

De nieuwe Wet Marktpraktijken en Consumentenbescherming voor de vastgoedmakelaar

Bij wet van 06/04/2010 werd de Wet op de Handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument d.d. 14/07/1991 afgeschaft en gewijzigd door de Wet betreffende de Marktpraktijken en Consumentenbescherming (WHPC).

Deze wet verscheen in het Belgisch Staatsblad op 12/04/2010 en zal in werking treden op 13/05/2010.

De wet voorziet hoofdzakelijk in wijzigingen met betrekking tot de prijsvermindering, de verkoop op afstand, de sperperiodes en de koppelverkoop en geeft voor het overige een aantal verbeteringen omtrent de interpretatie van de wetgeving.

De nieuwe wet blijft, net zoals de wet van 14/07/1991, ook van toepassing op de vastgoedmakelaars.

In het kader van de oude wetgeving werd evenwel specifiek voor vastgoedmakelaars bij een KB uitgevaardigd omtrent de regels bij bemiddelingsovereenkomsten, met name het KB van 12/01/2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars, dat van kracht ging op 01/02/2007 (ook wel KB Freya genoemd).

Dit KB vervalt niet door de invoering van deze nieuwe wetgeving. Immers in artikel 139 § 2 van deze nieuwe wet staat dat alle reglementaire bepalingen, die genomen zijn in uitvoering van de oude Wet op de Handelspraktijken die niet strijdig zijn met deze wet, van kracht blijven tot ze worden opgeheven of vervangen door besluiten ter uitvoering van deze nieuwe wet.

Concreet betekent dit dat de vastgoedmakelaars zich verder dienen te confirmeren aan het KB van 12/01/2007.

De vraag stelt zich dan wel wat de invloed is van deze nieuwe wetgeving op de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars.

Een eerste lichte wijziging wordt gevonden in het nieuwe artikel 160. Het vroegere verzakingsbeding heet nu herroepingbeding en is bijna identiek. Het herroepingbeding luidt thans als volgt: *“binnen zeven werkdagen, te rekenen van de dag die volgt op die van de ondertekening van dit contract, heeft de consument het recht om zonder kosten zijn aankoop te herroepen, op voorwaarde dat hij de onderneming hiervan bij een ter post aangetekende brief op de hoogte brengt. Elk beding waarbij de consument aan dit recht zou verzaken, is nietig. Wat betreft het in acht nemen van de termijn is het voldoende dat de kennisgeving verstuurd wordt vóór het verstrijken ervan.”*

Deze vermelding blijft voorgeschreven op straffe van nietigheid.

In het KB van 12/01/2007 staat uitdrukkelijk een verwijzing naar het vroegere verzakingsbeding van de wet van 14/07/1991, maar toch dient nu deze nieuwe formulering gebruikt te worden. In artikel 139 § 1 van de nieuwe wet staat uitdrukkelijk vermeld dat verwijzingen naar de bepalingen van de 14/07/1991 worden geacht te verwijzen naar de overeenkomstige bepalingen in deze wet. Thans moet dus het nieuwe artikel worden opgenomen.

Een tweede wijziging in de nieuwe wet installeert een tegenstrijdigheid met het KB van 12/01/2007. In de vroegere WHPC werd onder artikel 39bis opgenomen dat de opzegtermijn

van een contract van bepaalde duur dat stilzwijgend verlengd werd met maximaal één maand kon worden opgezegd. Het KB Freya nam deze verplichting over.

In artikel 82 van de nieuwe Wet op de Marktpraktijken is thans bepaald dat na stilzwijgende verlenging van een dienstovereenkomst van bepaalde duur, op elk ogenblik en zonder vergoeding de overeenkomst kan opgezegd worden met in achtname van een opzeggingstermijn die in de overeenkomst wordt bepaald, zonder dat de termijn meer dan twee maanden mag bedragen.

Betekent dit dat u thans in uw contracten kunt opnemen dat de opzeg voor een stilzwijgend verlengd contract een termijn van twee maanden bedraagt? Neen, artikel 139 § 2 van de nieuwe wet Marktpraktijken stelt dat de specifieke wetgeving zoals het KB van 12/01/2007 blijft bestaan zolang ze niet gewijzigd worden. Dus mogen uw opdrachten na stilzwijgende verlenging geen opzegtermijn voorschrijven van meer dan één maand, terwijl dit voor andere consumentencontracten twee maanden is.

Een derde wijziging in het kader van vastgoed betreft de koppelverkoop. Het is thans toegestaan om verschillende diensten samen aan te bieden, voor zover het niet gaat over financiële of verzekeringsproducten. De makelaar kan dus zijn diensten combineren in één gezamenlijk aanbod naar de klant. Of daar een markt voor is zullen de creatieve makelaars moeten uitproberen.

Meer behelzen de praktische gevolgen van de nieuwe wet niet voor de vastgoedmakelaars, wat uiteraard niet wil zeggen dat de wetgeving hier en daar wel wat kleine verduidelijkingen aanbrengt met betrekking tot onrechtmatige bedingen, een aantal mogelijkheden meer voorziet voor een stakingsvordering bij de Rechtbank van Koophandel, ... alsmede een herschikking van de artikelen.

Een herijken van de overeenkomst aan de eerste wijziging (herroepingbeding) lijkt mij anderzijds wel noodzakelijk teneinde volledig in regel te zijn.

Ik vermoed dat de rechtspraak niet drastisch de weg van de nietigheid zou inslaan mocht uw contract nog steeds een verzakingbeding in plaats van het nieuwe herroepingbeding bevatten, maar het is beter voorkomen dan genezen.

Guy Baelde
Advocatenkantoor Baelde & D'hont (Oudenburg)