

## Concreet: de gevolgen van de nieuwe aansprakelijkheidsregels

### 1. Wat verandert er voor gebeurtenissen vanaf 1 januari 2025?

Hierbij een schema met de wijzigingen die er komen. De vaststelling is dus dat u eenvoudiger aansprakelijk kan worden gesteld:

Tegen wie kan een vordering worden ingesteld door de klant?	Voor 01.01.2025	Vanaf 01.01.2025
De bank / de verzekeraar	Ja	Ja
De werknemers van de bank	Nee	Ja, maar beperkt (art. 18 WAO)
De agenten	Nee	Ja
De managementvennootschap van de agenten/ makelaars	Nee	Ja
De werknemers van de agenten/ makelaars	Nee	Ja, maar beperkt (art. 18 WAO)
De bestuurders van de agenten/makelaars	Nee	Ja

- ➔ Klant kan haar pijlen richten op u als agent, uw bestuurders en werknemers en dit voor de lichtste fout.
- ➔ Stel, Klant (A) komt naar de bank om een lening van EUR 100.000 aan te vragen. Een bankagent (C) die werkt voor Bank (B) begroet hem, ze maken een praatje en de agent (als uitvoerende agent) kent uiteindelijk de lening toe tegen een rentevoet van 2,5%. De agent (C) moest documenten doorsturen naar de Bank (B) om de lening te formaliseren, maar slaagde er niet in dit tijdig te doen. Ondertussen was de rente gestegen tot 3,5%. Agent (C) heeft dus een fout gemaakt die schadelijk is voor de klant. De agent liet als agent echter steeds documenten tekenen met de Klant in naam en voor rekening van de Bank (B) en heeft geen contractuele verhouding met de Klant (A). Tegen wie kan A juridische stappen ondernemen?

- Voor 1 januari 2025 kan de Klant (A) de Bank (B) rechtstreeks aanspreken. De Bank kan eventueel schade vorderen van de agent (C) (zogenaamde regresvordering).
- Vanaf 1 januari 2025 kan de Klant (A) ook rechtstreeks een vordering instellen tegen de bankagent (C) én zijn bestuurders op basis van buitencontractuele aansprakelijkheid.
- Als in bovenstaand voorbeeld dezelfde fout gemaakt wordt door een personeelslid van de agent, zal de klant bijkomend een vordering kunnen instellen tegen het personeelslid (D).

## 2. Hoe lost u dit op?

De nieuwe wetgeving voorziet mogelijkheden om te beletten dat iedereen op uw kantoor rechtstreeks door de klant kan worden aangesproken als er een fout gemaakt werd. Bovenstaande regels zijn immers van aanvullend recht. Dat wil zeggen dat er contractueel van kan worden afgeweken.

De mogelijkheden om de buitencontractuele aansprakelijkheid uit te sluiten, zijn verschillend naargelang uw statuut.

Onafhankelijk van het feit of u agent, dan wel makelaar bent, dient u in elk geval uw beroepsaansprakelijkheidsverzekering te controleren. Is de buitencontractuele aansprakelijkheid ook gedekt?

Leden van BZB-Fedafin die zich aansloten bij de groepspolis kunnen alvast gerust zijn. De verzekeraar bevestigt ons dat de polis voldoet aan de vereisten van de nieuwe wetgeving. De dekking geldt dus ook voor de buitencontractuele aansprakelijkheid.

### A. U BENT BANKAGENT

→ De bank sluit in haar algemene voorwaarden met de klant de buitencontractuele aansprakelijkheid uit.

- Gevolg: de klant kan u en uw personeel niet langer buitencontractueel aanspreken.
- Hoe: BZB-Fedafin heeft met alle banken contact opgenomen met de vraag om de mogelijkheid om de agent/ zijn medewerkers buitencontractueel aansprakelijk te stellen contractueel uit te sluiten via het algemeen reglement der verrichtingen en/of via het contract tussen bank en de agent.

→ Uw agentuurovereenkomst wordt aangepast om de buitencontractuele aansprakelijkheid uit te sluiten.

- Gevolg:
  - de bank zal u, uw werknemers, uw vennootschap en haar bestuurders niet buitencontractueel kunnen aanspreken.
  - de klant is niet gebonden door uw agentuurovereenkomst en kan u nog steeds persoonlijk aanspreken. Er is een strekking in de rechtsleer die stelt dat u bij een rechtstreekse vordering door de klant ook deze clause in uw agentuurovereenkomst zou kunnen invoeren. Er is evenwel discussie over zodat dit geen zekerheid biedt wat betreft rechtstreekse vorderingen door de klant.
  - Hoe: BZB-Fedafin kan dit ten gepaste tijde aankaarten bij de banken.

## B. U BENT VERZEKERINGSAGENT

Opmerking: deze passage is enkel als u 'pure' verzekeringsagent bent. Bent u bank- en verzekeringsagent voor dezelfde principaal, dan is punt A op u van toepassing.

→ De verzekeraar nemen de uitsluiting op in de algemene voorwaarden van de polissen die ze aanbieden

- Gevolg: de algemene voorwaarden binden de klant, zo ook de erin opgenomen uitsluiting van de buitencontractuele aansprakelijkheid
- Hoe: BZB-Fedafin heeft verschillende verzekeraars aangeschreven, doch krijgt gemengde feedback. Verschillende verzekeraars stellen dat dit niet evident is. Dit wordt verder opgevolgd.

→ Uw agentuurovereenkomst wordt aangepast om de buitencontractuele aansprakelijkheid uit te sluiten.

- Gevolg:
  - de verzekeraar zal u, uw werknemers, uw vennootschap en haar bestuurders niet buitencontractueel kunnen aanspreken.
  - de klant is niet gebonden door uw agentuurovereenkomst en kan u nog steeds persoonlijk aanspreken. Er is een strekking in de rechtsleer die stelt dat u bij een rechtstreekse vordering door de klant ook deze clause in uw agentuurovereenkomst zou kunnen invoeren. Er is evenwel discussie over zodat dit geen zekerheid biedt wat betreft rechtstreekse vorderingen door de klant.
  - Hoe: BZB-Fedafin kan dit ten gepaste tijde aankaarten bij de betrokken verzekeraars.

### C. U BENT MAKELAAR

→ U sluit de buitencontractuele aansprakelijkheid zelf uit in uw contractuele documenten met de klant ( dienstverleningsovereenkomst,...).

- Gevolg: U sluit de buitencontractuele aansprakelijkheid uit in de relatie met uw klant, zodat die u (of uw werknemers, bestuurders, subagenten,...) niet buitencontractueel kan aanspreken.
- Hoe: U past zelf uw documenten aan op kantoor. Voorwaarde – zeker als uw klanten consumenten zijn – is dat de klant er voor het sluiten van een overeenkomst redelijkerwijze kennis van kan nemen. Indien u wilt uitsluiten dat bestaande klanten u buitencontractueel aansprakelijk kunnen stellen dan zult u op een of andere manier hun akkoord moeten bekomen mbt deze uitsluiting door hen bijvoorbeeld de geactualiseerde versie van de dienstverleningsovereenkomst te laten ondertekenen.

TIP: BZB-Fedafin doet alvast het nodige om de modeldocumenten op haar website hieraan aan te passen. Concreet zal zij het modeldocument ‘Gegevens met betrekking tot onze dienstverlening’ aanpassen:

“De partijen komen overeen dat het herstel van de schade veroorzaakt door de niet-nakoming van een contractuele verbintenis door de Makelaar binnen de wettelijke grenzen enkel grond is voor een contractuele aansprakelijkheidsvordering tegen de Makelaar en geen grond voor een buitencontractuele aansprakelijkheidsvordering tegen de Makelaar en haar hulppersonen (Bestuurders, Werknemers, managementvennootschap, andere hulppersonen zoals subagenten), zelfs niet wanneer de gebeurtenis die aan de oorsprong ligt van de schade ook een onrechtmatige daad vormt.”

→ U sluit de buitencontractuele aansprakelijkheid uit in de bemiddelingsovereenkomst met de verzekeraars

- Gevolg: de verzekeraar zal u, uw werknemers, uw vennootschap en haar bestuurders niet buitencontractueel kunnen aanspreken. De klant is hierdoor niet gebonden.
- Hoe: BZB-Fedafin bespreekt met de sector om de uitsluiting van de buitencontractuele aansprakelijkheid in de bemiddelingsovereenkomst met de verzekeraars op te nemen.

→ U sluit de buitencontractuele aansprakelijkheid van uw personeel uit.

*Dit document is een standaardmodel dat is opgesteld door BZB-Fedafin. Het model is enkel bestemd voor gebruik door BZB-Fedafin-leden als basis voor het naleven van hun verplichtingen. Elk BZB-Fedafin-lid behoudt uiteraard de mogelijkheid om eigen documentatie op te stellen en te gebruiken. BZB-Fedafin aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid bij het gebruik van dit model, dat niet door de FSMA is goedgekeurd, en kan niet garanderen dat overheidsinstanties of rechtbanken de visie van BZB-Fedafin onderschrijven. BZB-Fedafin-leden worden verondersteld nieuwe ontwikkelingen en wijzigingen aan de regelgeving zelf mee op te volgen en desgevallend hun documenten aan te passen.*

- Gevolg: Uw personeel is in principe enkel verantwoordelijk voor de herhaalde lichte fout of een zware fout (cfr. art. 18 WAO). Uw personeel is dus enigszins beschermd voor de buitencontractuele vordering van een klant. Het is echter aangeraden om dit uit te breiden, zodat uw personeel ook niet voor een lichte fout kan worden aangesproken door een klant.
- Hoe: Het is niet nodig om de arbeidsovereenkomst van de werknemer aan te passen. Wanneer u de buitencontractuele aansprakelijkheid uitsluit cfr clause supra dan moet u ervoor zorgen dat dit ook de aansprakelijkheid van uw eigen ‘uitvoeringsagenten’ (en dus ook uw werknemers) omvat.

→ U sluit de buitencontractuele aansprakelijkheid van uw bestuurders uit.

- Gevolg: Voor bestuurders gelden specifieke regels. Zo zijn er dwingende aansprakelijkheidsregels waar u niet van kan afwijken:
  - De aansprakelijkheid voor beslissingen en daden die zich buiten de marge bevinden van een normaal, voorzichtig bestuurder.  
De aansprakelijkheid voor toevallig voorkomende lichte fouten is wel beperkt tot bepaalde maximumbedragen.

In de relatie vennootschap – bestuurder kan u hiervan niet afwijken. Wat wel kan is dat u ervan afwijkt in de relatie vennootschap – klant.

- Hoe: Breid de bovenvermelde contractuele uitsluiting van de buitencontractuele aansprakelijkheid uit tot de bestuurders van uw vennootschap. Zie ons model supra.

→ U sluit de buitencontractuele aansprakelijkheid van uw subagenten uit.

Een subagent handelt immers onder de volledige en onvoorwaardelijke verantwoordelijkheid van de makelaar.

- Gevolg: Door de nieuwe regels kunnen uw subagenten ook rechtstreeks worden aangesproken door uw klant. Dat is niet in uw voordeel (denk maar aan reputatieschade,...). De uitsluiting van de buitencontractuele aansprakelijkheid van uw subagenten is aangewezen
- Hoe: Breid de bovenvermelde contractuele uitsluiting van de buitencontractuele aansprakelijkheid uit tot uw subagenten. Zie ons model supra.

→ De verzekeraars nemen de uitsluiting op in de algemene voorwaarden van de polissen die ze aanbieden

- **Gevolg:** de algemene voorwaarden binden de klant, zo ook de erin opgenomen uitsluiting van de buitencontractuele aansprakelijkheid zodat u als makelaar wanneer u bepaalde mandaten van een of meerdere verzekeraars ( acceptatie, schaderegeling,..) heeft niet buitencontractueel door de klant kan worden aangesproken.
- **Hoe:** BZB-Fedafin bespreekt met de sector om een clause tot uitsluiting van de buitencontractuele aansprakelijkheid van de hulppersoon op te nemen in de algemene voorwaarden van de polissen.

#### D. U BENT KREDIETBEMIDDELAAR

##### → U bent kredietmakelaar en sluit zelf de contractuele aansprakelijkheid uit

- **Hoe:** de bepalingen uit punt C kunnen hier ook worden toegepast. U kan bijvoorbeeld opteren om de in punt C vermelde voorbeeldclause op te nemen op de infofiche.

BZB-Fedafin heeft alvast het bewuste modeldocument op haar website (infofiche makelaar) aangepast.

##### → U bent kredietagent/ subagent hypothecair krediet

- Gezien de ruime contractuele aansprakelijkheid en de verplichtingen die op de kredietbemiddelaar rusten, lijkt het uitsluiten van de buitencontractuele aansprakelijkheid niet altijd een meerwaarde te bieden. BZB-Fedafin onderzoekt de mogelijkheden en bespreekt dit met enkele partners.

#### E. CONCLUSIE

In deze nota worden enkele mechanismen toegelicht waarmee u de buitencontractuele aansprakelijkheid van uw kantoor, uw bestuurders en uw personeelsleden kan uitsluiten.

Dit is een nieuwe materie. De regels treden in werking vanaf 01.01.2025. Op dit moment bestaat hierover nog geen rechtspraak. Mogelijks worden bepaalde zaken anders geïnterpreteerd door de rechtspraak. In dat geval zal de nota aangepast moeten worden. BZB-Fedafin zal hierover ten gepaste tijde communiceren.