

## WAARSCHUWING

De wettelijke teksten en reglementen die voorkomen op deze site zijn in geconsolideerde versie ten titel van inlichting. In geen enkel geval vormen zij een officiële publicatie (zie [www.staatsblad.be](http://www.staatsblad.be)) zodat het BIV niet verantwoordelijk is voor de inhoud of het gebruik ervan door bezoekers van deze site of derden. Het reglement van plichtenleer en de twee aangehechte richtlijnen zijn goedgekeurd door het KB van 27/09/2006 (BS 18/10/2006).

# Wetgeving - Plichtenleer - Richtlijnen

## RICHTLIJNEN

### Deontologische richtlijn betreffende de burgerlijke beroepsaansprakelijkheidsverzekering en borgstelling hebbende tot voorwerp de artikelen 5 en 32 van de plichtenleer van het B.I.V.

#### Art. 1.

De vastgoedmakelaar, zoals gedefinieerd in artikel 2,6° van de plichtenleer, is verplicht zijn burgerlijke beroepsaansprakelijkheid en borgstelling te verzekeren door middel van een verzekeringspolis. Eveneens moet de polis de burgerlijke beroepsaansprakelijkheid en borgstelling dekken van de rechtspersoon of rechtspersonen binnen het kader dewelke deze personen het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen of de leiding waarnemen van de dienst waar het beroep wordt uitgeoefend;

#### Art. 2.

De polis moet voldoen aan volgende minimum voorwaarden:

1. de verzekerde activiteiten zijn deze zoals bepaald door artikel 3 van het Koninklijk Besluit van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar;
2. gedekt is de burgerlijke beroepsaansprakelijkheid, en als gevolg daarvan zijn ook inbegrepen de verduisteringen of de diefstallen gepleegd door aangestelden of door derden, de burgerlijke aansprakelijkheid uitbating en borgstelling.

##### 2.1. Betreffende de burgerlijke aansprakelijkheid, moet de polis minstens dekken:

a) Zowel de contractuele als extracontractuele burgerlijke aansprakelijkheid van de verzekerden, voor lichamelijke, materiële of immateriële schade toegebracht aan derden, in de uitoefening van hun beroep van vastgoedmakelaar zoals omschreven door artikel 3 van het Koninklijk besluit van 6 september 1993, hetzij door hun eigen daad, hetzij door een daad van hun aangestelden of, in het algemeen, van alle personen waarvoor zij burgerlijk en/of contractueel aansprakelijk zijn en voortvloeiende uit:

- nalatigheid, vergetelheid, laattijdigheid, onjuistheid, vergissingen in feite of in rechte, niet-naleving van termijnen, vergissingen naar aanleiding van mededeling van informatie, documenten of fondsen, en in het algemeen voortvloeiende uit om het even welke fout;

- verlies, diefstal, beschadiging of verdwijning, uit welken hoofde ook, van alle goederen en onder meer van minuten, stukken of welke waardepapieren of documenten ook, hun al dan niet toevertrouwd, of van sleutels of diverse openings- en sluitingsmechanismen toebehorend aan derden en waarvan de verzekerden houders zijn, zelfs indien deze verliezen, diefstallen, beschadigingen en/of verdwijningen veroorzaakt werden door water, vuur, brand, ontploffing of rook;

b) De geldelijke gevolgen van de burgerlijke aansprakelijkheid die aan de verzekerde kan worden ten laste gelegd wegens de materiële schade voortvloeiende uit brand, ontploffing of water, die ontstaat in de gebouwen en hun inboedel die hem worden toevertrouwd in de uitoefening van zijn opdracht of waartoe de verzekerde toegang heeft voor deze uitoefening, op voorwaarde dat deze toe te schrijven zijn aan één of andere fout of aan de gebrekkige uitvoering van genoemde opdracht;

c) De geldelijke gevolgen van de burgerlijke aansprakelijkheid die aan de verzekerde kan worden ten laste gelegd wegens de schade voortvloeiende uit brand, ontploffing, water, gebrek aan onderhoud, voorzorg, of vetustiteit, aan derden berokkend, met inbegrip van de klanten, door de gebouwen of hun inboedel waartoe de verzekerde toegang heeft of die hem zijn toevertrouwd in de uitoefening van zijn opdracht, op voorwaarde dat deze toe te schrijven zijn aan één of andere fout of aan een gebrekkige uitvoering van genoemde opdracht.

d) De hieronder opgesomde specifieke dekkingen die gewoonlijk voortvloeien uit de burgerlijke aansprakelijkheid uitbating dienen onder meer verzekerd te zijn

- de schade berokkend door uithangborden, reclameborden en vaandelstukken, waar die zich ook bevinden;

- de schade berokkend door liften en hijstoestellen waarvoor de verzekerde verantwoordelijk is;

- de bijkomstige activiteiten en werkzaamheden van de verzekerde die in verband staan met zijn uitbating, zoals de onderhouds-, schoonmaak- en herstellingswerken, met inbegrip van die aan de gebouwen, hun omgeving, voetpaden en binnenplaatsen, het installeren en het demonteren van het materieel;

- de vorderingen tot schadevergoeding wegens hinder uit nabuurschap gegrond op artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek;

- de schadelijke gevolgen van accidentele vervuiling, op voorwaarde dat deze toe te schrijven is aan een gebrekkige uitvoering van genoemde opdracht.

e) De hieronder opgesomde specifieke dekkingen die gewoonlijk voortvloeien uit de burgerlijke beroepsaansprakelijkheid dienen onder meer verzekerd te zijn:

- de overdracht van een voorschot aan de verkoper van een onroerend goed terwijl de verzekerde te goeder trouw zou verwaarloosd hebben na te gaan of deze laatste geen bevoorrechte schuldeisers had;

- de afwezigheid of de ontoereikende verzekering, met inbegrip van de risico's van brand, waterschade, glasbreuk, burgerlijke aansprakelijkheid gebouw en lift, burgerlijke aansprakelijkheid van de mede-eigendom ingevolge vergetelheid, nalatigheid of een fout van de verzekerde;

- de uitvoering van niet-dringende werken zonder het akkoord van de algemene vergadering of de overschrijding van het bestek;

- misbruik van ontslagrecht ten overstaan van onderhoudspersoneel;

- het niet tijdig of niet opstarten van een procedure tegen de in gebreke blijvende eigenaars;
- het niet in zake roepen van de aannemer in het kader van zijn tienjarige aansprakelijkheid;
- het aanvaarden van de oplevering van niet of slecht uitgevoerde werken zonder voorbehoud te maken;
- de schadelijke gevolgen van alle betalingen aan een aannemer die niet geregistreerd is.

#### 2.2. Betreffende de verduistering of diefstal door personeel of door derden moet de polis minstens dekken:

De verzekering moet de verzekerde dekken voor de terugbetaling van de vervangings-, wedersamenstellings- of schadeloosstellingskosten van in geld omgezette of omzetbare waarden, zoals speciën, bankbiljetten, vreemde valuta's, cheques, verhandelbare vorderingen, orderbriefjes, wisselbrieven en, in het algemeen, alle giraal geld, met inbegrip van de elektronische betaalmiddelen, die

in het bezit zijn van verzekerde in het kader van zijn activiteit, de roerende stukken of waarden waarvan hij, door alle bewijsmiddelen, kan aantonen dat hij houder is of die hem toebehoren wanneer zij voortspruiten uit een van de volgende gebeurtenissen: diefstal, verduistering, malversatie, misbruik van vertrouwen of oplichting gepleegd ten nadele van de verzekerde of van zijn cliënteel door zijn aangestelden, maar ook ingeval van:

- diefstal, al dan niet met inbraak, in de lokalen van de verzekerde;
- diefstal, al dan niet met geweld, op de persoon van de verzekerde of van een van zijn aangestelden.

#### 2.3. Betreffende de borgstelling moet de polis minstens waarborgen:

Een borgstelling voor de schuldvorderingen van klanten en derden tegenover de vastgoedmakelaar en de rechtspersonen die van zijn erkenning gebruik maken die betrekking hebben op fondsen, effecten of waarden die aan deze laatstgenoemden werden toevertrouwd in het kader van de activiteiten bedoeld in artikel 3 van het koninklijk besluit van 6 september 1993, en waarvan zij niet de uiteindelijke ontvangers zijn.

De borgstelling moet worden verleend indien minimaal aan de drie volgende voorwaarden wordt voldaan:

- de schuldvordering is ontstaan na de datum van het in voege treden van de financiële waarborg en voor het stopzetten ervan;
- de geldelijke schuldvordering moet onweerlegbaar en opeisbaar zijn op het ogenblik dat de tussenkomst van de verzekeraar wordt gevraagd;
- de vastgoedmakelaar of rechtspersoon die gebruik maakt van zijn erkenning moet onvermogen zijn, dit wil zeggen failliet zijn verklaard, onder gerechtelijk concordaat zijn geplaatst, of geen gevolg hebben gegeven aan het verzoek tot betaling van een gerechtelijke uitvoerbare titel.

### Art. 3.

De polis zal voorzien dat er niet zal kunnen worden overgegaan tot de opzegging of de opschorting van het contract dan na verloop van een termijn van ten minste drie maanden na de verzekerde of de verzekeraar hiervan te hebben verwittigd met kopie per aangetekende brief aan de Uitvoerende Kamer van het Instituut. Dit artikel is niet van toepassing op de polis bedoeld in artikel 8 van deze richtlijn.

### Art. 4.

De waarborg van de polis moet slaan op alle verzoeken tot schadeloosstelling ingediend gedurende de geldigheidsduur van de polis voor schade opgelopen gedurende de geldigheidsduur van de polis. Bij uitbreiding, worden ook in overweging genomen de verzoeken tot schadeloosstelling die schriftelijk aan de verzekeraar worden meegedeeld binnen een termijn van 36 maanden te rekenen vanaf het einde van de polis en die betrekking hebben op:

- schade opgelopen tijdens de geldigheidsduur van de polis, indien het risico, op het einde van de polis, niet gedekt is door een andere verzekeraar;
- daden of feiten die schade kunnen voortbrengen en die plaatsvonden en aan de verzekeraar werden meegedeeld tijdens de geldigheidsduur van de polis.

De waarborgen van de polis moeten verworven blijven aan de verzekerden die hun vastgoedactiviteiten stopzetten en, ingeval van overlijden, aan hun erfgenamen en rechthebbenden, voor de foutieve feiten waarvoor zij aansprakelijk gesteld kunnen worden, begaan vóór de stopzetting van hun vastgoedactiviteiten of hun overlijden, voor zover de klacht geformuleerd is tijdens de wettelijke verjaringstermijn.

### Art. 5.

De door de polis verzekerde bedragen zijn minstens de volgende:

1° zowel voor de burgerlijke beroepsaansprakelijkheid als voor de burgerlijke aansprakelijkheid uitbating, per schadegeval;

- 1.250.000 Euro voor lichamelijk letsel en immateriële gevolgschade;
- 250.000 Euro voor materiële schade en immateriële gevolgschade;
- 250.000 Euro voor zuiver immateriële schade;

2° voor de verduistering of diefstal gepleegd door aangestelden of derden: 30.000 Euro;

3° voor de verzekering borgstelling: 250.000 Euro per schadegeval en tevens maximaal voor de verzekerde periode.

### Art. 6.

De vrijstelling, voor welk schadegeval ook, bedoeld in artikel 5, 1° a), b) en c) van deze richtlijn mag 10 % van het schadebedrag van toepassing, met een minimum van 250 euro en met een maximum van 2.500 euro, niet overschrijden.

**Art. 7.**

De polis vermeldt in de algemene voorwaarden alsook in de eventuele bijzondere voorwaarden of afgeleverde attesten de volgende clausule:

“de verzekeringsmaatschappij verklaart dat de voorwaarden van deze polis minimaal voldoen aan de voorwaarden inzake verzekering en borgstelling gevestigd door het Reglement van plichtenleer van het BIV en de richtlijn(en) inzake verzekering en borgstelling die in uitvoering van dit Reglement werden genomen, bekrachtigd bij koninklijk besluit.”

In de algemene voorwaarden van de polis verbindt de verzekeringsmaatschappij er zich toe om uiterlijk op 31 januari van elk jaar op digitale wijze een lijst over te maken aan de Nationale Raad en aan de Uitvoerende Kamers van het BIV (Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars) van alle, conform de voorwaarden van het Reglement van Plichtenleer van het BIV, op 1 januari van hetzelfde jaar verzekerde en gewaarborgde vastgoedmakelaars en de rechtspersonen die van hun erkenning gebruik maken. De digitale lijst zal zo worden opgesteld dat deze door het BIV kan worden ingelezen in haar gegevensbanken en dat deze de door het BIV gewenste informatie bevat.

**Art. 8.**

Het Instituut kan een polis onderschrijven voor rekening van de personen, zoals bedoeld in art. 1 van deze richtlijn, of voor diegenen van deze laatsten die in gebreke blijven aan te tonen dat zij gedekt zijn door een polis conform de bepalingen van deze richtlijn. De kost voor het onderschrijven van deze polis zal door het Instituut verrekend worden aan voornoemde personen. De Nationale Raad zal met een meerderheid van drie vierden van de stemmen van de aanwezige leden beslissen om een polis te onderschrijven voor rekening van alle personen bedoeld in artikel 1 van deze richtlijn.

**Art. 9.**

De artikelen 2 tot 7 van deze richtlijn treden in werking op 01 januari 2007.

**RICHTLIJNEN****Deontologische richtlijn betreffende de derdenrekening van de vastgoedmakelaar hebbende tot voorwerp de artikelen 28, 67 en 69 van de plichtenleer van het B.I.V.****Art. 1.**

Het toepassingsgebied van de huidige richtlijn is beperkt tot de vastgoedmakelaar zoals voorzien in artikel 28 van het reglement van plichtenleer.

**Art. 2.**

Behalve wanneer het gebruik van een “derdenrekening” van een andere vastgoed-makelaar of van een rechtspersoon binnen welk kader vastgoedmakelaarsactiviteiten worden uitgeoefend wordt gerechtvaardigd, is de vastgoedmakelaar titularis van een rekening genaamd “derdenrekening” exclusief bestemd voor het ontvangen of overmaken van fondsen en waarden beoogd door artikel 28, 2de alinea van het reglement van plichtenleer.

**Art. 3.**

De “derdenrekening” is een zichtrekening geopend bij een financiële instelling krachtens een overeenkomst welke minstens zal moeten voorzien:

- 1° de vastgoedmakelaar verbindt er zich toe dat de «derdenrekening» nooit een debetsaldo vertoont ;
- 2° op deze rekening mag men geen enkele vorm van krediet toestaan, en mag ook onder geen enkel beding dienen als waarborg;
- 3° geen enkele vorm van compensatie, fusie of eenheid tussen de «derdenrekening» en andere bankrekeningen van de vastgoedmakelaar mag bestaan;
- 4° vanaf de opening van zijn « derdenrekening », geeft de vastgoedmakelaar onherroepelijk aan de rechtskundige assessor van de Uitvoerende Kamer waarvan hij afhangt alle macht, om van de bank mededeling en kopie te ontvangen, op verzoek van deze assessor, van alle verrichtingen die zijn gebeurd op die « derdenrekening » en van alle gelegde beslagen op die rekening.

**Art. 4.**

De vastgoedmakelaar wiens “derdenrekening” niet vermeld staat op zijn briefpapier, moet telkens wanneer hij fondsen opvraagt schriftelijk het rekeningnummer van zijn “derdenrekening” op dewelke deze fondsen dienen te worden overgemaakt, mede te delen voorafgegaan door de vermelding “derdenrekening”

**Art. 5.**

De huidige richtlijn treedt in werking op 1 januari 2007.