
De gewijzigde vastgoedmakelaarswet: de belangrijkste nieuwigheden uitgelicht

I. ALGEMEEN

Op 22 januari 2018 verscheen de wet van 21 december 2017 tot wijziging van de vastgoedmakelaarswet van 2013 in het Belgisch Staatsblad, die een aantal belangrijke veranderingen aanbrengt aan de bestaande wet.

II. KRACHTLIJNEN VAN DE GEWIJZIGDE WET**1. Meer transparante tuchtprocedure**

De gewijzigde vastgoedmakelaarswet schenkt veel aandacht aan de tuchtprocedure voor vastgoedmakelaars. Zoals onder de oude wet reeds het geval was, worden klachten in eerste instantie behandeld door een rechtskundige assessor. De nieuwe wet voorziet in een **beroepsmogelijkheid** (aanvraag tot herziening) voor klagers én voor het Bureau van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) tegen beslissingen van rechtskundige assessoren om een klacht te seponeren. Dergelijke beroepen worden behandeld door een nieuw orgaan, het “rechtskundig assessoraat generaal”. De herziening van een seponeringsbeslissing dient op gemotiveerde wijze per aangetekend schrijven te worden aangevraagd, binnen een termijn van 15 dagen.

Onder de oude wet werden de beslissingen van de rechtskundige assessor enkel ter kennis van de klager gebracht indien deze daar uitdrukkelijk om verzocht. Om de tuchtprocedure transparanter te maken voor alle betrokkenen, moeten beslissingen inzake voorlopige maatregelen en tuchtbeslissingen voortaan **automatisch worden meegedeeld** aan de klager én het Bureau van het BIV.

Er gelden enkele specifieke regels indien de vastgoedmakelaar tevens als syndicus optreedt.

2. Bewarende maatregelen via de kortgedingrechter

Een andere wijziging in het kader van de tuchtprocedure is erop gericht malafide vastgoedmakelaars strenger aan te pakken. Teneinde daadkrachtiger te kunnen optreden, wordt voorzien in de mogelijkheid voor het BIV om via een kortgedingprocedure **bewarende maatregelen** te laten opleggen aan de betrokken vastgoedmakelaar. Dergelijke bewarende maatregelen kunnen o.a. bestaan in de aanstelling van een voorlopig bewindvoerder en de blokkering van de toegang van de vastgoedmakelaar tot zijn derdenrekening(en).

3. Publicatie van tuchtbeslissingen op de website van het BIV

Een nieuwigheid is dat het motiverend en beschikkend gedeelte van **ingrijpende tuchtbeslissingen dienen te worden gepubliceerd op de website van het BIV**, weliswaar in geanonimiseerde vorm. Het betreft (in kracht van gewijsde gegane) beslissingen die een schorsing of schrapping opleggen aan een vastgoedmakelaar omwille van geldverduistering, niet-terugbetaling van gelden, het ontvangen van geheime commissies en/of zware tekortkomingen. Door meer ruchtbaarheid aan dergelijke zwaarwichtige sancties te koppelen, beoogt de wetgever (en het BIV) een ontradend effect te creëren.

4. Wettelijke verankering van de kwaliteitsrekening voor vastgoedmakelaars

De nieuwe wet verplicht vastgoedmakelaars – net zoals advocaten, gerechtsdeurwaarders en notarissen – om geldsommen die zij voor hun cliënten beheren, te storten op een **derdenrekening** of op een **rubriekrekening** (kwaliteitsrekeningen). Vastgoedmakelaars waren wat dit aspect betreft weliswaar reeds onderworpen aan een deontologische verplichting, maar die wordt nu dus wettelijk verankerd.

Door het gebruik van kwaliteitsrekeningen wordt het privévermogen van de vastgoedmakelaar afgescheiden van diens professionele vermogen. Dit betekent dat de gelden van cliënten op de derdenrekening steeds buiten schot blijven in geval van een faillissement/onvermogen van de vastgoedmakelaar.

III. INWERKINGTREDING

De besproken wijzigingen zijn in werking getreden op **1 februari 2018**, met uitzondering van de verplichting met betrekking tot de kwaliteitsrekening van vastgoedmakelaars die in werking treden op **1 augustus 2018** teneinde de vastgoedmakelaars en het BIV de tijd te gunnen om de nodige aanpassingen te implementeren.