht

Zes maanden is het wettelijke maximum voor een exclusieve of co-exclusieve opdracht met een consument. Binnen zeven werkdagen bezorgt de makelaar de lijst van zijn contacten.

di 5 okt 2027

+ 6 maanden

Einde van het lijstbeding

Verkoopt de opdrachtgever in deze periode aan iemand aan wie de makelaar precieze en individuele informatie verschaft, dan blijft het volledige ereloon verschuldigd.

6 maanden opdracht + 6 maanden lijstbeding = 12 maanden gebonden

De data volgen uit de ingangsdatum die in art. 5.1 van het contract wordt ingevuld, niet automatisch uit de dag van ondertekening.

Een niet-exclusieve opdracht mag wel voor onbepaalde duur, met een opzegtermijn van maximaal twee maanden.

Exclusief · co-exclusief · niet-exclusief

Dezelfde vijf vragen, drie verschillende antwoorden

	EXCLUSIEF	CO-EXCLUSIEF	NIET-EXCLUSIEF
Wie mag een koper zoeken?	Alleen deze makelaar. De opdrachtgever mag niet zelf verkopen, niet via een andere makelaar of notaris, en geen optie hebben verleend.	Meerdere makelaars die samen zijn aangesteld en onderling samenwerken. De opdrachtgever zelf niet.	De opdrachtgever zelf en meerdere makelaars naast elkaar, elk met een eigen opdracht.
Maximale duur	6 maanden bepaalde duur	6 maanden bepaalde duur	onbepaalde duur mag opzegtermijn maximaal 2 maanden
Wat moet de makelaar bewijzen voor zijn ereloon?	Dat de opdracht vervuld is: een ondertekende verkoop-overeenkomst of een geldig bod op duurzame drager.	Hetzelfde, aangevuld met de schriftelijke afspraken over de verdeling tussen de samenwerkende makelaars.	Hetzelfde, en bovendien dat hij het is die de verkoop heeft gerealiseerd.
Opdrachtgever verkoopt buiten de makelaar om	Ontbinding in zijn nadeel en een schadebeding van maximaal 75%	Zelfde plafond uit het KB-BO: maximaal 75% van het bedongen tarief.	Toegelaten: er is geen exclusiviteit. Wel risico op dubbele courtage voor de opdrachtgever.
Deontologisch aandachtspunt	Art. 64 Een collega mag een goed dat onder een lopende exclusieve opdracht valt, niet bewust op de markt brengen.	Art. 25 Co-exclusieve samenwerking vereist een volledige geest van samenwerking en volledige informatie-uitwisseling.	Art. 48 Nagaan of de opdrachtgever al iemand anders heeft belast. De kandidaat-koper vooraf informeren over de situatie.

Duur en plafonds: KB van 28 september 2023 betreffende vastgoedbemiddelingsovereenkomsten met consumenten, in werking 1 februari 2024.

Artikelnummers: reglement van plichtenleer van het BIV, goedgekeurd bij KB van 29 juni 2018.

Opdracht versus mandaat

Eén keuzeclausule in art. 2.1 van het CIB-model, zes verschillen in gevolg

OPDRACHT

dienstencontract / aanneming

MANDAAT

lastgeving

Wat doet de makelaar?

Louter feitelijke handelingen: bemiddelen, publiciteit maken, bezoeken organiseren, voorstellen overmaken.

Feitelijke handelingen plus een rechtshandeling: hij verbindt de opdrachtgever tegenover de koper.

Wie tekent het compromis?

De opdrachtgever zelf

De vastgoedmakelaar

in naam en voor rekening van de opdrachtgever

Kan de rechter het commissieloon matigen?

NEEN

Het bedongen loon blijft volledig verschuldigd.

JA art. 1986 oud BW

De rechter kan het loon naar beneden brengen.

Herroeping door de opdrachtgever

Mits vergoeding van de uitgaven, de arbeid en de winstderving.
art. 1794 oud BW

Mits vergoeding van de kosten.
Geen winstderving.
art. 2003 oud BW

Beoordeling van de beroepsaansprakelijkheid

Milder

Strenger

Welk vakje in de keuzeclausule?

Art. 2.1, eerste vakje

De opdracht omvat NIET het sluiten van de overeenkomst. Elk voorstel van een kandidaat gaat onverwijld naar de opdrachtgever.

Art. 2.1, tweede vakje

De makelaar mag sluiten én onderhandelen. De minimumverkoopprijs en de voorwaarden moeten ingevuld zijn.

Art. 1794, 1986 en 2003 staan in het oud Burgerlijk Wetboek en gelden vandaag nog.

Boek 7 BW (bijzondere contracten, met aanneming, dienstencontracten en lastgeving) is aangenomen op 16 juli 2026 en treedt in werking op de eerste dag van de twaalfde maand na publicatie in het Belgisch Staatsblad.

Buiten de verkoopruimte of niet?

Vijf situaties · de kwalificatie bepaalt welk modelcontract je neemt

SITUATIE	KWALIFICATIE
De opdracht wordt toegelicht op het kantoor van de makelaar en daar ook door de klant ondertekend.	NIET BUITEN
De opdracht wordt toegelicht op kantoor. De klant neemt ze mee, tekent ze thuis en stuurt ze terug naar de makelaar.	NIET BUITEN
De opdracht wordt toegelicht bij de klant thuis en daar meteen ondertekend. De makelaar vertrekt met een ondertekende opdracht op zak.	BUITEN
De opdracht wordt toegelicht bij de klant thuis. Pas na het vertrek van de makelaar tekent de klant thuis en stuurt ze terug.	NIET BUITEN
De opdracht wordt toegelicht bij de klant thuis en niet onmiddellijk nadien op het kantoor van de makelaar ondertekend.	NIET BUITEN

De regel achter de vijf gevallen

Beslissend is de plaats waar wordt ondertekend in de gelijktijdige fysieke aanwezigheid van beide partijen.

Sinds het KB van 28 september 2023 geldt het herroepingsrecht van 14 kalenderdagen in beide gevallen; vroeger was dat 7 werkdagen binnen de onderneming en 14 kalenderdagen daarbuiten. Het verschil zit nu in de precontractuele informatie en het verplichte modelformulier voor herroeping bij overeenkomsten gesloten buiten de onderneming.

KB-BO: wat moet, wat mag, wat nooit

Bedingen in een bemiddelingsovereenkomst met een consument

VERPLICHT TE VERMELDEN

- herroepingsbeding, 14 kalenderdagen
- identificatie van de vastgoedmakelaar
- identificatie van de opdrachtgever
- omschrijving van de opdracht
- verkoopprijs
- tarief, inclusief btw en bijkomende kosten
- duur van de overeenkomst
- geen commissieloon bij een ontbindende of opschortende voorwaarde
- opzegbeding
- rapportering, minstens maandelijks, op een duurzame drager
- datum en precies adres van de plaats van ondertekening
- lijst van de vereiste attesten, als bijlage

FACULTATIEF

Staat het beding er niet in, dan geldt het niet.
Staat het er wel in, dan moet het volledig zijn:

- onderhandelingsbevoegdheid
→ de grenzen ervan
- beding van stilzwijgende verlenging
→ de opzegmodaliteiten
- opzegvergoeding → maximaal 50%
- schadebeding → maximaal 75%
- opdracht vervuld bij een geldig bod
→ het bewijs ervan
- opdracht vervuld bij verkoop aan een contact → het bewijs ervan
- vergoeding na het einde van het contract → het lijstbeding

NOOIT TE VERMELDEN

- een beding van volledige onderhandelingsvrijheid
- verwarrende opzeg- en schadebedingen
- een opzegtermijn van meer dan 1 maand bij het einde van een contract van vaste duur
- een schadebeding dat niet wederkerig en gelijkwaardig is
- een opzegvergoeding van meer dan 50%
- een schadevergoeding van meer dan 75%
- elk ander beding dat de rechten van de consument uit het KB-BO beperkt
- een beding waarbij de consument aan zijn herroepingsrecht verzaakt: nietig

KB van 28 september 2023 · BS 6 november 2023 · in werking 1 februari 2024 · heft het KB van 12 januari 2007 (KB Freya) op.
Het beding over duur, stilzwijgende verlenging en opzeg staat in vet en in een kader op de voorzijde van de eerste bladzijde.
Datum en plaats van ondertekening moeten sinds dit KB niet langer handgeschreven zijn.

Wat kost vroegtijdig stoppen?

De wettelijke plafonds op opzegvergoeding en schadebeding, doorgerekend

Rekenbasis: het ereloon uit art. 4.1. Is er geen werkelijke verkoopprijs, dan wordt gerekend op de verkoopprijs te vermelden in de publiciteit.

3% incl. btw × 300.000 EUR = 9.000 EUR basis

SITUATIE	PLAFOND	MAXIMUMBEDRAG
De opdrachtgever stopt de opdracht onmiddellijk in maand 2, zonder opzegtermijn. Het goed raakt niet verkocht.	50%	4.500 EUR
Dezelfde onmiddellijke beëindiging, maar in maand 5, dus tijdens de laatste drie maanden van de opdracht.	25%	2.250 EUR
Na die opzeg wordt het goed binnen zes maanden toch verkocht, aan iemand die niet op de lijst van de makelaar voorkomt. Bijkomende vergoeding.	75% in totaal	6.750 EUR
De opdrachtgever miskent de exclusiviteit: hij verkoopt zelf aan een koper die de makelaar niet heeft voorgesteld. Ontbinding in zijn nadeel.	75%	6.750 EUR
Binnen zes maanden na het normale einde van de opdracht wordt verkocht aan iemand aan wie precieze en individuele informatie werd verschaft.	100%	9.000 EUR

JUIST in de overeenkomst

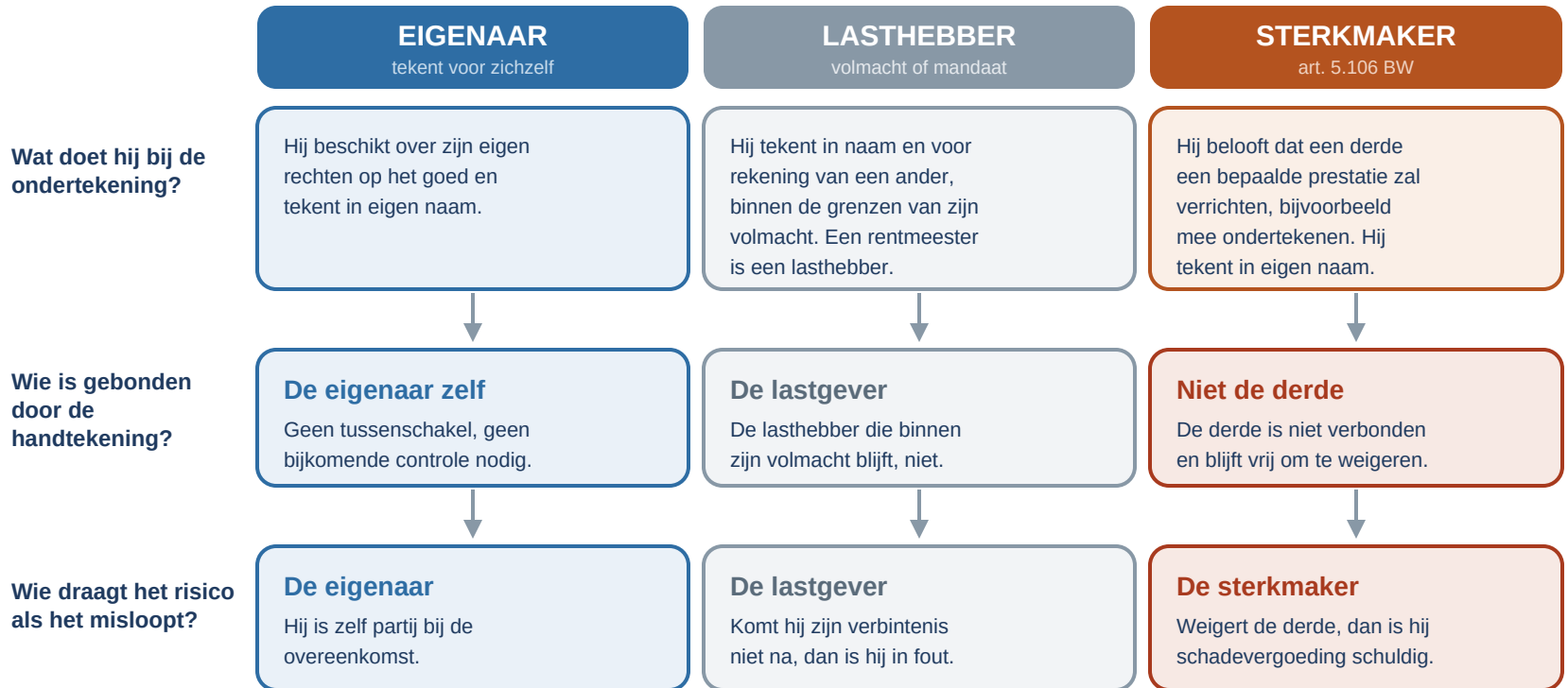
opzegvergoeding 50% in de eerste drie maanden
opzegvergoeding 25% in de laatste drie maanden
schadebeding 75% bij miskenning exclusiviteit

FOUT: boven het plafond

opzegvergoeding 60% in de eerste drie maanden
opzegvergoeding 40% in de laatste drie maanden
schadebeding 100% van het ereloon

In welke hoedanigheid tekent de opdrachtgever?

Drie hoedanigheden, drie keer een ander antwoord op de vraag wie het risico draagt



Gezinswoning: altijd de handtekening van beide echtgenoten

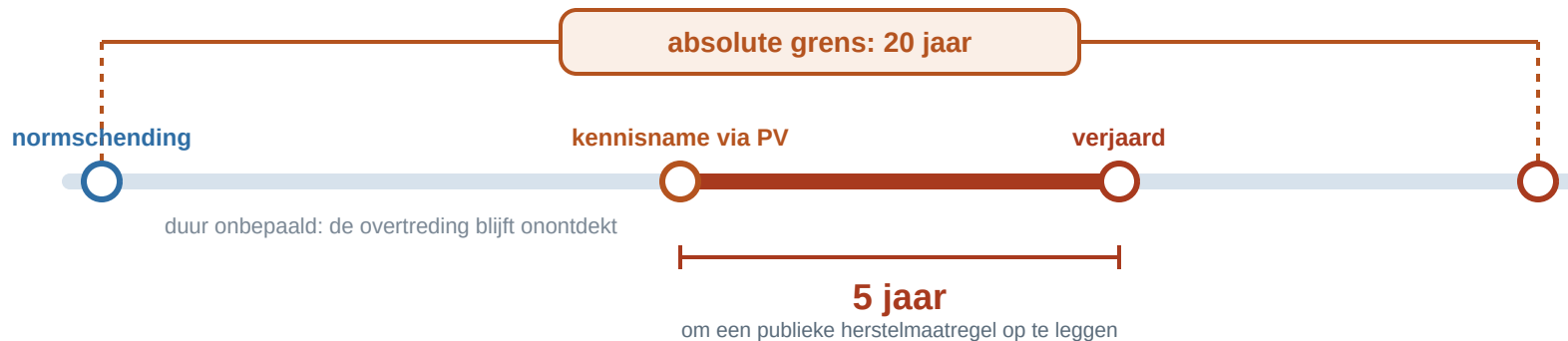
Art. 215 §1 oud BW: de ene echtgenoot kan niet zonder instemming van de andere beschikken over de rechten op het onroerend goed dat het gezin tot voornaamste woning dient, ook niet als hij er alleen eigenaar van is.

Kader opdrachtgever in het CIB-model: handelend in de hoedanigheid van eigenaar(s) of lasthebber(s) en zich eventueel sterk makend voor de eigenaar. Controleer de volmacht, en bij een vennootschap de vertegenwoordigingsbevoegdheid in de statuten.

Wanneer verjaart een bouwovertreiding?

Vlaanderen · Kaderdecreet Vlaamse Handhaving, van toepassing op de omgevingshandhaving sinds 1 april 2026

De klok start niet bij de bouw, maar bij de vaststelling. Met een absolute bovengrens.



1 · Normschending

De werken worden uitgevoerd zonder vergunning of in strijd met de verleende vergunning.

Op dit ogenblik begint de termijn van vijf jaar nog niet te lopen.

2 · Kennisname

De herstellinstantie krijgt, via een proces-verbaal of een verslag van vaststelling, kennis van de publieke schade en van de identiteit van de overtreder.

Hier start de termijn van vijf jaar.

3 · Verjaring

Het recht om een publieke herstelmaatregel op te leggen verjaart vijf jaar na de kennisname.

Hoe dan ook uiterlijk twintig jaar na de normschending zelf.

Drie dingen die hierbij horen

- De verjaringstermijn van de administratieve geldboete begint pas te lopen bij de afsluiting van het proces-verbaal.
- Het planologische onderscheid tussen ruimtelijk kwetsbaar gebied en openruimtegebied is voor deze verjaring niet langer bepalend.
- De regeling geldt ook voor dossiers die op 1 april 2026 liepen en toen nog niet verjaard waren.

Het ereloon: wat mag en wat niet

Reglement van plichtenleer van het BIV, goedgekeurd bij KB van 29 juni 2018 · CIB-model art. 4

MAG

- Een ereloon in procent van de verkoopprijs, forfaitair of per schijf, telkens inclusief btw · art. 4.1 CIB-model
- Een vergoeding ontvangen van de opdrachtgever · art. 27
- Een vergoeding ontvangen van een collega-makelaar met wie een samenwerkingsakkoord bestaat · art. 27
- De werkelijke kosten van de opgevraagde documenten doorrekenen, met overzicht en stavingstukken · art. 4.2
- Een verantwoorde bijkomende kost voor de dienst van het opvragen van de attesten
- Een aangepaste vergoeding bij uitbreiding van de opdracht op vraag van de opdrachtgever · art. 4.8

MAG NIET

- Een surplusbeding: alles boven de minimumprijs voor de makelaar · art. 65
- Een vergoeding, commissie of voordeel aannemen van een kandidaat-koper of een andere derde · art. 27
- Zelf of via een tussenpersoon kunstgrepen aanwenden om medecontractant van de opdrachtgever te worden · art. 67
- Een belangenconflict verzwijgen: de makelaar moet zijn hoedanigheid duidelijk meedelen · art. 39
- Verplichte tarieven of richttarieven opleggen of aanbevelen · Europees verbod

Het surplusbeding, uitgerekend

minimumprijs 250.000 EUR · verkocht aan 280.000 EUR → surplus 30.000 EUR voor de makelaar

Waarom dat niet mag: de makelaar heeft er dan belang bij de minimumprijs zo laag mogelijk te laten vastleggen, terwijl zijn opdrachtgever het omgekeerde belang heeft. Art. 65 verbiedt elke wijze van vastlegging van het ereloon die zo'n belangenconflict creëert.

Art. 26 plichtenleer: het ereloon moet de rentabiliteit, de waardigheid en de onafhankelijke uitoefening van het beroep verzekeren. Het wettelijke verbod op verkoop met verlies (art. VI.116 WER) slaat op goederen, niet op diensten.