

ALGEMENE VOORWAARDEN

Verzekering van de burgerrechtelijke beroeps-aansprakelijkheid van vastgoedmakelaars

Artikel 1

Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van deze dekking wordt verstaan onder :

- 1. Derden** Elke andere natuurlijke of rechtspersoon dan :

 - de *verzekerden*;
 - de echtgenoot of de gewoonlijk met de *verzekerde* samenwonende persoon en op voorwaarde dat zij bij hem inwonen en door hem worden onderhouden, zijn bloed- en aanverwanten in de rechte linie.
- 2. Kernaantasting** Wijziging van de atoomkern, radioactiviteit, voortbrenging van ioniserende stralingen van alle aard, uiting van schadelijke eigenschappen van kernbrandstoffen of nucleaire substanties of radioactieve producten, daarin begrepen de desbetreffende sanerings- en opruimingskosten.
- 3. Letselschade** Iedere aantasting van de lichamelijke gaafheid van een persoon en de geldelijke of morele gevolgen ervan.
- 4. Milieu-aantasting**

 - Aanwezigheid, voortbrenging, storting, verspreiding, uitwerping, lozing of opslag van vaste, vloeibare of gasvormige stoffen die de atmosfeer, de lucht, de bodem of het water aantasten, daarin begrepen aanwezigheid of verspreiding van asbest, asbestvezels of producten die asbest bevatten,
 - Stank, lawaai, trillingen, temperatuurschommelingen, golven, bestralingen of stralingen,

daarin begrepen de desbetreffende sanerings- en opruimingskosten.
- 5. Nadekkingsperiode** De periode van 36 maanden vanaf de datum waarop de opzegging of de afloop van het contract ingaat.

Zij maakt deel uit van het *verzekeringsjaar* dat onmiddellijk voorafgaat aan de opzegging of de afloop en vormt geen nieuw *verzekeringsjaar*.
- 6. Onstoffelijke schade** Ieder geldelijk nadeel dat voortvloeit uit de beroving van voordelen verbonden met de uitoefening van een recht, het genot van een goed.

- 7. Reddingskosten** Die welke voortvloeien uit :
- de door de *verzekeraar* gevraagde maatregelen om de gevolgen van de schade te voorkomen of te verzachten;
 - de maatregelen die redelijkerwijs door de *verzekerde* uit eigen beweging worden genomen om de schade te voorkomen of om de gevolgen ervan te voorkomen of te verzachten, op voorwaarde dat die maatregelen dringend waren, dat wil zeggen dat de *verzekerde* ze onverwijld moet nemen en niet de mogelijkheid heeft eerst de *verzekeraar* te verwittigen en haar akkoord te vragen, zonder haar belangen te schaden.
- Als het gaat om maatregelen om een schadegeval te voorkomen, moet er bovendien dreigend gevaar zijn, dat wil zeggen dat als de maatregelen niet worden genomen, er onmiddellijk en zeker een schadegeval zal gebeuren.
- 8. Verzekeraar** AXA Belgium N.V. van Verzekeringen, toegelaten onder nr. 0039, gevestigd te 1170 BRUSSEL, Vorstlaan 25 - H.R. Brussel 356.389.
- 9. Verzekerde**
- de verzekeringnemer,
 - zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders en aangestelden in de uitoefening van hun functie,
 - de stagiairs en medewerkers in de uitoefening van hun functie in dienst van de verzekeringnemer.
- 10. Verzekeringsjaar** De periode van ten hoogste 12 opeenvolgende maanden tussen :
- de aanvangsdatum van het contract en de datum van de eerste hoofdvervaldag, of,
 - twee hoofdvervaldagen, of,
 - de laatste hoofdvervaldag en de opzeggings- of afloopdatum van het contract.
- 11. Verzekeringsperiode** De periode tussen de aanvangsdatum en de opzeggings- of afloopdatum van het contract.
- 12. Zaakschade** Beschadiging, vernieling of verlies van zaken.

A. Binnen de grenzen en de voorwaarden van dit contract dekt de verzekeraar :

1. De geldelijke gevolgen van de zowel contractuele als extracontractuele burgerrechtelijke aansprakelijkheid van de *verzekerden* voor *letsel-, zaak- of onstoffelijke schade* veroorzaakt aan *derden*, daarin begrepen hun klanten, in de uitoefening van de in de bijzondere voorwaarden beschreven beroepsbezigheden, hetzij door hun eigen daad, hetzij door de daad van hun permanente of occasionele medewerkers, die al dan niet de hoedanigheid van vennoot hebben, hun stagiairs, leden van hun personeel of over het algemeen iedereen waarvoor zij burgerrechtelijk en/of contractueel aansprakelijk zijn en die voortvloeien uit :
 - a) nalatigheid, vergetelheid, laattijdigheid, onjuistheid, vergissing 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;
 - b) verlies, diefstal, beschadiging of verdwijning, ten oorzake van wat dan 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 dit verlies, diefstal, beschadiging en/of verdwijning veroorzaakt werd door water, vuur, brand, explosie of rook.
2. De geldelijke gevolgen van de burgerrechtelijke aansprakelijkheid van de *verzekerde* voor *zaakschade* voortvloeiend uit brand, ontploffing of waterschade veroorzaakt aan de gebouwen en hun inhoud die hem zijn toevertrouwd in de uitoefening van zijn mandaat, op voorwaarde dat deze toe te schrijven is aan een gebrekkige uitvoering van genoemd mandaat.
3. De geldelijke gevolgen van de burgerrechtelijke aansprakelijkheid van de *verzekerde* voor schade voortvloeiend uit brand, ontploffing, waterschade, gebrek aan onderhoud, voorzorg of vetustiteit, veroorzaakt aan *derden*, met inbegrip van de klanten, door de gebouwen of hun inboedel die hem zijn toevertrouwd in de uitoefening van zijn mandaat, op voorwaarde dat deze toe te schrijven zijn aan een gebrekkige uitvoering van genoemd mandaat.

B. De dekking omvat :

1. De aansprakelijkheid die voortvloeit uit 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.
2. In hoofde van de bewindvoerder over de goederen :
 - a) Eisen tot schadevergoeding die gebaseerd zijn op de afwezigheid of de ontoereikende verzekering, met inbegrip van de risico's van brand, waterschade, glasbreuk, burgerrechtelijke aansprakelijkheid gebouw en lift, burgerrechtelijke aansprakelijkheid van de mede-eigendom, ingevolge vergetelheid, nalatigheid of een fout van de vastgoedmakelaar.
 - b) Eisen tot schadevergoeding die gebaseerd zijn op de uitvoering van niet dringende werken zonder het akkoord van de algemene vergadering van de mede-eigenaars of op de overschrijding van het bestek.
 - c) Eisen tot schadevergoeding die gebaseerd zijn op misbruik van ontslagrecht ten overstaan van onderhoudspersoneel.
 - d) Eisen tot schadevergoeding die gebaseerd zijn op het niet tijdig of niet opstarten van een procedure tegen de in gebreke blijvende eigenaars.

- e) Eisen tot schadevergoeding die gebaseerd zijn op het niet in zake roepen van de aannemer in het kader van zijn tienjarige aansprakelijkheid.
- f) Eisen tot schadevergoeding die gebaseerd zijn op het feit dat de *verzekerde* de oplevering van niet of slecht uitgevoerde werken heeft aanvaard zonder voorbehoud te maken.
- g) De schadelijke gevolgen van alle betalingen aan een aannemer die niet geregistreerd is zoals bepaald bij de wet van 20 maart 1991, houdende organisatie van de erkenning van aannemers van werken.

C. Vallen niet onder de dekking :

- a) De persoonlijk door de *verzekerde* geleden schade.
- b) De aansprakelijkheid die voortvloeit uit verrichtingen die vreemd zijn aan de gedekte dienstenactiviteit, en onder meer :
 - alle handelingen als oprichter, bestuurder, zaakvoerder, borgsteller, curator, commissaris inzake opschorting, gerechtelijk sekwester, testamentuitvoerder, minnelijk of gerechtelijk vereffenaar;
 - elke activiteit van consultancy inzake milieu;
 - elke activiteit van financieel advies en/of financieel beheer van het vermogen van derden;
 - projectontwikkeling en/of woningbouw;
 - het beheren van roerende goederen en roerende waarden;
 - iedere verrichting die door de wetten en reglementen verboden is aan de *verzekerden* en/of waarvan andere beroepsbeoefenaars het monopolie hebben.
- c) De gevolgen van de persoonlijke burgerrechtelijke aansprakelijkheid van de *verzekerde* voor fouten begaan als maatschappelijk lasthebber.
- d) Eisen tot schadevergoeding wegens de betwisting van honoraria en kosten.
- e) 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 zij persoonlijk ten laste zijn van de *verzekerden*.
- f) Eisen tot schadevergoeding die rechtstreeks of onrechtstreeks voortvloeien uit *kernaantasting* en *milieu-aantasting*.
- g) Eisen tot schadevergoeding voor *letsel-* of *zaakschade* die valt onder de aansprakelijkheid die wordt gedekt door de burgerrechtelijke bedrijfs- of productenaansprakelijkheid.

Artikel 3

Uitsluitingen

Van dekking zijn uitgesloten :

1. Alle eisen tot schadevergoeding die rechtstreeks of onrechtstreeks gebaseerd zijn op :
 - a) een opzettelijke daad die door een *verzekerde* of met zijn medeplichtigheid wordt begaan.
Indien de aansprakelijke veroorzaker ervan een stagiair, een medewerker of een niet leidinggevende aangestelde is, waarvoor de verzekeringnemer, zijn vennoten, zaakvoerders en bestuurders moeten instaan, zonder medeplichtigheid, noch samenspanning in hun hoofde, zal de *verzekeraar* de benadeelde derde schadeloosstellen onder voorbehoud van het verhaal op de aansprakelijke veroorzaker;
 - b) rechtstreekse of onrechtstreekse medewerking aan het financiële systeem om geld wit te wassen.
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 tenlasteneming van de aansprakelijkheid voor daden van derden, de overeengekomen boeten, de verhaalsafstanden.
3. Eisen tot schadevergoeding die gebaseerd zijn op tekortkomingen waarvoor alleen de eigenaar van het vastgoed dat het voorwerp uitmaakt van de opdracht van de *verzekerde*, moet instaan.
4. Eisen tot schadevergoeding die gebaseerd zijn op de uitreiking of het verzuim van uitreiking van een bodemattest.
5. Eisen tot schadevergoeding die gebaseerd zijn op de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2279 van het burgerlijk wetboek).

Artikel 4

Dekkingstermijn

1. De dekking is van toepassing op de eisen tot schadevergoeding die tijdens de *verzekeringperiode* schriftelijk worden ingediend tegen de *verzekerde* of de *verzekeraar* voor een schade overkomen dat gedurende diezelfde periode.
2. De dekking is tevens van toepassing op de eisen tot schadevergoeding die tegen de *verzekerde* of de *verzekeraar* schriftelijk worden ingediend tijdens de *nadekkingsperiode*, en die betrekking hebben op :
 - schade overkomen tijdens de *verzekeringperiode* voorzover het risico op het einde van deze periode niet door een andere verzekeraar wordt gedekt, wat ook de modaliteiten, voorwaarden en dekkingen zijn die werden vastgelegd door de nieuwe verzekeraar;
 - daden of feiten die aanleiding kunnen geven tot schade, overkomen en meegedeeld door de *verzekerde* aan de *verzekeraar* tijdens de *verzekeringperiode*.

3. De dekking is eveneens van toepassing op de eisen tot schadevergoeding die na de afloopdatum van het contract worden geformuleerd tijdens de wettelijke verjaringstermijn en voor zover de volgende voorwaarden zijn vervuld :
 - het aansprakelijkheid verwekkende feit dat aan de basis ligt van de schade moet zich hebben voorgedaan in de periode dat het contract geldig was;
 - alle vervallen premies werden betaald;
 - het contract werd beëindigd wegens het overlijden van de verzekerde of het stopzetten van zijn professionele activiteiten om andere dan tuchtrechtelijke of strafrechtelijke redenen.
4. In geval van twijfel zal het overkomen van de schade worden vastgesteld op het ogenblik waarop zich het aansprakelijkheid verwekkende feit heeft voorgedaan.
5. De aldus omschreven dekking blijft verleend aan de *verzekerden* die hun beroepsactiviteit van vastgoedmakelaar stopzetten en gaat bij overlijden over op de erfgenamen en rechtverkrijgenden.

Artikel 5

Verzekeringsgebied

1. De dekking is van toepassing op de eisen tot schadevergoeding ingediend in de hele wereld voor de door de *verzekerde* in België uitgeoefende activiteiten, en die betrekking hebben op in België gelegen onroerende goederen.
2. Bovendien wordt de dekking, bij een rechtsgeding, slechts verleend indien de *verzekerde* voor een rechtbank op het grondgebied van de Europese Unie of Zwitserland wordt gedaagd.

Artikel 6

Verzekerde bedragen en verbintenisgrenzen

1. De dekking wordt verleend per schadegeval zowel voor de hoofdsom als voor de kosten en de intresten boven de door de *verzekerde* gedragen eigen risico's.
2. Vormt een schadegeval iedere eis tot schadevergoeding die schriftelijk tegen één of meer *verzekerden* of de *verzekeraar* wordt ingediend in het kader van deze dekking.
3. Vormt één en hetzelfde schadegeval waarvan de datum deze van de eerste eis tot schadevergoeding zal zijn :
 - alle eisen tot schadevergoeding die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit hetzelfde aansprakelijkheid verwekkende feit;
 - alle eisen tot schadevergoeding die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit gemeenschappelijke, samenhangende, opeenvolgende en/of herhaaldelijke aansprakelijkheid verwekkende feiten, ongeacht het aantal benadeelden.

4. De datum van het schadegeval is de datum waarop de *verzekerde* of, bij ontstentenis, de *verzekeraar* een schriftelijke eis tot schadevergoeding of een dagvaarding ontvangt of de datum van de eerste mededeling door de *verzekerde* aan de *verzekeraar* van feiten die aanleiding kunnen geven tot eisen tot schadevergoeding door derden.
De oudste data is beslissend.
5. Voor de vergoeding in hoofdsom is de dekking verschuldigd tot de in de bijzondere voorwaarden bedongen bedragen.
Voor alle eisen tot schadevergoeding die tijdens de *nadekkingsperiode* worden ingediend, is de maximumtegemootkoming van de *verzekeraar* gelijk aan éénmaal het bedrag dat per schadegeval is gedekt.
6. De verzekeringnemer behoudt in elk schadegeval een in de bijzondere voorwaarden vastgestelde bijdrage te zijnen laste, die van toepassing is op het bedrag van de vergoedingen en op de kosten, intresten, uitgaven en honoraria van welke aard ook. Het eigen risico wordt evenwel niet toegepast op de kosten en honoraria wanneer blijkt dat de *verzekerde* geen enkele fout heeft begaan en dat de vordering van de derde uiteindelijk wordt afgewend.

Artikel 7

Verduistering door personeelsleden

1. De *verzekeraar* dekt, binnen de in de bijzondere voorwaarden vastgestelde grenzen, diefstal, verduistering, malversatie, misbruik van vertrouwen of oplichting gepleegd ten nadele van de vastgoedmakelaar of van zijn cliënteel door zijn niet leidinggevende aangestelden van wat in geld omzetbaar is, roerende stukken of waarden waarvan hij, door alle bewijsmiddelen, kan aantonen dat hij houder is of die hem toebehoren.
2. Onder wat in geld omzetbaar is, wordt verstaan speciën, bankbiljetten, cheques (met uitsluiting van niet door een gemachtigde trekker ondertekende formulieren), verhandelbare vorderingen zoals orderbriefjes en wisselbrieven en, in het algemeen, alle giraal geld met inbegrip van de elektronische betaalmiddelen, die in het bezit zijn van de vastgoedmakelaar in het kader van zijn beroepsbezigheid.
3. Onder diefstal wordt verstaan :
 - diefstal met of zonder inbraak, in de lokalen van de verzekerde;
 - diefstal met of zonder geweld op de persoon van de verzekerde of een van zijn aangestelden.
4. Deze dekking is onderworpen aan de volgende regels:
 - a) diefstal van wat in geld omzetbaar is en van roerende waarden wordt, na sluiting van de bedrijfslokalen van de vastgoedmakelaar en het vertrek van het personeel, slechts gedekt indien deze voorwerpen zijn opgesloten in een brandkast die verankerd is in de bodem van een afgesloten ruimte;
 - b) deze verzekering wordt afgesloten op eerste risico, zonder toepassing van de evenredigheidsregel;
 - c) een reeks strafbare handelingen gepleegd door één en dezelfde persoon in dienst van de vastgoedmakelaar vormt één en hetzelfde schadegeval;

d) niet gedekt zijn :

1° diefstal, verduistering, malversatie, oplichting gepleegd ten nadele van de vastgoedmakelaar door zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders;

2° diefstal, verduistering, malversatie, oplichting gepleegd ten nadele van de vastgoedmakelaar door zijn echtgenoot of de persoon die gewoonlijk met hem samenwoont, hun bloed- en aanverwanten in de rechte linie;

3° diefstal, verduistering, malversatie, oplichting gepleegd door een aangestelde van de vastgoedmakelaar van wie laatstgenoemde weet dat hij vroeger al gelijkaardige handelingen heeft gepleegd;

4° verduistering gepleegd door personen die de vastgoedmakelaar louter met hun beslissing of hun handtekening mogen verbinden;

5° diefstal, verduistering, malversatie, oplichting waarvoor geen klacht werd ingediend;

6° diefstal gepleegd tijdens het geldvervoer buiten de bedrijfslokalen.

Artikel 8

Wettelijke verplichtingen

1. Erkenning

De verzekeraar verklaart dat de voorwaarden van het contract 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.

2. Jaarlijkse aangifte

De verzekeraar moet overeenkomstig de voorwaarden van de deontologische code van het BIV elk jaar ten laatste op 31 januari de Nationale Raad en de Uitvoerende Kamers van het BIV een lijst bezorgen van de vastgoedmakelaars en morele personen die erkend worden en over een verzekering en borgstelling beschikken op 1 januari van datzelfde jaar, in digitaal formaat.