

Chris Nugteren

Portfolio Manager



vastgoedpro
verzekeringen



vastgoedpro 



Uitlooprisico & Aansprakelijkheid



Vastgoedpro Verzekeringen

Samenwerkingsverband tussen Schouten Zekerheid en Vastgoedpro

Schouten Zekerheid is een verzekeringsmakelaar / volmacht kantoor

Doel / werkzaamheden:

- het bieden van gedegen oplossingen op het gebied van verzekeringen afgestemd op de vastgoedmarkt.
- regelmatige analyse van de verzekeringsportefeuille.
- Het continue monitoren van behoeftes en het aanpassen van voorwaarden en dekkingen in verzekeringsproducten.



Online mogelijkheden

Bespaar tot wel 20%

Direct online verzekeren voor Vastgoedpro-makelaars, taxateurs en bouwkundig keurders

Bescherm je bedrijf binnen 5 minuten.

Vind je bedrijf

Zoek bedrijfsnaam of KvK-nummer

Bereken je premie →

- ✓ Binnen 5 minuten online geregeld
- ✓ Maandelijks opzegbaar
- ✓ Duidelijk, simpel en transparant
- ✓ Toegespitst op jouw bedrijfsactiviteiten



De alles-in-één aansprakelijkheidsverzekering

Verzekert je tegen **de belangrijkste beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsrisico's**. Hierdoor kun jij onbezorgd je werk doen en hoeft een foutje niet het einde van je bedrijf te betekenen.

- Sleutelclausule: gratis meeverzekerd
- Juridisch verweer bij (onterechte) aanklachten
- Ruime verzekerde hoedanigheid
- Ruim dekkinggebied
- Regeling om het eigen risico te verlagen bij een schikking
- Standaard inloopdekking (momenteel elders verzekerd)
- Vrijheid hantering leveringsvoorwaarden
- Dekking voor fouten van hulppersonen
- Dekking voor voormalig verzekerden
- Ruime regeling: vergoeding van kosten boven het verzekerde bedrag

- **Bespaar gemiddeld 15 tot 20% op je premie**
- **Je bent binnen 5 minuten verzekerd!**

Bereken je premie →

Naast maatwerk ook gemakkelijk online via: www.vastgoedproverzekeringen.nl

De alles-in-één aansprakelijkheidsverzekering

Verzekert je tegen de belangrijkste **beroeps-** en **bedrijfsaansprakelijkheidsrisico's**. Hierdoor kun jij onbezorgd je werk doen en hoeft een foutje niet het einde van je bedrijf te betekenen.

- > Beroepsaansprakelijkheidsverzekering (BAV) - zuivere vermogensschade
- > Aansprakelijkheidsverzekering voor bedrijven (AVB) - zaak- en/of personenschade

Kenmerk: aansprakelijkheid!



Beroepsaansprakelijkheidsverzekering

Aanspraken voortvloeiende uit een **beroepsfout** die is gemaakt tijdens de uitoefening van een beroep en die bij een derde **zuivere vermogensschade** veroorzaakt.

- > Definitie beroepsfout:
Nalatigheid, vergissing, verzuim, onjuiste advisering, verkeerd handelen of onachtzaamheid bij werkzaamheden die de verzekerde heeft verricht of door een derde heeft doen verrichten
- > Onrechtmatige daad volgens 6:162 BW
(onrechtmatigheid, toerekenbaarheid, schade, causaliteit en relativiteit)
- > Tekortkoming in de nakoming van een verbintenis (6:74 BW)
(Er moet sprake zijn van een toerekenbare wanprestatie)



Schade door Beroepsaansprakelijkheid

Het moet gaan om:

- Een fout van de kant van verzekerde;
- Bij de uitoefening van zijn beroep;
- De fout moet verzekerde zijn aan te rekenen;
- Waarbij vermogensschade wordt veroorzaakt (dus geen zaak- of personenschade);
- De schade moet voortvloeien uit de fout;
- Er mag geen sprake zijn van eigen schuld van de benadeelde

Aansprakelijkheidsverzekering voor Bedrijven

Een aansprakelijkheidsverzekering voor bedrijven (AVB) dekt de aansprakelijkheid voor schade aan personen (letselschade) of fysieke zaken (materiële schade) veroorzaakt door uw bedrijf, product en/of medewerker. Ook de schade die hieruit voortkomt, gevolgschade, is gedekt.

Bijvoorbeeld:

Makelaar vergeet het dakraam te sluiten na een bezichtiging. Dakraam waait kapot (*zaakschade*) en er ontstaat waterschade (*gevolgschade*).

koper struikelt over de deurmat bij u op kantoor en valt. Jas gescheurd (*zaakschade*) en breekt een arm. (*letselschade*)



De alles-in-één aansprakelijkheidsverzekering

Hoe komt een verzekeringspolis tot stand / waarop is deze gebaseerd:

- Premiestelling – Gebaseerd op omzet of op aantal FTE
- Eigen risico? - € 2.000 - € 5.000 BAV / € 125 - € 250 AVB
- Verzekerd bedrag – minimale eis is € 500.000 per schade en € 1.000.000 per jaar (kan hoger)
- Verschillen in hoedanigheid - Makelaar – Taxateur – Bouwkundig keurder – soort vastgoed
- Schadeverleden

- Verzekeren is vaak maatwerk – ieder bedrijf is uniek!



De aankoopmakelaar – opstellen ontbindende voorwaarden

- Makelaar wordt ingeschakeld om woning aankoop te begeleiden.
- Omdat er een met zand afgevulde ondergrondse tank op het perceel aanwezig is willen de kopers een bodemonderzoek laten plaatsvinden en kunnen ontbinden als blijkt dat er teveel vervuiling is.
- Aankoopmakelaar stelt de tekst samen en laat deze opnemen in de koopovereenkomst.
- Na onderzoek blijkt er een behoorlijke vervuiling te zijn geconstateerd waarna kopers een beroep doen op de ontbindende voorwaarden.
- Verkoper is van mening dat kopers zich op basis van de samengestelde tekst niet kunnen terugtrekken en sommeert de notaris om de reeds betaalde waarborgsom ad € 100.250,- onder zich te houden.
- In de rechtszaak wordt er een schikking getroffen tussen koper en verkoper.
- Makelaar wordt aansprakelijk gehouden voor de totale gemaakte kosten ad. € 100.219,37

Verkoopbord – Vrouw loopt tegen bord aan breekt heup

- Makelaar plaats bij verkoop een V-bord aan het slaapkamerraam aan de galerij-zijde.
- Na een aantal weken loopt een bewoonster tegen het bord aan, valt ongelukkig en breekt haar heup.
- Makelaar wordt aansprakelijk gesteld voor de materiele en immateriële geleden schade.
- Verzekeraar schakelt Cordaet Personenschade B.V. in voor een toedrachtonderzoek op locatie en verzoeken om de schade te inventariseren van betrokkene.
- Na onderzoek blijkt makelaar niet aansprakelijk. Te Koop bord steekt circa 30 cm uit en er blijft een restruimte van 93 cm over. Voldoende voor een normale doorgang. Echter omdat de bewoonster hoogbejaard was en makelaar goed op de hoogte was van het feit dat er in dit complex nagenoeg alleen maar ouderen wonen is er wel schade uitgekeerd.
- Dit noemen we schade-uitkering zonder aansprakelijkheidserkenning.
- Uitgekeerd bedrag € 17.450,-

Verkoper niet tevreden – samengestelde klacht / aanspraak

- Makelaar wordt na een verkoop aansprakelijk gesteld voor diverse zaken:
 - verwachte opbrengst is niet behaald;
 - Makelaar heeft een raam open laten staan, kans op diefstal;
 - Er is een foto van een slaapkamer niet opgenomen in de presentatie;
 - Tijdens de bezichtiging is de berging niet getoond;
 - Makelaar heeft ondanks nadrukkelijk verzoek van de verkoper gemeld dat verkoper naar Spanje was verhuisd hetgeen volgens verkoper de transactieprijs nadelig heeft beïnvloed.
- Verkoper eist € 10.000,- compensatie en deel van de courtage.
- Deze zaak is voorgelegd aan de Tuchtcommissie Vastgoedprofessionals. Er is uiteindelijk geen schade uitgekeerd.

Woning blijkt toch kleiner – Meten is weten

- Makelaar neemt voor een klant de verkoop van diens woning op zich en stelt een brochure en een verkoopadvertentie op;
- Hiertoe meet hij –onder andere- het aantal m2 woonoppervlak en neemt deze op in bovengenoemde teksten;
- Makelaar of ingeschakeld bureau meet verkeerd of niet conform NEN2580 meetinstructie;
- Na verkoop van de woning of na een aantal jaar wanneer de koper zelf weer gaat verkopen blijkt het aantal m2 (veel) minder dan vermeld;
- Makelaar wordt aangesproken door zijn opdrachtgever en/of de koper voor de schade die voortvloeit uit het “ontbrekende” aantal m2.

Van deze casus zijn er vele, en allemaal met verschillende uitkomsten! Iedere situatie kan anders zijn, niet alle zaken komen voor de rechter en als ze voor de rechter komen dan beslist niet iedere rechter hetzelfde.

Wat na stoppen activiteiten? - Uitlooprisico

Na het stoppen van de onderneming stopt het risico niet. De standaard verjaringstermijn is 5 jaar nadat iemand op de hoogte is geraakt van zowel de schade als de persoon die verantwoordelijk is. In uitzonderlijke gevallen geldt een absolute verjaringstermijn van 20 jaar.

Omdat de beroepsaansprakelijkheidsverzekering is gebaseerd op de Claims-made methode moeten aanspraken tijdens de looptijd van de verzekering bij de verzekeraar worden gemeld. Na beëindiging van de polis is er dus standaard ook geen dekking meer terwijl het risico blijft bestaan.

Tegen dit risico kan men een Uitloopdekking afsluiten.

Uitloopdekking – voor wie / wanneer?

Bij bedrijfsbeëindiging – bv bij geheel stoppen van het bedrijf maar ook een ZZP'er die stopt met zijn activiteiten en weer in loondienst gaat werken.

Bij pensionering

Bij fusies of samengaan van BV's of VOF. - vaak worden de werkzaamheden voortgezet onder een andere rechtspersoon. Let erop dat het oude risico niet wordt vergeten!

Natuurlijk persoon versus rechtspersoon – bij een natuurlijk persoon is het vaak duidelijk wie er moet worden aangesproken maar wat na overlijden? Ook bij een rechtspersoon stopt de aansprakelijkheid niet automatisch bij het beëindigen van de onderneming! De bestuurder kan alsnog aansprakelijk worden gesteld voor beroepsfouten. Dit zijn natuurlijk uitzonderlijke gevallen en worden door de rechtspraak vaak behandeld onder de noemer redelijkheid en billijkheid

Uitloopdekking - kosten

Kenmerken:

- # Door het betalen van een eenmalige premie wordt de dekking gedurende 5 jaar gehandhaafd onder dezelfde voorwaarden en clausules.
- # De premie is in de meeste gevallen 75% van de laatst betaalde premie (bv. Jaarpremie was € 1.000,- dan is de premie voor 5 jaar uitloop eenmalig € 750,-)

Afspraak maken?

Wilt u naar aanleiding van deze webinar een afspraak maken?

Laat het dan weten via de mail of telefoon.

Chris Nugteren

E-mail : chris.nugteren@schoutenzekerheid.nl

Tel. : 010 – 288 46 57

Mobiel : 06-21 46 51 66