

Maar beter beschermd tegen de malafide vastgoedmakelaar? – KB bevestigt en verduidelijkt de gekende voorwaarden voor de verplichte beroepsaansprakelijkheidsverzekering van vastgoedmakelaars

De Wet van 11 februari 2013^[1] verplicht vastgoedmakelaars zich voor hun beroepsaansprakelijkheid te verzekeren. Het vastleggen van de regels en voorwaarden waaraan deze verplichte verzekering moet voldoen, werd door de wetgever aan de Koning overgelaten. Het Koninklijk Besluit van 29 september 2022 “betreffende de verplichte verzekering voorzien door de wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar” trad in werking op 24 november jl.

Voorheen waren de voorwaarden waaraan deze verplichte verzekering moest voldoen, geregeld door het Beroepsinstituut voor Vastgoedmakelaars (BIV). Enerzijds waren ze vastgelegd in een deontologische richtlijn.^[2] Daarnaast sloot het BIV op 1 januari 2016 een collectieve verzekering af voor haar leden, die daarbij automatisch aansluiten. Deze collectieve verzekering voldeed aan de voorwaarden vooropgesteld door de Wet van 11 februari 2013 en de deontologische richtlijn. Ze bespaart vastgoedmakelaars de noodzaak om zelf een beroepsaansprakelijkheidsverzekering te moeten afsluiten.

Dat de (minimum)voorwaarden voor deze verplichte verzekering thans ook bij Koninklijk Besluit zijn vastgelegd, vloeit o.m. voort uit een onduidelijkheid over één van de voorwaarden van de collectieve verzekeringspolis van het BIV. Naast de zuivere aansprakelijkheidsverzekering wordt, voor het geval de vastgoedmakelaar onvermogen zou worden, door de polis voorzien in een borgstelling ter dekking van alle schuldvorderingen van klanten en derden m.b.t. fondsen, effecten

of waarden die aan de vastgoedmakelaar zijn toevertrouwd in het kader van zijn activiteiten als vastgoedmakelaar en waarvan deze niet de uiteindelijke ontvanger is. Zowel het BIV als de verzekeraar aanvaardden in de praktijk dat die borgstelling ook dekking bood bij malafide praktijken van de vastgoedmakelaar. Dit principe werd evenwel noch in de deontologische richtlijn, noch in de collectieve verzekeringspolis bevestigd. Overigens bevatte ook geen van beide documenten een definitie van het begrip “malafide praktijken”.

De Commissie voor Verzekeringen, die zich bij de voorbereiding mee over de ontwerptekst boog, merkte op dat het vanuit legistiek oogpunt ongebruikelijk was de bewoordingen van het Koninklijk Besluit over te nemen uit de collectieve verzekeringspolis (in plaats van omgekeerd). Ze wees op het gevaar voor rechtsonzekerheid. Daarom bepaalt het nieuwe Koninklijk Besluit uitdrukkelijk dat de borgstelling ook de malafide praktijken dekt van de makelaar of zijn aangestelden, en definieert het het begrip “malafide praktijken” als “elke strafbare of oneerlijke daad die de verduistering van fondsen of goederen die aan een derde toebehoren tot gevolg heeft”. Omdat dit overeenstemt met de gangbare interpretatie door zowel het BIV als de verzekeraar, zal deze verduidelijking in de praktijk een beperkte invloed hebben. Desalniettemin komt de uitdrukkelijke bevestiging ervan onmiskenbaar de rechtszekerheid ten goede ten voordele van de eindgebruiker van de diensten van de vastgoedmakelaar.

Voor het overige bevestigt het Koninklijk Besluit de voorwaarden van de collectieve verzekeringspolis van het BIV als zijnde de minimumvoorwaarden waaraan deze verplichte verzekering dient te voldoen. Inhoudelijk zal er voor de rechtspositie van de individuele vastgoedmakelaars zo allicht weinig wijzigen.

[1] Wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar, BS 22 augustus 2013, 55.906.

[2] Koninklijk besluit van 27 september 2006 tot goedkeuring van het reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars, BS 18 oktober 2006, 55.276.

t. +32 3 260 98 60 | +32 2 790 44 44

info@schoups.be

www.schoups.com