

## **Verzekeringsprogramma BIV voor vastgoedmakelaars omfattende de Burgerrechtelijke Aansprakelijkheid Uitbating, Beroepsaansprakelijkheid en Borgstelling**

### **Verklarende nota – 730.390.160**

#### **1. Verzekerden**

- 1.1. Natuurlijke personen die als zelfstandigen het beroep uitoefenen van vastgoedmakelaar en die ingeschreven zijn op het tableau van het BIV of op de lijst van de stagiairs van het BIV.

De personen die een voorafgaande verklaring hebben neergelegd bij het BIV om tijdelijk en occasioneel vastgoedmakelaarsactiviteiten uit te oefenen zijn niet gedekt door huidige polis.

- 1.2. De rechtspersoon of rechtspersonen die geen lid zijn van het BIV en binnen het kader dewelke deze natuurlijke personen (punt 1.1.) het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen of de leiding waarnemen van de dienst waar het beroep wordt uitgeoefend;
- 1.3. De rechtspersonen die het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen en die ingeschreven zijn bij het BIV;
- 1.4. De vennoten, zaakvoerders en bestuurders in de uitoefening van hun functie in dienst van de verzekerde rechtspersoon (punt 1.2. & 1.3.);
- 1.5. Het personeel, de stagiairs en andere permanente of occasionele medewerkers van een natuurlijke persoon of rechtspersoon wanneer zij voor rekening van de vastgoedmakelaar handelen, die ertoe gemachtigd zijn het beroep van vastgoedmakelaar, hierna de “aangestelden” genoemd, en andere personen waarvoor de verzekerden opgesomd in punt 1.1., 1.2. en 1.3. aansprakelijk kunnen worden gesteld in de uitoefening van de verzekerde activiteiten.

#### **2. Verzekerde activiteiten**

- 2.1. Zijn verzekerd de beroepsactiviteiten van de vastgoedmakelaar zoals omschreven door artikel 2 van de Wet van 11 februari 2013 (4° tot 7°) houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar, m.a.w. de natuurlijke persoon of de rechtspersoon die zich gewoonlijk als zelfstandige, in hoofd- of bijberoep en voor rekening van derden bezighoudt met :
1. activiteiten van bemiddelaar met het oog op het tot stand komen van een overeenkomst van verkoop, aankoop, ruil, verhuring of overdracht van onroerende goederen, onroerende rechten of handelsfondsen;
  2. Activiteiten als syndicus die handelt in het kader van het beheer en behoud van de gemene delen van de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen in de zin van de artikelen 3.78 en volgende van het Burgerlijk Wetboek;

3. activiteiten als rentmeester inzake het beheer van onroerende goederen of van onroerende rechten, andere dan de activiteit als syndicus.

Bijkomend zijn ook verzekerd de activiteiten van :

4. relocator, d.w.z. alle handelingen van bemiddeling met betrekking tot vastgoed (aankoop, verhuring of overdracht van vastgoed) ter begeleiding en raadgeving aan vennootschappen of personen die zich in België vestigen of van firma veranderen.
  5. bemiddelaar bij de verkoop van vennootschappen waarvan de activa hoofdzakelijk bestaan uit onroerende goederen voor zover het gaat over vennootschappen met familiale aandeelhouders of vennootschappen waarvan de aandeelhouder zelf een vennootschap (holding) is met familiale aandeelhouders. Zij geldt niet voor de activiteit van GVV (gereguleerde vastgoedvennootschappen), voor Vastgoedbevaks en/of voor elke andere vorm van beursnotering van een vastgoedbedrijf. Dergelijke activiteiten dienen geval per geval aan de verzekeraar voorgelegd en kunnen desgevallend verzekerd worden via een afzonderlijke polis.
- 2.2. Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat de verzekeraar de waarborg verleent in al die gevallen waar de activiteit van de vastgoedmakelaar als dusdanig beoordeeld wordt door de leden die deel uitmaken van Het Bureau van het BIV en voortkomen uit de normale beroepsactiviteit van de vastgoedmakelaar.

### **3. Verzekerde bedragen**

- 3.1. Burgerrechtelijke aansprakelijkheid uitbating (per schadegeval) :

- € 1 250 000 voor de lichamelijke schade en de onstoffelijke gevolgschade
  - € 250 000 voor de stoffelijke en onstoffelijke gevolgschade
  - € 250 000 voor de zuiver onstoffelijke schade
- Waarin begrepen tot beloop van dezelfde limieten de schade door brand, vuur, rook, ontploffing, milieu en burenhinder

- 3.2. Burgerrechtelijke beroepsaansprakelijkheid (per schadegeval) :

- € 1 250 000 voor de lichamelijke schade en de onstoffelijke gevolgschade
- € 250 000 voor de stoffelijke schade en onstoffelijke gevolgschade
- € 250 000 voor de zuiver onstoffelijke schade

- 3.3. Voor de waarborg diefstal of verduistering door het personeel en diefstal door derden beperkt tot (per schadegeval) :

€ 30 000

- 3.4. Borgstelling (per schadegeval en per verzekeringsjaar)

€ 250 000 per vastgoedmakelaar

- 3.5. Rechtsbijstand (per schadegeval, voor de waarborgen strafrechtelijke verdediging en burgerlijk verhaal)

€ 20 000

## **4. Vrijstellingen**

### **4.1. Burgerrechtelijke aansprakelijkheid uitbating**

10 % van het schadebedrag, min. € 250 en max. € 2 500

### **4.2. Burgerrechtelijke beroepsaansprakelijkheid en de waarborg diefstal of verduistering door het personeel en diefstal door derden**

10 % van het schadebedrag, min. € 250 en max. € 2 500

## **5. Territorialiteit**

De waarborg is van toepassing op de feiten overkomen in de hele wereld, voor de verzekerde activiteiten uitgeoefend :

- vanuit een Belgische exploitatiezetel (of kantoor) betreffende onroerende goederen gelegen in een lidstaat in de zin van artikel 2, 3°, van de wet van 11 februari 2013 (Europese Economische Ruimte) of in Zwitserland en/of
- vanuit de exploitatiezetel in een lidstaat in de zin van artikel 2, 3°, van de wet van 11 februari 2013 (Europese Economische Ruimte) of in Zwitserland voor de bemiddelingsactiviteiten betreffende onroerende goederen gelegen in België.

Bij een rechtsgeding wordt de dekking enkel verleend indien de verzekerde voor een rechtbank op het grondgebied van een lidstaat in de zin van artikel 2, 3°, van de wet van 11 februari 2013 (Europese Economische Ruimte) of Zwitserland wordt gedaagd.

## **6. Belangrijkste uitsluitingen**

Zijn van de waarborg van onderhavige titel uitgesloten :

1. De schade die voortvloeit uit de activiteiten die niet terug te brengen zijn tot de verzekerde beroepsactiviteiten zoals omschreven in artikel 2:
  - Alle handelingen als curator van een faillissement, sekwester, uitvoerder van testamenten, bestuurder, bedrijfsleider, oprichter, vereffenaar, voorlopig bewindvoerder, gerechtsexpert alsook elk ander gerechtelijk mandaat dat niet past binnen de activiteiten zoals omschreven in artikel 2.1.(punt 1. t/m 3).  
Onder gerechtsexpert wordt verstaan: een vastgoedmakelaar aangesteld door de rechtbank als expert om in een geding de partij(en) te horen, te proberen te verzoenen en desgevallend zijn bevindingen en standpunten mee te delen, in een expertiseverslag, bestemd voor de rechtbank.
  - Schade die voortvloeit uit eisen tot schadevergoeding die gebaseerd zijn op de tienjarige aansprakelijkheid (artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek).
  - De schade die voortvloeit uit de aankoop of de verkoop van eigen onroerende goederen of rechten.

- De schade die voortvloeit uit financiële transacties vreemd aan het beroep van vastgoedmakelaar.
  - Schadeloosstellingen die enkel voortvloeien uit contractuele verplichtingen die onwettelijk zijn of niet in overeenstemming zijn met de gebruiken.
  - Alle activiteiten van beheer van roerende goederen en roerende waarden.
  - Het financieel advies aangaande het patrimonium van derden:
    - iedere vorm van advies in verband met verrichtingen die betrekking hebben op financiële instrumenten en/of effecten en/of onroerende waarden, met uitzondering van waardebeoordelingen van onroerende goederen in kader van de activiteiten zoals bepaald in punt 2.1.1.
    - iedere vorm van beleggingsdiensten en -activiteiten die betrekking hebben op financiële instrumenten en/of effecten en/of onroerende waarden
    - de activiteiten van financieel beheer van het vermogen van een rechtspersoon, waaronder:
      - het advies en de verrichtingen inzake kapitaalstructuur
      - het advies en de verrichtingen inzake fusies en overnames
      - cash management (met name, het geheel van technieken die toelaten een beter beheer te bekomen van de financiële stromen en van de geldstromen)
      - het risicobeheer
      - het beheer van financieringen en/of beleggingen
      - de thesaurieverrichtingen
    - het beheer van het vermogen van een natuurlijk persoon.
2. Eisen tot schadevergoeding die gebaseerd zijn op bijzondere door de verzekerden toegestane verbintenissen, die hun burgerrechtelijke aansprakelijkheid verzwaren zoals zij voortvloeit uit de wetteksten en in ieder geval, de ten laste neming van de aansprakelijkheid voor daden van derden, de overeengekomen boeten, de verhaalsafstanden.
3. De schade voortvloeiend uit :
- een opzettelijke strafrechtelijke daad met uitzondering van de burgerlijke gevolgen van een schending van het beroepsgeheim;
  - Schade opzettelijk veroorzaakt door een verzekerde. Echter, indien de verzekerde die de schade opzettelijk heeft veroorzaakt, noch de vastgoedmakelaar, noch een van zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders, organen of leidinggevende aangestelden is, blijft de dekking verworven aan de andere verzekerden. De verzekeraar behoudt in dat geval ons verhaalrecht tegenover deze aansprakelijke verzekerde;
  - een zware fout, uitdrukkelijk en beperkend hierna opgesomd: staat van dronkenschap, alcoholintoxicatie of elke andere gelijkaardige staat veroorzaakt door het gebruik van producten andere dan alcoholische dranken, voor zover deze zware fouten de oorzaak zijn van de schade.

De waarborg blijft echter wel verworven aan de verzekerden die burgerrechtelijk verantwoordelijk zijn voor de personen die deze daden hebben gepleegd voor zover deze daden plaats vonden buiten hun medeweten. In dit geval kan de verzekeraar verhaal uitoefenen tegen de dader van de bovenvermelde handelingen die persoonlijk aansprakelijk is.

4. De schade die voortvloeit uit het niet naleven van de voorwaarden en de formaliteiten voorzien in de verzekering voor de dekking van het risico door ongeval van de kopers van een onroerend goed.
5. Betwistingen omtrent erelonen en persoonlijke kosten.
6. De schade gedekt door andere verplichte verzekeringen.

Blijft gedekt de aansprakelijkheid van de verzekerde voor schade veroorzaakt door:

- heftrucks, zelfrijdende werktuigen en andere motorrijtuigen (op de grond) met een maximale snelheid van 30 km/ uur op voorwaarde dat deze voertuigen niet zijn ingeschreven , voor zover deze toestellen zich bevinden binnen de omheining van de onderneming of binnen de omheining van terreinen van klanten en in hun onmiddellijke omgeving.
- elk ander elektrisch voertuig dat niet onderworpen is aan de wet van 21 november 1989 betreffende de verplichte aansprakelijkheidsverzekering inzake motorrijtuigen, of een soortgelijke bepaling van buitenlands recht.

7. Schade door milieuaantasting behalve wat gedekt is onder punt 4 van artikel 3.1.A.
8. De schade die voortvloeit uit de aanwezigheid van asbest of het verspreiden van asbest, asbestvezels of producten die asbest bevatten voor zover deze schades het gevolg zijn van de schadelijke eigenschappen van asbest.
9. Gerechtelijke, transactionele, fiscale, administratieve, disciplinaire of economische boeten, schadevergoeding die als strafmaatregel of afschrikmiddel wordt toegepast (zoals "punitive damages" of "exemplary damages" in sommige buitenlandse rechtsstelsels), alsook de gerechtskosten van strafvervolgning wanneer zijn persoonlijk ten laste zijn van de verzekerden
10. De gevolgen van een schatting van aandelen van een verkochte vennootschap zonder het advies in te winnen van een accountant (lid van I.T.A.A.) of een bedrijfsrevisor (lid van het IBR)
11. Schade ten gevolge van oorlog, staking, lock-out, oproer, terrorisme of sabotage, nucleaire wapens of tuigen, alle gewelddaden met collectieve drijfveer, al dan niet gepaard gaand met opstand tegen het gezag;
12. Zijn uit de dekking gesloten de schade die rechtstreeks of onrechtstreeks voortvloeit uit:
  - wijziging van de atoomkern;
  - radioactiviteit;
  - voortbrenging van ioniserende stralingen van alle aard;
  - uiting van de schadelijke eigenschappen van kernbrandstoffen of nucleaire substanties of radioactieve producten of afvalstoffen.