

## Verklarende nota CIB Bovenbouw omfattende

### I. Aansprakelijkheid

### II. Overlijden door ongeval van de koper (optioneel)

#### I. **POLIS BURGERRECHTELIJKE AANSPRAKELIJKHEID UITBATING, BEROEPSAANSPRAKELIJKHEID, BORGSTELLING, WAARBORG DERDENGELDEN & RECHTSBIJSTAND**

##### 1. Wie is de onderschrijver van de polis?

VZW CIB VLAANDEREN

##### 2. Wie heeft de hoedanigheid van verzekerde?

2.1 Voor wat betreft de CIB leden en de niet-CIB leden die tot huidig verzekeringsprogramma toetreden zijn, wordt er bepaald dat zij als verzekerden aanzien worden voor zover het gaat om:

- A. Natuurlijke personen die als zelfstandigen het beroep uitoefenen van vastgoedmakelaar en die ingeschreven zijn op het tableau van het BIV en 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 enkel gedekt door huidige polis na voorafgaand akkoord van de maatschappij.
- B. Vennootschappen of associaties voor hun activiteit als vastgoedmakelaar voor zover alle vastgoedmakelaars die deel uitmaken van de vennootschap of associatie toetreden zijn tot huidig programma en de correcte premie/bijpremies betaald hebben. De dekking wordt niet alleen verleend aan de vennootschap of associatie maar ook aan haar vennoten, zaakvoerders en bestuurders in de uitoefening van hun functie in dienst van de verzekerde vennootschap of associatie.
- C. 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.A. en 1.1.B. aansprakelijk kunnen worden gesteld in de uitoefening van de verzekerde activiteiten.

2.2 Worden eveneens als verzekerden aanzien :

CIB Vlaanderen VZW als collectief orgaan en haar verantwoordelijken in de uitoefening van hun mandaten. Alsook alle CIB Federaties en CIB Kamers (regionale of provinciale afdelingen) van CIB Vlaanderen VZW. De dekking wordt verleend na uitputting van de polissen onderschreven door de voormelde rechtspersonen en hun afdelingen.

##### 3. Wat zijn de verzekerde activiteiten?

3.1 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 :

- 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;
- 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;
- 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 :

- 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.
- 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

3.2 Een erkende vastgoedmakelaar is zonder bijpremie ook gedekt voor zijn activiteiten als expert in onroerende goederen met uitzondering van gerechtsexpertises.

3.3 De erkende vastgoedmakelaar is mits bijpremie ook verzekerd voor :

- de activiteit van gerechtsexpert in onroerende goederen t.t.z. een vastgoedmakelaar aangesteld door de rechtbank om in een geding de eisende en verwerende partij(en) te horen, te proberen te verzoenen en desgevallend zijn bevindingen en standpunten mee te delen, in een expertiseverslag, bestemd voor de rechtbank.
- de activiteit van energiedeskundige zoals wettelijk bepaald;
- de activiteit van commissaris van de rekeningen;
- het optreden als bemiddelaar/tussenpersoon bij het verstrekken door een derde van logies in een vakantiewoning (de activiteit van toeristische verhuur die niet valt onder de BIV erkenning);
- de activiteiten als klusjesdienst in/aan de gemene delen van de panden die de vastgoedmakelaars syndici beheren.
- de activiteiten als klusjesdienst/restyler in de private delen

- de activiteit van plaatsbeschrijvingen bij werken en bouwcoördinatie met een omzet tot € 50 000
- de activiteit van kredietbemiddelaar inzake hypothecaire kredieten (cfr. de voorwaarden opgelegd volgens Boek VII van het wetboek van economisch recht (WER) en het KB van 29 oktober 2015 tot uitvoering van titel 4, hoofdstuk 4 van boek VII van het WER inzake de wet op de kredietbemiddeling)
- de activiteit van voorlopig bewindvoerder voor de toegekende taken of ter vervanging van de organen van de vereniging van mede-eigenaars, voor zover het gaat over een reeds in de polis verzekerde syndicus, en voor zover het gaat over een mandaat dat haar/hem is toevertrouwd door het Vrederecht en dat kadert in art. 577-9, § 1/1 van het burgerlijk wetboek.

#### 4. Wat is het voorwerp van de verzekering?

De waarborg van deze polis 2de rang wordt verleend in DIC met de collectieve polis onderschreven door het BIV met het nummer 730.390.160

#### 4.1 Burgerlijke Aansprakelijkheid Uitbating / Beroepsaansprakelijkheid

##### A. BURGERRECHTELIJKE AANSPRAKELIJKHEID UITBATING

De maatschappij verzekert de extracontractuele burgerrechtelijke aansprakelijkheid van de verzekerden voor de letsel-, zaak- of onstoffelijke schade veroorzaakt aan derden, daarin begrepen hun klanten, toegebracht tijdens de exploitatie van de verzekerde beroepsbezigheden.

Bij uitbreiding wordt de contractuele aansprakelijkheid gedekt als zij voortvloeit uit een feit dat op zich zelf aanleiding kan geven tot extracontractuele aansprakelijkheid; de dekking is evenwel beperkt tot het bedrag van de vergoedingen die verschuldigd zouden zijn als aan de aansprakelijkheidsvordering een extracontractuele grondslag was gegeven.

Deze dekking omvat ten exemplatieve titel :

- de schade berokkend door reclame- en uithangborden en vaandelstokken, waar die zich ook bevinden;
- de schade berokkend door liften en/of hijstoestellen waarvoor de vastgoedmakelaar 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 demonteren van het materieel;
- de aansprakelijkheid voor accidentele milieuaantasting, op voorwaarde dat deze toe te schrijven is aan een gebrekkige uitoefening van zijn mandaat. Accidentele milieuaantasting houdt in dat de schade het gevolg is van een ongeval.

- de vorderingen tot schadevergoeding wegens hinder uit nabuurschap gegrond op artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek. Indien het schade betreft die valt onder punt 4 zijn de voorwaarden waarvan dit artikel de verlening van de dekking afhankelijk stelt, eveneens van toepassing.

## **B. BEROEPSAANSPRAKELIJKHEID**

- De maatschappij verzekert de geldelijke gevolgen van zowel de contractuele als extracontractuele aansprakelijkheid van de verzekerden voor de letsel-, zaak- of onstoffelijke schade veroorzaakt aan derden, daarin begrepen hun klanten, toegebracht in de uitoefening van de verzekerde activiteiten en die voortvloeien uit:
  - 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;
  - verlies, diefstal, beschadiging of verdwijning, wat er ook de oorzaak van is, 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, ontploffing of rook.
- 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 of waartoe de verzekerde toegang heeft voor de uitoefening van zijn mandaat of opdracht, op voorwaarde dat deze toe te schrijven is aan een fout of een gebrekkige uitvoering van genoemd mandaat of opdracht.
- 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 waartoe de verzekerde toegang heeft of die hem zijn toevertrouwd in de uitoefening van zijn mandaat of opdracht, op voorwaarde dat deze toe te schrijven zijn aan een fout of aan een gebrekkige uitvoering van genoemd mandaat of opdracht.

Een aantal specifieke gevallen, ten exemplatieve titel, van beroepsaansprakelijkheid :

- de overdracht van een voorschot aan de verkoper van een onroerend goed terwijl de verzekerde te goeder trouw zou nagelaten hebben na te gaan of deze laatste geen bevoorrechte schuldeisers had;
- de afwezigheid of de ontoereikendheid van een verzekering voor de risico's brand, waterschade, glasbreuk, ontploffing, 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;
- de gevolgen van het onrechtmatig ontslag van onderhoudspersoneel;
- het niet of het niet tijdig 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.

#### 4.2. Specifieke gevallen

Voor zover de dekking beroepsaansprakelijkheid niet van toepassing zou zijn voorziet de polis dekking voor:

##### **De waarborg diefstal of verduistering door het personeel en diefstal door derden**

- De verzekeraar dekt, binnen de in de polisvoorwaarden vastgestelde grenzen de vervangings-, wedersamenstellings- of schadeloosstellingskosten van in geld omgezette of omzetbare waarden, de roerende stukken of waarden, waarvan de vastgoedmakelaar, door alle bewijsmiddelen, kan aantonen dat hij, in het kader van zijn activiteit, houder is of die hem toebehoren.
- Onder in geld omgezette of omzetbare waarden wordt verstaan speciën, bankbiljetten, vreemde valuta's, cheques (met uitsluiting van formulieren die niet ondertekend zijn door een gevolmachtigde persoon), verhandelbare vorderingen, 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.
- De polis waarborgt deze kosten bij :
  - diefstal, verduistering, malversatie, misbruik van vertrouwen of oplichting gepleegd ten nadele van de vastgoedmakelaar of van zijn cliënteel wanneer begaan door een aangestelde.

En bij :

- diefstal met of zonder inbraak, in de lokalen van de vastgoedmakelaar,
- diefstal met of zonder geweld op de persoon van de vastgoedmakelaar of een van zijn aangestelden indien gepleegd ten nadele van de vastgoedmakelaar of van zijn cliënteel en begaan door een derde.

- Deze dekking is onderworpen aan de volgende regels :
  - deze verzekering wordt afgesloten op eerste risico, zonder toepassing van de evenredigheidsregel;
  - een reeks strafbare handelingen gepleegd door één en dezelfde persoon in dienst van de vastgoedmakelaar vormt één en hetzelfde schadegeval;
  - de diefstal van geld en waardepapieren is na het sluiten van de beroepslokalen en na het vertrek van het personeel enkel gedekt indien deze voorwerpen in een brandkoffer zijn weggesloten, die verankerd is in een met sleutel afgesloten lokaal;

uitgesloten is :

- diefstal, verduistering, malversatie, oplichting gepleegd :
  - ten nadele van de vastgoedmakelaar door zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders;
  - ten nadele van de vastgoedmakelaar door zijn echtgenoot of de persoon die gewoonlijk met hem samenwoont, hun bloed- en aanverwanten in de rechte linie;
  - door een aangestelde van de vastgoedmakelaar van wie laatstgenoemde weet dat hij voor gelijkaardige handelingen veroordeeld is geworden (en waarvan de veroordeling nog niet werd geschrapt uit het strafregister);
- verduistering gepleegd door personen die de vastgoedmakelaar louter met hun beslissing of hun handtekening mogen verbinden;
- diefstal, verduistering, malversatie, oplichting waarvoor geen klacht werd ingediend;
- diefstal gepleegd tijdens het geldvervoer buiten de bedrijfslokalen.

### **Wedersamenstellingskosten van verloren of vernietigde dossiers**

De terugbetaling van de kosten noodzakelijk voor de wedersamenstelling van de individuele dossiers van de klanten ingeval van diefstal, vernietiging of verlies, waardoor de klant schade lijdt en het wedersamenstellen noodzakelijk is.

Deze waarborg is onderworpen aan de volgende regels :

- De schadevergoeding zal aan de verzekerde uitgekeerd worden naarmate de wedersamenstelling vordert en na voorlegging van de bewijsstukken van de gemaakte kosten;
- De verzekeraar is slechts gehouden tot vergoeding van de wedersamenstellingskosten voor zover ze en in de mate waarin ze binnen de 2 jaar na de diefstal, vernietiging of verlies, waarvan sprake in de eerste hierboven vermelde alinea, gemaakt worden;
- Enkel deze wedersamenstellingskosten worden vergoed waarvan de verzekerde heeft aangetoond dat ze noodzakelijk zijn en die door de verzekeraar voorafgaandelijk werden goedgekeurd.

### **Kosten voor heropmaak van akten**

Onregelmatige akten die derden toeschrijven aan een fout van verzekerde, zijn niet gedekt, indien op het ogenblik van de klacht, deze akten opnieuw kunnen opgemaakt of verbeterd worden door de verzekerde zelf.

Indien evenwel het heropmaken of het verbeteren van voormelde akten slechts kan gebeuren door een andere persoon dan de verzekerde waarborgt de verzekeraar de terugbetaling van de noodzakelijk gemaakte kosten.

### **4.3 Borgstelling**

De borgstelling wordt verleend voor de schuldvorderingen van klanten en derden tegenover de vastgoedmakelaar die betrekking hebben op fondsen, effecten of waarden die aan deze laatstgenoemde werden toevertrouwd in het kader van de beroepsactiviteiten en waarvan de vastgoedmakelaar niet de uiteindelijke ontvanger is.

De waarborg wordt verleend als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan :

- de schuldvordering is ontstaan na de datum van het in voege treden van de financiële waarborg en vóór het stopzetten ervan;
- de schuldvordering is onweerlegbaar en opeisbaar;
- de vastgoedmakelaar (of rechtspersoon) is onvermogen.

### **4.4 Waarborg Derdengelden (enkel voor CIB-leden)**

De verzekering 'Derdengelden' waarborgt de vergoeding van schade die de benadeelde geleden heeft door een inbeslagname van gelden van derden die aan de vastgoedmakelaar in het kader van de uitoefening van zijn activiteiten werden toevertrouwd.

De waarborg wordt verleend als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan :

- de vastgoedmakelaar is insolvabel
- het bewijs van het beslag dient geleverd door een gerechtelijke uitspraak;
- de onbeschikbaarheid van de derdengelden dient het gevolg te zijn van een beslagmaatregel van overheidswege of van een financiële instelling.

### **4.5. Rechtsbijstand**

#### **4.5.1. Disciplinaire verdediging**

De verzekeraar dekt de kosten voor de verdediging van de belangen van de verzekerden naar aanleiding van professionele geschillen onderworpen aan de disciplinaire instanties van het BIV alsook de deontologische conflicten tussen beroepsgenoten BIV- leden.

#### 4.5.2. Contractuele geschillen (mits bijpremie)

De dekking wordt verleend in geval van een geschil betreffende schade geleden door de verzekerde en voortvloeiend uit contracten die onderworpen zijn aan het verbintenisrecht in rechtstreeks verband met de beroepsactiviteit van de verzekerde, met uitsluiting van de andere dekkingen die door huidig contract worden toegekend, met uitsluiting van de terugvordering van honoraria of erelonen en met uitsluiting van de kost voor het recupereren van schade geleden door een niet-verzekerde. Deze dekking is verworven voor zover de verzekerde niet opzettelijk de omstandigheden heeft laten gebeuren die dit voorval veroorzaakt hebben.

#### 4.5.3. Terugvordering van honoraria (mits bijpremie)

De dekking wordt verleend ingeval van een schadegeval met betrekking tot de niet-betaling van honoraria, verschuldigd aan de verzekerde op basis van een schriftelijk en exclusief of co-exclusief mandaat of opdracht van diens opdrachtgever.

#### 4.5.4. Burgerrechtelijke verdediging in geval van asbestproblematiek/niet-accidentele milieuschade (mits bijpremie)

De verzekeraar dekt de kosten voor de burgerrechtelijke verdediging van de belangen van de verzekerden naar aanleiding van geschillen, in rechtstreeks verband met de beroepsactiviteit van de verzekerden conform de wet van 11 februari 2013, die voortvloeien uit niet-accidentele milieuschade, de aanwezigheid van asbest, asbestvezels of producten die asbest bevatten in de onroerende goederen verkocht via bemiddeling van verzekerden of beheerd door hen.

#### 4.5.5. Waarborgen in DIC met de collectieve polis onderschreven door het BIV met het nummer 730.390.160:

- **Strafrechtelijke verdediging**  
De verzekeraar dekt de kosten van de strafrechtelijke verdediging van een verzekerde wanneer hij vervolgd wordt voor overtreding van de wetten, besluiten, decreten en reglementen gepleegd in het kader van de omschreven activiteiten en ten gevolge van verzuim, onvoorzichtigheid, nalatigheid of onopzettelijke daden. Niet gedekt zijn de overtredingen van de Belgische en buitenlandse wetgevingen en reglementeringen betreffende het verkeer van motorvoertuigen.
- **Burgerlijk verhaal**  
De verzekeraar dekt tevens de kosten om in der minne of in het kader van een gerechtelijke procedure verhaal op een derde uit te oefenen die extracontractueel burgerrechtelijk aansprakelijk kan gesteld worden in het kader van de verzekerde beroepsbezigdheden.



## 5. Wat zijn de verzekerde bedragen?

De verzekerde bedragen worden door deze polis 2de rang verleend in DIL met de collectieve polis onderschreven door het BIV met het nummer 730.390.160

### A. Burgerrechtelijke aansprakelijkheid uitbating (per schadegeval) :

- € 6 250 000 voor de lichamelijke schade en € 1 250 000 voor de onstoffelijke gevolgschade
- € 625 000 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

### B. Burgerrechtelijke beroepsaansprakelijkheid (per schadegeval) :

- € 1 250 000 voor de lichamelijke schade en onstoffelijke gevolgschade
- € 500 000 voor de stoffelijke schade en onstoffelijke gevolgschade
- € 500 000 voor de zuiver onstoffelijke schade

Mogelijkheid tot aanpassing mits bijpremie tot :

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

### C. Voor de waarborg diefstal of verduistering door het personeel en diefstal door derden beperkt tot:

- € 30 000 per schadegeval voor niet-CIB kantoren
- € 100 000 per schadegeval voor CIB kantoren
- Mogelijkheid voor niet-CIB kantoren om, mits bijpremie, verzekerd kapitaal op te trekken van € 30 000 per schadegeval naar € 100 000 per schadegeval

### D. Wedersamenstellingskosten van verloren of vernietigde dossiers :

- € 5 000 per wedersamenstelling

### E. Kosten voor de heropmaak van akten :

- € 500 000 per akte

### F. Specifieke waarborg voor de activiteit van kredietbemiddelaar inzake hypothecaire kredieten (mits bijpremie)

#### Burgerrechtelijke beroepsaansprakelijkheid

- € 460 000 per schadegeval en € 750 000 per verzekeringsjaar (bedragen geïndexeerd op basis van de index der consumptieprijsen)



G. Specifieke waarborg voor de activiteit van klusjesdienst in de gemene delen en klusjesdienst/restyler in de private delen (mits bijpremie)

**Burgerrechtelijke aansprakelijkheid uitbating**

- € 1 500 000 voor de lichamelijke schade en stoffelijke schade vermengd. Inbegrepen doch beperkt tot een maximum van :
  - € 250 000 voor de onstoffelijke gevolgschade
  - € 125 000 voor de zuiver onstoffelijke schade
  - € 1 500 000 voor de stoffelijke en onstoffelijke schade door brand, vuur, ontploffing, rook en water, milieuaantasting en burenhinder (art. 544 BW)
  - € 25 000 voor de waarborg toevertrouwd goed om aan en om mee te werken (incl. de schade aan goederen die verzekerde huurt)

**Burgerrechtelijke aansprakelijkheid na levering**

- € 1 500 000 voor de lichamelijke, stoffelijke schade en onstoffelijke gevolgschade vermengd

H. Borgstelling (per schadegeval en per verzekeringsjaar)

- € 250 000 per vastgoedmakelaar voor beroepsactiviteiten van de vastgoedmakelaar zoals omschreven door artikel 2 van de Wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar
- en € 250 000 per toeristisch verhuurkantoor voor de activiteit als toeristisch verhuurkantoor

I. Waarborg Derdengelden (per schadegeval)

- € 62 500 per vastgoedmakelaar-bemiddelaar
- € 250 000 per vastgoedmakelaar-beheerder van goederen

J. Rechtsbijstand

- voor de waarborg “disciplinaire verdediging” : maximum € 10 000 per schadegeval en per verzekeringsjaar
- voor de waarborg “contractuele geschillen” en voor de waarborg “terugvordering van honoraria” samen : maximum € 10 000 of € 20 000 per schadegeval en per verzekeringsjaar
- voor de waarborg burgerrechtelijke verdediging in geval van asbestproblematiek en niet-accidentele milieuschade : maximum € 12 500 per schadegeval en € 25 000 per verzekeringsjaar
- voor de waarborg strafrechtelijke verdediging in DIC : maximum € 12 500 per schadegeval
- voor de waarborg burgerlijk verhaal in DIC : maximum € 12 500 per schadegeval

## 6. Wat zijn de vrijstellingen?

per schadegeval en enkel bij tussenkomst in eerste rang

- Burgerrechtelijke aansprakelijkheid uitbating  
10% van het schadebedrag met een min. van € 250 en een max. van € 2 500
- Burgerrechtelijke beroepsaansprakelijkheid  
Voor de waarborg diefstal of verduistering door het personeel en diefstal door derden  
Wedersamenstellingskosten van verloren of vernietigde dossiers. Kosten voor de heropmaak van akten

Bij een eerste schadegeval tijdens een verzekeringsjaar : 10 % van het schadebedrag met een minimum van € 375 en een maximum van € 2 500.

Vanaf het volgende schadegeval tijdens hetzelfde verzekeringsjaar : 10 % van het schadebedrag met een minimum van € 500 en een maximum van € 2 500.

- Specifiek voor de activiteit van kredietbemiddelaar inzake hypothecaire kredieten en voor de activiteit van klusjesdienst in/aan de gemene delen en klusjesdienst/restyler in de private delen € 250
- Rechtsbijstand  
Voor de waarborg disciplinaire verdediging : € 400  
Voor de waarborgen “terugvordering van honoraria” en “contractuele geschillen” : drempel van tussenkomst van € 1 000 en een wachttijd van 3 maand

## 7. Wat is de territoriale uitgestrektheid?

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

- Gewoonlijk uitoefenen vanuit hun in België gevestigde uitbatingzetel of kantoor en/of
- Uitoefenen vanuit de exploitatiezetel in de Europese Unie voor de bemiddelingsactiviteiten betreffende onroerende goederen gelegen in België.

## 8. Wat moet de verzekerde doen bij een schadegeval?

- Concordia of AXA onmiddellijk verwittigen met een omstandige aangifte;
- Alle gerechtelijke en buitengerechtelijke stukken direct overmaken;
- Zich onthouden van elke erkenning van aansprakelijkheid, dading, bepaling van de schade, toezegging tot vergoeding, betaling zonder voorafgaand schriftelijke toestemming van de verzekeraar, anders geen dekking;
- Geen advocaat of expert gelasten zonder het akkoord van de maatschappij, anders voor eigen rekening.

9. Wat moet de verzekerde doen ingeval er zich een wijziging van hoedanigheid of wijziging binnen de vennootschap voordoet die vatbaar is voor een premiewijziging ?

De verzekerde moet onmiddellijk Concordia verwittigen.

CIB-lid	Geen CIB-lid
<b>Premie basisbovenbouw</b> - Vervat in het lidgeld CIB	<b>Premie basisbovenbouw</b> - € 82 per vastgoedmakelaar - € 65 per vastgoedmakelaar-stagiair
<b>Bijpremies</b>	
€ 110 per toetredingspolisnummer voor de activiteit van energiedeskundige	€ 154 per toetredingspolisnummer voor de activiteit van energiedeskundige
€ 82,50 per toetredingspolisnummer voor de commissaris van de rekeningen	€ 115,50 per toetredingspolisnummer voor commissaris van de rekeningen
€ 121 per gerechtsexpert	€ 121 per gerechtsexpert
€ 110 per toetredingspolisnummer voor de activiteit van plaatsbeschrijvingen bij werken en bouwcoördinatie met een omzet tot € 50 000	€ 110 per toetredingspolisnummer voor de activiteit van plaatsbeschrijvingen bij werken en bouwcoördinatie met een omzet tot € 50 000
€ 25 per klusjesman voor de activiteit in de gemene delen van de panden die de vastgoedmakelaar-syndicus beheert	€ 25 per klusjesman voor de activiteit in de gemene delen van de panden die de vastgoedmakelaar-syndicus beheert
€ 200 per klusjesman/restyler in dienst van de bemiddelaar of syndicus voor de activiteiten in private delen (max. 3)	€ 200 per klusjesman/restyler in dienst van de bemiddelaar of syndicus voor de activiteiten in private delen (max. 3)
€ 175 per toetredingspolisnummer voor de activiteit toeristisch verhuurkantoor	€ 245 per toetredingspolisnummer voor de activiteit toeristisch verhuurkantoor
€ 125 per vastgoedmakelaar die de activiteit van kredietbemiddelaar inzake hypothecaire kredieten uitvoert	€ 125 per vastgoedmakelaar die de activiteit van kredietbemiddelaar inzake hypothecaire kredieten uitvoert
€ 85 per mandaat voor de activiteit van voorlopig bewindvoerder, per mandaat	€ 120 per mandaat voor de activiteit van voorlopig bewindvoerder, per mandaat
€ 100 per vastgoedmakelaar(-stagiair) voor Contractuele geschillen en Terugvordering honoraria (verzekerd kapitaal € 10 000), deze wordt gebracht op € 375 bij rentmeesteractiviteiten	€ 125 per vastgoedmakelaar(-stagiair) voor Contractuele geschillen en Terugvordering honoraria (verzekerd kapitaal € 10 000), deze wordt gebracht op € 400 bij rentmeesteractiviteiten
€ 200 per vastgoedmakelaar(-stagiair) voor Contractuele geschillen en Terugvordering honoraria (verzekerd kapitaal € 20 000), deze wordt gebracht op € 750 bij rentmeesteractiviteiten	€ 250 per vastgoedmakelaar(-stagiair) voor Contractuele geschillen en Terugvordering honoraria (verzekerd kapitaal € 20 000), deze wordt gebracht op € 800 bij rentmeesteractiviteiten
€ 150 per toetredingspolisnummer voor de burgerlijke verdediging inzake asbest en niet-accidentele milieuschade	€ 190 per toetredingspolisnummer voor de burgerlijke verdediging inzake asbest en niet-accidentele milieuschade
€ 375 per vastgoedmakelaar(-stagiair) voor een verhoogd verzekerd kapitaal in beroepsaansprakelijkheid van € 1 250 000 (i.p.v. € 500 000)	€ 375 per vastgoedmakelaar(-stagiair) voor een verhoogd verzekerd kapitaal in beroepsaansprakelijkheid van € 1 250 000 (i.p.v. € 500 000)
<b>Inbegrepen</b> in basisbovenbouw	€ 100 per toetredingspolisnummer voor een verhoogd verzekerd kapitaal voor de waarborg diefstal of verduistering door het personeel en diefstal door derden van € 100 000 (i.p.v. € 30 000)

### Stagiair

Een stagiair die CIB lid is of waarvoor de maatschappij een premie ontvangt van min € 65 is verzekerd voor zijn persoonlijke aansprakelijkheid bovendien is ook de aansprakelijkheid van de stagemeeester/ kantoor/vennootschap waar hij stage loopt verzekerd voor zover deze laatste verzekerd is door huidig verzekeringsprogramma en zijn aansprakelijkheid als stagemeeester wordt ingeroepen.

### Zelfstandige medewerker

De zelfstandige medewerker vastgoedmakelaar die CIB lid is of waarvoor de maatschappij een premie ontvangt van min € 82 is verzekerd voor zijn persoonlijke aansprakelijkheid bovendien is ook de aansprakelijkheid van het kantoor/ vennootschap waar hij zijn medewerking verleent verzekerd voor zover deze laatste verzekerd is door huidig verzekeringsprogramma.

### Voor vennootschappen met een BIV nummer

Hiervoor is geen bijpremie verschuldigd voor zover alle vastgoedmakelaars die er actief in zijn, verzekerd zijn via huidig programma.

## II. **POLIS OVERLIJDEN DOOR ONGEVAL VAN KOPERS VAN VASTGOED TUSSEN HET ONDERTEKENEN VAN DE ONDERHANDSE AKTE EN HET VERLIJDEN VAN DE AUTHENTIEKE AKTE (optioneel)**

### 1. Wie heeft de hoedanigheid van verzekerde

De natuurlijke perso(o)n(en) die bij een verkoopsovereenkomst, ondertekend door bemiddeling van een vastgoedmakelaar, de verbintenis heeft (hebben) aangegaan het onroerend goed of het handelsfonds te kopen dat het voorwerp uitmaakt van de verkoopsovereenkomst en wiens overlijden door ongeval door huidige titel gewaarborgd is.

Ingeval van aankoop door twee echtgenoten of door 2 wettelijk samenwonende personen is elk van hen verzekerd ten belope van 100 % van het verzekerd kapitaal, welk ook hun huwelijksvermogenstelsel is zonder dat het verzekerd kapitaal van € 250 000 per schadegeval overschreden wordt (optioneel € 300 000 per schadegeval of € 500 000 per schadegeval).

In de andere gevallen, tenzij uitdrukkelijke vermelding in de verkoopsovereenkomst van het percentage van aankoop door elk van de medekopers, zal de verdeling van het verzekerd bedrag gebeuren in verhouding tot het aantal medekopers.

### 2. Wie is de begunstigde van de waarborg?

- Ingeval de koop plaats heeft : de verkoper
- Ingeval van ontbinding van de koop : de vastgoedmakelaar

### 3. Wat is het verzekerde risico?

Het overlijden door ongeval van een koper. De verzekering is kosteloos voor de koper.

#### 4. Wat is het bedrag van de waarborg?

De verplichting van de verzekeraar beperkt zich tot het saldo, van het aandeel van de overleden koper, in de verkoopprijs (verkoopprijs na aftrek van het reeds betaalde voorschot en/of waarborg) tot beloop van maximum 90 % van de verkoopprijs vermeerderd met de kosten, rechten en erelonen van de overdracht, met een absoluut maximum van : € 250 000 per schadegeval (optioneel € 300 000 per schadegeval of € 500 000 per schadegeval)

Het overlijden van een verzekerde die verschillende verkoopovereenkomsten ondertekend heeft zal aanzien worden als 1 schadegeval.

Het overlijden door éénzelfde ongeval van verschillende verzekerden van eenzelfde verkoopovereenkomst of van verkoopovereenkomsten slaande op verschillende goederen, wordt aanzien als 1 schadegeval.

Zo het gaat over verkoopovereenkomsten slaande op verschillende goederen zal, voor het bepalen van het saldo van het aandeel van de overleden koper in de verkoopprijs, uitgegaan worden van de som van het geheel.

De vergoeding zal evenredig zijn met het bedrag van elke verkoopovereenkomst en nooit € 250 000 overschrijden (optioneel € 300 000 per schadegeval of € 500 000 per schadegeval).

Ingeval de verkoop zou ontbonden worden ingevolge het overlijden door ongeval van de koper(s), zal de verzekeringsmaatschappij de nog verschuldigde commissie aan de vastgoedmakelaar betalen, tot beloop van een maximum bedrag van € 4 500 exclusief taksen.

#### 5. Wat zijn de toepassingsvoorwaarden?

De waarborg strekt zich enkel uit tot de verkoopovereenkomst voor vastgoed of handelsfondsen ondertekend door bemiddeling van een vastgoedmakelaar.

De verkoopovereenkomst moet :

- de stempel van de vastgoedmakelaar dragen of op zijn hoofding opgesteld zijn;
- de betaling van een voorschot en /of waarborg voorzien van minimum 2 500 €. De betaling ervan dient te gebeuren binnen de 10 werkdagen die volgen op de ondertekening van de overeenkomst. Bij betaling binnen deze termijn geldt de dekking vanaf het sluiten van de overeenkomst.
- ondertekend zijn door de koper(s) zelf of door de gevolmachtigde die optreedt ingevolge een volmacht;
- verwijzen naar de clausules en de voorwaarden van de verzekering, door het opnemen in de tekst zelf van de hierna vermelde clausule;
- het exemplaar van de koper dient voorzien te zijn van het daarvoor aan de vastgoedmakelaar uniek ticketnummer. (zie op certificaat).
- Deze certificaten zijn genummerd en slechts geldig gedurende het kalenderjaar dat erop vermeld staat;
- het certificaat dient ondertekend door de vastgoedmakelaar;
- ingeval beroep wordt gedaan op de waarborg dienen de originele documenten voorgelegd te worden aan de verzekeraar.

## 6. En bij een wederzijdse aankoop- en verkoopbelofte ?

We kunnen u bevestigen dat verzekeraar AXA akkoord is om het overlijden bij ongeval van de koper te dekken aan dezelfde voorwaarden voor een koop die afgehandeld wordt via een wederzijdse aan-en verkoopbelofte zoals dit gebeurd bij een koop die afgehandeld wordt via een compromis.

Op basis van de volgende voorwaarden :

- de identiteit van de koper moet nauwkeurig vermeld staan in de wederzijdse aan-en verkoopbelofte
- aangaande de geldigheidsperiode bevestigt AXA dat de dekking ingaat vanaf het moment van ondertekening van de wederzijdse aan-en verkoopbelofte, en dit voor een duurtijd van 4 maanden. Mocht deze duurtijd van 4 maanden niet volstaan, dan kan er een nieuwe termijn ingaan vanaf het lichten van de aan/verkoopoptie door een tweede certificaat te voorzien. Deze dekking wordt beperkt tot maximaal 2 periodes na elkaar.
- elke wijziging na ondertekening aan de wederzijdse aan-en verkoopbelofte moet steeds aan de verzekeringsmakelaar/verzekeraar worden voorgelegd ter goedkeuring, per mail aan **vastgoed@concordia.be** en **portfolio.corporate@axa.be**

U mag dezelfde verzekeringsclausule blijven hanteren.

## 7. Zijn er uitsluitingen?

Ja. Het overlijden ten gevolge van o.a. dronkenschap of druggebruik, ziekte, zelfmoord, beoefening van een aantal gevaarlijke sporten, een oorlogsdaad,...

## 8. Wat is de duur van de waarborg?

De koper of kopers genieten van de waarborg van huidige verzekering vanaf de ondertekening van de verkoopovereenkomst tot aan het ondertekenen van de authentieke akte die de verkoop bekrachtigt, gedurende een periode van maximum 123 dagen na de ondertekening van de verkoopovereenkomst of de verwezenlijking van de opschortende voorwaarden die in de verkoopovereenkomst zouden voorkomen. Indien het overlijden zich gedurende deze 123 dagen voordoet, moet de authentieke akte verleden worden binnen de vier maanden volgend op de dag van het overlijden, of de verwezenlijking van de opschortende voorwaarden vermeld in de verkoopovereenkomst. Deze termijn wordt verlengd tot zes maanden indien er minderjarige kinderen betrokken zijn bij de verkoop.

## 9. Welke documenten dienen voorgelegd te worden bij een schadegeval?

Door de rechthebbenden of de medekopers :

- het origineel van de verkoopovereenkomst (met vermelding van het ID-nummer van het certificaat) en het bewijs van betaling van het voorschot en/of de waarborg een kopie van het uittreksel van de overlijdensakte;
- een medisch attest dat de oorzaken van het overlijden te kennen geeft;
- de huwelijksakte of het samenlevingscontract

Door de betrokken notaris(sen) :

- een kopie van de verkoopovereenkomst.

### 10. Wat zijn de premies (incl. lasten en kosten?)

CIB-lid	Geen CIB-lid
<u>€ 250.000</u>	<u>€ 250.000</u>
€ 125 per toetredingspolisnummer voor de dekking overlijden door ongeval van de koper (25 ticketten) 1e schijf	€ 170 per toetredingspolisnummer voor de dekking overlijden door ongeval van de koper (25 ticketten) 1e schijf
€ 97,50 per toetredingspolisnummer voor de dekking overlijden door ongeval van de koper per schijf van 25 <u>bijkomende</u> ticketten	€ 132,50 per toetredingspolisnummer voor de dekking overlijden door ongeval van de koper per schijf van 25 <u>bijkomende</u> ticketten
<u>€ 300.000</u>	<u>€ 300.000</u>
€ 260 per toetredingspolisnummer voor de dekking overlijden door ongeval van de koper (25 ticketten) 1e schijf	€ 350 per toetredingspolisnummer voor de dekking overlijden door ongeval van de koper (25 ticketten) 1e schijf
€ 200 per toetredingspolisnummer voor de dekking overlijden door ongeval van de koper per schijf van 25 <u>bijkomende</u> ticketten	€ 270 per toetredingspolisnummer voor de dekking overlijden door ongeval van de koper per schijf van 25 <u>bijkomende</u> ticketten
<u>€ 500.000</u>	<u>€ 500.000</u>
€ 390 per toetredingspolisnummer voor de dekking overlijden door ongeval van de koper (25 ticketten) 1e schijf	€ 525 per toetredingspolisnummer voor de dekking overlijden door ongeval van de koper (25 ticketten) 1e schijf
€ 300 per toetredingspolisnummer voor de dekking overlijden door ongeval van de koper per schijf van 25 <u>bijkomende</u> ticketten	€ 405 per toetredingspolisnummer voor de dekking overlijden door ongeval van de koper per schijf van 25 <u>bijkomende</u> ticketten

### Opmerking

Bij het begin van elk verzekeringsjaar dient er – voor zover de dekking overlijden door ongeval van de koper werd onderschreven – voor elk toetredingspolisnummer minstens ingetekend te worden op de minimum starthoeveelheid van 25 certificaten van 1 van de mogelijke verzekerde kapitalen (€ 250 000, € 300 000 of € 500 000), bijbestellingen kunnen gebeuren per schijf van 25, het verzekerd kapitaal van de bijbestelde certificaten dient niet hetzelfde te zijn als dit van de starthoeveelheid. Certificaten zijn enkel geldig binnen het lopende verzekeringsjaar en kunnen bijgevolg niet overgedragen worden naar het volgende verzekeringsjaar.



## 11. In de compromis in te lassen clause

“ De partijen erkennen dat de vastgoedmakelaar die de verkoopovereenkomst heeft opgesteld en waarvan de naam erin voorkomt, hen op de hoogte gebracht heeft van een ongevallenverzekering onderschreven door CIB Vlaanderen en waarvan de hoofdkenmerken hierna hernomen worden :

- de verzekering is kosteloos voor de koper;
- verzekerd risico: overlijden door ongeval;
- verzekerde personen: kopers natuurlijke personen;
- verzekerd kapitaal: het saldo van het aandeel van de overleden koper(s) in de verkoopprijs (verkoopprijs onder aftrek van het te betalen voorschot en/of waarborg) tot beloop van maximum 90 % van de verkoopprijs, vermeerderd met de kosten, rechten en erelonen van de overdracht;
- absolute beperking van € 250 000 (of € 300 000 of € 500 000) onafgezien van het aantal afgesloten verkoopovereenkomsten en het aantal kopers;
- duur van de dekking: vanaf het ondertekenen van de verkoopovereenkomst tot aan de ondertekening van de authentieke akte van aankoop, met een maximum duur van 123 dagen na ondertekening van de verkoopovereenkomst of de verwezenlijking van de opschortende voorwaarden die in de verkoopovereenkomst zouden voorkomen. Indien het overlijden zich voordoet in deze periode moet de authentieke akte verleden worden binnen de vier maanden die volgen op het overlijden;
- deze termijn wordt verlengd tot zes maanden indien er als gevolg van een overlijden door ongeval van een van de kopers minderjarige kinderen betrokken zijn bij de verkoop;
- de waarborgen van polis zullen slechts van toepassing zijn indien de vijf volgende voorwaarden vervuld zijn :
  - de verkoopovereenkomst moet opgesteld zijn op hoofding van de vastgoedmakelaar of zijn stempel dragen;
  - de verkoopovereenkomst moet door de partijen gedagtekend en ondertekend zijn;
  - de verkoopovereenkomst moet in de betaling van een voorschot en/of waarborg voorzien van minimaal 2 500 €. De betaling ervan dient te gebeuren binnen de 10 werkdagen na het sluiten van de overeenkomst;
  - De verkoopovereenkomst dient voorzien van het daarvoor aan de vastgoedbemiddelaar uniek toegekend ID-nummer (certificaat);
  - Ingeval een beroep wordt gedaan op de waarborg dienen de originele documenten voorgelegd aan de verzekeraar;
  - Het overlijden moet door een ongeval veroorzaakt worden. Onder ongeval begrijpen we een plotse en onvrijwillige gebeurtenis, uitwendig aan het menselijk lichaam van de verzekerde.”

De geldende algemene voorwaarden zijn beschikbaar op eenvoudig verzoek, gericht aan de NV Concordia ( [vastgoed@concordia.be](mailto:vastgoed@concordia.be) ).