

## **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. Deze personen kunnen gedekt worden via een afzonderlijke polis en na voorafgaand akkoord.

- 1.2. De rechtspersoon of rechtspersonen die geen lid zijn van het BIV en binnen het kader dewelke deze natuurlijke personen (1.1. eerste lid) 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 (1.2. & 1.3.);
- 1.5. De aangestelden, de permanente en occasionele medewerkers die al dan niet de hoedanigheid van vennoot hebben, de stagiairs en ander 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 (4° tot 7°) van de Wet van 11 februari 2013 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 577-2 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

#### **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 de Belgische exploitatiezetel (of kantoor) betreffende onroerende goederen gelegen in een lidstaat van de Europese Unie en/of
- vanuit de exploitatiezetel in de Europese Unie 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 de Europese Unie of Zwitserland wordt gedaagd.

#### **6. Belangrijkste uitsluitingen**

##### 6.1. De schade die voortvloeit uit de activiteiten die niet terug te brengen zijn tot de verzekerde beroepsactiviteiten en onder meer :

- Alle handelingen als gerechtsmandataris (behalve voor de opdrachten als vastgoedexpert), uitvoerder van testamenten, bestuurder, bedrijfsleider, oprichter, vereffenaar alsook uit elk ander mandaat dat niet past binnen de verzekerde activiteiten;
- Schade die voortvloeit uit handelingen van promotie of constructie van gebouwen en in het bijzonder 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.

- 6.2. 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;
- 6.3. De schade voortvloeiend uit :
- een opzettelijke strafrechtelijke daad met uitzondering van de burgerlijke gevolgen van een schending van het beroepsgeheim;
  - een opzettelijke daad;
  - 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;
- 6.4. 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;
- 6.5. Betwistingen omtrent erelonen en persoonlijke kosten;
- 6.6. 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 strafvervolging wanneer zij persoonlijk ten laste zijn van de verzekerden;
- 6.7. De gevolgen van een schatting van aandelen van een verkochte vennootschap zonder het advies in te winnen van een accountant (lid van I.A.B.) of een bedrijfsrevisor (lid van het I.B.R.).