

**BIJZONDERE VOORWAARDEN****BEROEPSAANSPRAKELIJKHEIDSVERZEKERING****MAKELAARS EN VASTGOEDDESKUNDIGEN BAM 2003 (MODEL 010113)****ARTIKEL 1****TOEPASSING BIJZONDERE VOORWAARDEN**

Deze bijzondere voorwaarden zijn van toepassing naast en in aanvulling op de Algemene Voorwaarden Beroepsaansprakelijkheidsverzekering van Schreuder Verzekert SV 2003, hierna te noemen "de algemene voorwaarden", en zulks uitsluitend indien en voor zover deze bijzondere voorwaarden op het polisvoorblad vermeld zijn.

ARTIKEL 2**VERZEKERDE HOEDANIGHEID**

- 2.1 De verzekerde hoedanigheid waarvoor de polis conform deze bijzondere voorwaarden dekking biedt is de Makelaardij in Onroerende Zaken, waaronder mede te verstaan:
- Bemiddeling in aankoop/verkoop Onroerende Zaken;
 - Bemiddeling bij huur/verhuur Onroerende Zaken;
 - Taxaties van Onroerende Zaken;
 - Beheer/Vastgoedmanagement van Onroerende Zaken.
- 2.2 Binnen de verzekerde hoedanigheid is tevens verzekerd de aansprakelijkheid verband houdende met bemiddeling, beheer of taxatie van roerende zaken en/of vermogensrechten, beide uitsluitend indien en voor zover zij onlosmakelijk verbonden zijn aan onroerende zaken.
- 2.3 Binnen de verzekerde hoedanigheid is tevens verzekerd de advisering in het kader van de onder artikel 2.1 en artikel 2.2 genoemde activiteiten.
- 2.4 Binnen de verzekerde hoedanigheid zijn tevens verzekerd de werkzaamheden als Energie Prestatie Inspecteur, waaronder wordt verstaan het registreren van (bouwkundige) kenmerken van onroerende zaken die ten doel hebben een energie prestatie certificaat toe te kennen, waarin de (gangbare) referentiewaarden, te weten label A tot en met G, staan vermeld.
- 2.5 Binnen de verzekerde hoedanigheid zijn tevens verzekerd de activiteiten conform de omschrijving van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR) mits de activiteiten zijn verricht door of onder verantwoorde-lijkheid van een NVR-rentmeester.

ARTIKEL 3**DEKKINGSGBIED**

Binnen de grenzen van artikel 4 van de algemene voorwaarden bieden deze bijzondere voorwaarden dekking voor aanspraken die betrekking hebben op in Nederland, België, Luxemburg of Duitsland gelegen onroerende zaken.

ARTIKEL 4**BIJZONDERE UITSLUITINGEN**

In aansluiting op artikel 5 van de algemene voorwaarden is van deze verzekering tevens uitgesloten de aansprakelijkheid verband houdende met of voortvloeiende uit:

- 4.1 kopen en verkopen van onroerende zaken voor eigen rekening van verzekerden;
- 4.2 projectontwikkeling voor zover dit de verzekerde hoedanigheid van artikel 2 te boven gaat;
- 4.3 eigendom, gebruik, bezit of verhuur van onroerende zaken van verzekerden zelf;

- 4.4 toezegging of garanderen van resultaten, rendementen, rentabiliteit e.d.;
- 4.5 een krachtens voorlopig koopcontract of anderszins uitdrukkelijk of stilzwijgend overeengekomen boete of garantie. Deze uitsluiting is niet van toepassing indien gebruik is gemaakt van een akte volgens een model dat door de NVM, de VBO of VastgoedPro is uitgegeven of opgesteld of waar deze organisaties met het gebruik daarvan hebben ingestemd.

ARTIKEL 5**SCHADE EN EIGEN RISICO**

- 5.1 Schaden – uitgezonderd de kosten conform artikel 3.2 van de algemene voorwaarden – zullen worden vergoed, onder aftrek van het van toepassing zijnde eigen risico per aanspraak, conform de volgende differentiatie:
- kantoren t/m 3,0 werkzame personen (FTE):
EUR 1.250,00;
 - kantoren van 3,1 t/m 10,0 werkzame personen (FTE):
EUR 2.500,00;
 - kantoren vanaf 10,1 werkzame personen (FTE):
EUR 5.000,00.
- 5.2 Voor aanspraken voortvloeiende uit fouten in het kader van taxatiewerkzaamheden geldt te allen tijde een minimum eigen risico van EUR 2.500,00.
- 5.3 Het van toepassing zijnde eigen risico volgens de voorgaande differentiatie wordt bepaald op basis van de totale kantoorbezetting in FTE per 1 januari van het verzekeringsjaar waarin de aanspraak tegen de verzekerde wordt ingediend. De kantoorbezetting wordt door de verzekeringnemer opgegeven door middel van het vragenformulier of aanpassingsformulier voor het verzekeringsjaar waarin de aanspraak tegen de verzekerde wordt ingediend.
- 5.4 In het geval dat een schade wordt geschikt tot maximaal een bedrag van twee maal het van toepassing zijnde eigen risico wordt conform de regeling van artikel 7.2.3 van de algemene voorwaarden het eigen risico verminderd. Als eigen risico geldt dan de helft van het bedrag van de schikking.

Schaderegeling – Geschillencommissie

- 5.5 In aanvulling op artikel 7 van de algemene voorwaarden geldt dat, indien een aanspraak tot schadevergoeding die tegen verzekerde wordt ingesteld ter beoordeling wordt voorgelegd aan de Geschillencommissie Makelaardij van de Stichting Geschillencommissie Consumentenzaken (SGC) en de Geschillencommissie hierover in de vorm van een bindend advies oordeelt, verzekeraars het oordeel van de Geschillencommissie over de aansprakelijkheid en de omvang van de te vergoeden schade dan zullen volgen, een en ander echter met inachtneming van hetgeen elders in de polisvoorwaarden is overeengekomen.
- 5.6 Op straffe van verlies van dekking is verzekerde verplicht om, indien verzekeraars hiertoe besluiten, mee te werken aan de mogelijkheden om de aanspraak waarover door de Geschillencommissie in de vorm van een bindend advies is geoordeeld aan de civiele rechter voor te leggen.

ARTIKEL 6**UITLOOPREGELING**

- 6.1 In aanvulling op artikel 2.3 van de algemene voorwaarden, geldt voor verzekeringnemer gedurende drie maanden na de contractduur het aanbod tot het verzekeren van aanspraken die na de contractduur maar voor de einddatum van de uitlooptekking tegen verzekerden zijn ingesteld ter zake van fouten gemaakt tijdens de contractduur of de (eventuele) inlooperperiode conform de navolgende regeling:
- 12 maanden uitloop tegen een premie van 20% van de laatste jaarpremie;
 - 24 maanden uitloop tegen een premie van 40% van de laatste jaarpremie;
 - 36 maanden uitloop tegen een premie van 60% van de laatste jaarpremie;
 - 48 maanden uitloop tegen een premie van 70% van de laatste jaarpremie;
 - 60 maanden uitloop tegen een premie van 80% van de laatste jaarpremie.
- 6.2 Na een uitlooperperiode van minimaal 60 maanden is op verzoek van verzekeringnemer de uitlooptekking te verlengen op nader overeen te komen condities.
- 6.3 De uitlooptekking conform artikel 6 wordt beoordeeld conform de polis op het moment direct voorafgaand aan de einddatum van de verzekering.
- 6.4 De dekking gedurende de gehele uitlooperperiode bedraagt maximaal één maal het verzekerde bedrag conform de polis op het moment direct voorafgaand aan de einddatum van de verzekering.
- 6.5 De uitlooptekking van artikel 6 geldt niet voor aanspraken die voortvloeien uit omstandigheden die tijdens de contractduur schriftelijk aan verzekeraars zijn gemeld.
- 6.6 In aanvulling op artikel 2.3.3 van de algemene voorwaarden geldt het aanbod conform artikel 6.1 niet in geval van beëindiging van de polis door verzekeraars wegens individueel schadeverloop van de verzekering.

-0-0-0-0-0-