



# RECHTSBIJSTAND ONROEREND GOED - MEDE-EIGENDOM, BEROEPS-, HANDELS- OF INDUSTRIEEL GEBRUIK

## ARTIKEL 1

### WELK IS HET VERZEKERD ONROEREND GOED?

Het onroerend goed vermeld op het verzekeringsattest is verzekerd als:

- (mede-) eigendom met minimum 3 wooneenheden,
- exploitatiezetel voor een beroeps-, handels- of industriële activiteit,
- onroerend goed met een gemengde privé- en professionele bestemming.

Voor gebouwen in mede-eigendom of gebouwen ingericht voor minimum 3 wooneenheden beschouwen wij als verzekerd onroerend goed het gebouw, de gemene en privatieve delen zoals beschreven in de globale brandverzekering onderschreven door de mede-eigenaars.

Roerende goederen die onroerend zijn door bestemming zijn eveneens verzekerd.

Andere roerende goederen worden gedekt indien ze expliciet opgenomen zijn in de globale brandverzekering onderschreven door de mede-eigenaars.

## ARTIKEL 2

### IN WELKE HOEDANIGHEID BENT U VERZEKERD?

U, verzekeringsnemer bent verzekerd als (mede-) eigenaar, (ver)huurder en werkgever van huispersoneel van het onroerend goed vermeld op het verzekeringsattest.

## ARTIKEL 3

### WAT ZIJN DE VERZEKERDE WAARBORGEN EN DE WAARBORGUITBREIDINGEN?

A. De 'Basisdekking' omvat:

1) volgende waarborgen:

- burgerlijk verhaal;
- strafrechtelijke verdediging;
- burgerlijke verdediging;
- samenloop contractuele en extracontractuele aansprakelijkheid;
- rechtsbijstand na brand;
- arbeids- en sociaal recht huispersoneel;
- administratief recht;
- verzekeringscontracten gebouw.

2) volgende waarborguitbreidingen:

- insolventie van derden;
- voorschot op de vrijstelling van de polissen B.A.;
- voorafgaandelijke plaatsbeschrijving.

B. Mits vermelding op het verzekeringsattest en mits betaling van een bijpremie is de waarborg (ver)huurrechtsbijstand verzekerd.

## ARTIKEL 4

### WAT VERSTAAN EN VERZEKEREN WIJ ONDER DE VOLGENDE WAARBORGEN EN WAARBORGUITBREIDINGEN?

#### 4.1. Burgerlijk verhaal

De vorderingen tot schadeloosstelling op grond van een extracontractuele burgerlijke aansprakelijkheid.

#### 4.2. Strafrechtelijke verdediging

Op strafrechtelijk gebied verleent D.A.S. u bijstand wanneer u vervolgd wordt wegens inbreuk op wetten, besluiten, decreten en reglementen voortvloeiend uit verzuim, onvoorzichtigheid, nalatigheid of onvrijwillige feiten, alsook één verzoek om gratie per schadegeval indien een vrijheidsstraf uitgesproken werd. In afwijking van art.10.2. van de algemene voorwaarden verlenen wij dekking voor de aanstelling van een lasthebber ad hoc op basis van art.2bis van de voorafgaandelijke bepalingen van het Wetboek op Strafvordering.

Er is geen dekking voor misdaden en gecorrectionaliseerde misdaden, ook niet in geval van vrijspraak. Voor alle andere misdrijven zal onze dekking u verleend worden voor zover de gerechtelijke beslissing in kracht van gewijsde u vrijspreekt.

#### 4.3. Burgerlijke verdediging

Indien van u een schadeloosstelling gevorderd wordt op basis van een extracontractuele aansprakelijkheid, komen wij tussen, aanvullend/suppletief op de burgerlijke verdediging van de verzekeringen burgerlijke aansprakelijkheid.

#### 4.4. Samenloop van contractuele en extracontractuele aansprakelijkheid

Bij samenloop van een contractuele- en een extracontractuele aansprakelijkheid vorderen wij de schade terug die zich in dezelfde omstandigheden had kunnen voordoen bij afwezigheid van een contract. Er is ook tussenkomst indien de fout van de aansprakelijke een inbreuk is op een strafwettelijke bepaling.

#### 4.5. Rechtsbijstand na brand

- De rechtsbijstand omvat de waarneming van uw rechtelijke belangen voortvloeiend uit verzekeringscontracten "brand en aanverwante risico's" (diefstal, waterschade, storm en hagel-schade...), met betrekking tot het onroerend goed aangeduid in het verzekeringsattest overeenkomstig artikel 2.
- In het kader van een door de "Brandpolis" verzekerd risico waarbij achteraf zou blijken dat het om niet gedekte schade gaat volgens de voorwaarden van de brandpolis, nemen wij, nadat u met ons overlegd heeft en na ons voorafgaandelijk akkoord, de zoekingskosten ten laste.
- In afwijking van art. 9.3. van de algemene voorwaarden is er dekking voor natuurrampen.
- In afwijking van artikel 3 van de algemene voorwaarden, gelasten wij op uw eenvoudig verzoek een tegenexpert bij in de 'Brandpolis' verzekerde risico's waarvan de inzet hoger is dan 5.000 EUR. Als de inzet lager is dan 5.000 EUR en in geval van noodzaak, kan een tegenexpert gelast worden nadat u dit met ons overlegd heeft.

#### 4.6. Insolventie van derden

Indien de verzekerde wegens de insolventie van een geïdentificeerde aansprakelijke derde er niet in slaagt, zelfs niet door gedwongen uitvoering, de schadevergoeding te verkrijgen die hem/haar werd toegekend door een rechtbank op basis van een extracontractuele aansprakelijkheid, betalen wij deze vergoeding, die per schadegeval beperkt is tot het bedrag vermeld in de bijzondere voorwaarden. Indien u slachtoffer bent van een misdrijf tegen de openbare trouw, aanranding van de eerbaarheid, diefstal of afpersing, poging tot diefstal of afpersing, bedrog, poging tot bedrog, inbraak, agressie, gewelddaad of vandalisme, is er geen tussenkomst in insolventie. Wij zullen wel het nodige doen om uw dossier in te leiden en uw belangen te verdedigen bij het Fonds voor hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden.

#### 4.7. Voorschot op de vrijstelling van de polissen B.A.

Wij zullen de vrijstelling, voorzien in de polissen burgerlijke aansprakelijkheid van de tegenpartij, voorschieten. De volledige en onbetwistbare aansprakelijkheid van een geïdentificeerde derde moet vaststaan en dit, evenals de tussenkomst en de betaling van de hoofdsom, moet door de aansprakelijkheidsverzekeraar van de derde bevestigd zijn. Onze verzekerde verwittigt ons van zodra hij het bedrag van de derde rechtstreeks ontvangt en betaalt dit onmiddellijk terug aan ons. Door betaling van het voorschot treden wij voor dit bedrag in de rechten en rechtsoverdrachten van de verzekerde.

#### 4.8. Voorafgaandelijke plaatsbeschrijving

Bij privé- of openbare werken waarvoor een administratieve vergunning vereist is en die uitgevoerd worden door een derde, waarmee geen contractuele band bestaat, in de nabijheid van het verzekerde goed overeenkomstig art. 2, nemen wij een tegensprekelijke plaatsbeschrijving ten laste als deze werken schade kunnen veroorzaken. De maximale tussenkomst voor deze waarborguitbreiding bedraagt 500 EUR. Deze kosten maken deel uit van onze maximale tussenkomst in de waarborg burgerlijk verhaal (art. 4.1.).

#### 4.9. Arbeids- en sociaal recht huispersoneel

De waarneming van uw wettelijke belangen als werkgever van huispersoneel in geschillen die naar Belgisch recht, onder de bevoegdheid van de arbeidsrechtbanken vallen.

#### 4.10. Administratief recht

Rechtsbijstand voor alle geschillen met een overheidsinstelling. Indien verschillende personen waaronder een aantal personen die niet bij D.A.S. verzekerd zijn, een verhaal indienen tegen eenzelfde administratieve beslissing, zullen wij evenredig tussenkomen in de kosten ten laste van onze verzekerden, maar slechts ten bedrage van het maximaal bedrag per schadegeval voorzien in artikel 8.

#### 4.11. Verzekeringscontracten gebouw

De vrijwaring van uw belangen bij conflicten met de andere verzekeraars van het gebouw dan de verzekering Brand en aanverwante risico's (zoals B.A.-lift...).

Optie :

#### 4.12. (Ver)huurrechtsbijstand

De vrijwaring van uw wettelijke belangen als (ver)huurder met betrekking tot huurcontracten afgesloten voor het onroerend

goed vermeld op het verzekeringsattest.

## ARTIKEL 5

### WELKE ZIJN DE UITSLUITINGEN?

Aansluitend op de algemene uitsluitingen voorzien in de algemene voorwaarden (artikel 9) en naast de bijzonderheden opgenomen in voormeld artikel 4, zijn uitgesloten, de schadegevallen in verband met:

**5.1.** daden van grove schuld. In overeenkomst met de toepassing van artikel 62 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen aanzien we, in hoofde van verzekerde, de volgende feiten als daden van grove schuld waarvoor D.A.S. geen dekking verleent: opzettelijke slagen en verwondingen, fraude en/of oplichting, diefstal, gewelddaden, agressie, vandalisme, loutere wanbetaling;

**5.2.** de burgerlijke verdediging tegen vorderingen tot schade-loosstelling op extracontractuele gronden als een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid de verdediging ten laste neemt of zou moeten nemen en er geen belangenconflict met deze verzekeraar optreedt. D.A.S. komt niet tussen indien de verzekerde geen B.A.-verzekering onderschreven heeft, maar wel had kunnen onderschrijven, of indien de betrokken B.A.-verzekering haar waarborgen geschorst heeft wegens wanbetaling van de premies. Er is geen tussenkomst voor schadegevallen waarvan de schade lager dan of gelijk is aan de vrijstelling voorzien in de aansprakelijkheidspolissen;

**5.3.** andere onroerende goederen dan deze verzekerd overeenkomstig art. 2.;

**5.4.** belastingen of andere openbare bijdragen (o.a. B.T.W., kadastraal inkomen);

**5.5.** geschillen die onder de bevoegdheid van de arbeidsrechtbank vallen, met uitzondering van de materie voorzien in art. 4.9.;

**5.6.** zakenrecht, waaronder geschillen m.b.t. de basisakte, erfdiensbaarheden (zoals onder meer gemene muur, afpaling, recht op uitweg, afstand tussen bouwwerken, lichten en uitzichten);

**5.7.** geschillen tussen de mede-eigenaars onderling. Onze dekking is wel verworven voor een vordering tot schadevergoeding (op grond van art. 1382 tot 1386 B.W.) van de mede-eigenaar die schade geleden heeft met betrekking tot het verzekerd onroerend goed, ten aanzien van de aansprakelijke mede-eigenaar, voor zover de bevoegde organen van de mede-eigendom zich niet tegen het invoeren van deze tussenkomst verzetten.

## ARTIKEL 6

### WAAR IS DE VERZEKERING GELDIG?

De dekking wordt verleend voor schadegevallen met betrekking tot een in België gelegen onroerend goed en voor zover zij onder de bevoegdheid van de Belgische rechtbanken vallen en het Belgisch recht van toepassing is.



## ARTIKEL 7

### WELKE ZIJN DE WACHTTIJDEN?

De schadegevallen met betrekking tot de hieronder vermelde waarborgen zijn gedekt indien zij hun oorsprong vinden na afloop van de wachtermijnen.

Voor alle schadegevallen:

**7.1.** inzake arbeids- en sociaal recht huispersoneel (art. 4.9.) is de wachttijd 12 maanden vanaf de aanvangsdatum van deze waarborg. Tijdens deze wachttijd kan u vanaf de vierde maand na aanvangsdatum beroep doen op de bijstand van onze eigen juridische dienst in het kader van een minnelijke regeling ;

**7.2.** inzake schade door afbraak-, bouw- en infrastructuurwerken in de onmiddellijke omgeving en administratief recht (art. 4.10.) bedraagt de wachttijd 12 maanden vanaf de aanvangsdatum van deze waarborg;

**7.3.** inzake alle andere waarborgen bedraagt de wachtermijn 3 maanden vanaf de aanvangsdatum van deze waarborg.

## ARTIKEL 8

### WAT IS DE MAXIMALE TUSSENKOMST EN HET MINIMUMGESCHIL PER SCHADEGEVAL?

**8.1.** Overeenkomstig de algemene polisvoorwaarden art. 2.3.1. bedraagt de maximale tussenkomst per schadegeval voor de waarborgen:

- burgerlijk verhaal (art. 4.1.), verdediging in strafzaken (art. 4.2.), burgerlijke verdediging (art. 4.3.), rechtsbijstand na brand (art. 4.5.) : 50.000 EUR ;
- samenloop contractuele en extracontractuele aansprakelijkheid (art. 4.4.), verzekeringscontracten gebouw (art. 4.11.) : 20.000 EUR ;
- dekking arbeids & sociaal recht huispersoneel (art. 4.9.) : 10.000 EUR ;
- administratief recht (art. 4.10.), verhuurrechtsbijstand (art. 4.12.) : 15.000 EUR ;

Voor de waarborguitbreidingen insolventie van derden (art. 4.6.) : 20.000 EUR, voorschot op de vrijstelling van de polis B.A.: 15.000 EUR (art. 4.7.), voorafgaandelijke plaatsbeschrijving (art. 4.8.): 500 EUR.

**8.2.** Het minimumgeschil per schadegeval (alg. vw. art. 2.3.2.) bedraagt 1.000 EUR met uitzondering van de waarborgen burgerlijk verhaal (art. 4.1.), strafrechtelijke verdediging (art. 4.2.), insolventie van derden (art. 4.6), voorschot op de vrijstelling van de polissen B.A. (art. 4.7.) en voorafgaandelijke plaatsbeschrijving (art. 4.8.).

D.A.S. neemt het administratief beheer ten laste voor de schadegevallen waarvan de waarde van het geschil hoger is dan 350 EUR. Onder administratief beheer begrijpen we ons intern minnelijk beheer waarbij geen externe kosten (overeenkomstig art. 2 van onze algemene polisvoorwaarden) gemaakt worden. Dit administratief beheer is niet van toepassing op invorderingen van onbetaalde facturen of huurgelden in de hoedanigheid van schuldeiser.

**8.3.** Wanneer het verzekerde goed een mede-eigendom betreft en wanneer naast de gemene delen één of meer privative delen getroffen zijn, wordt de keuze van één gezamenlijk expert en/of advocaat gedaan door de syndicus, in opdracht van de vereniging van mede-eigenaars en de betrokken individuele eigenaars.

## ARTIKEL 9

### PREMIEBEREKENING EN HERZIENING

De premie wordt berekend op basis van alle contracten brand- en aanverwante risico's met inbegrip van het risico bedrijfschade na brand voor zover deze is meegerekend in de premie. Een premieverhoging van deze contracten van minimum 10% dient gemeld te worden voor onze premieberekening. Bij gebrek aan deze melding zullen wij de evenredigheidsregel toepassen op onze tussenkomst bij een schadegeval. Op de jaarlijkse vervalddag wordt de premie automatisch aangepast volgens de ABEX index.