

Rechtsbijstand Onroerende goederen



Informatiedocument over het verzekeringsproduct

D.A.S. Belgische Rechtsbijstandsverzekeringsmaatschappij n.v.

toegelaten door NBB onder nr. 0687 Onroerend Goed Eengezinswoning of Gemengd Gebruik N 6017 - 06/2016

Dit informatiedocument heeft tot doel u een overzicht te geven van de belangrijkste dekkingen en uitsluitingen betreffende deze verzekering. Het document is niet gepersonaliseerd op basis van uw specifieke behoeften en de informatie die erin opgenomen is, is niet exhaustief. Voor alle bijkomende informatie betreffende de gekozen verzekering en uw verplichtingen kunt u de algemene en speciale voorwaarden en/of uw verzekeringsmakelaar raadplegen.

Welk soort verzekering is dit?

De rechtsbijstandsverzekeraar staat de verzekerde bij om een oplossing te vinden voor een geschil en betaalt de kosten (advocaatskosten, expertisekosten, gerechtskosten) die hieraan verbonden zijn. In eerste instantie probeert de verzekeraar een minnelijke oplossing te vinden. Indien nodig worden de kosten van een gerechtelijke, administratieve of andere procedure ten laste genomen.

Doelgroep: De polis 'Onroerend Goed Eengezinswoning of Gemengd Gebruik' richt zich tot eigenaren die een woning (met eventueel een gedeelte handelspand) wensen te verzekeren die niet dient als hoofd- of 2^{de} verblijfplaats.



Wat is verzekerd?

Formule 1: Basisdekking

- ✓ **Burgerlijk verhaal:** als de woning door de fout van iemand anders schade oploopt, zorgt D.A.S. dat de aansprakelijke u vergoedt (50 000 EUR*).
- ✓ **Strafrechtelijke verdediging:** D.A.S. betaalt uw verdediging (ook de gerechtskosten!) als het parket u voor een onopzettelijk misdrijf vervolgt (50 000 EUR*).
- ✓ **Burgerlijke verdediging:** u bent aansprakelijk, maar er zijn botsende belangen tussen u en uw B.A.-verzekeraar. D.A.S. helpt u om de schade-eis tot redelijke proporties terug te brengen of af te wijzen (50 000 EUR*).
- ✓ **Samenloop van extracontractuele en contractuele aansprakelijkheid:** als u schade lijdt door de samenloop van een contractuele en extracontractuele aansprakelijkheid, vordert D.A.S. de schade terug die zich ook had kunnen voordoen zonder contract (30 000 EUR*).
- ✓ **Rechtsbijstand Na Brand:** als de verzekeraar van uw woning uw schadeclaim afwijst, verdedigt D.A.S. uw belangen (50 000 EUR*).
- ✓ **U bent verzekerd voor volgende waarborguitbreidingen:**
 - Service Box (geen externe kosten)
 - Insolventie van derden (25 000 EUR*)
 - Voorschot op de vrijstelling van de polissen B.A. (25 000 EUR*)
 - Voorafgaandelijke plaatsbeschrijving (500 EUR*)

Formule 2: Globale dekking

- ✓ De basisdekking (zie hierboven) plus:
- ✓ **Arbeids- & sociaal recht huispersoneel:** uw verdediging bij geschillen met de poetsvrouw, tuinman... (10 000 EUR*).
- ✓ **Administratief recht:** u krijgt het aan de stok met een overheidsinstantie (25 000 EUR*).
- ✓ **Fiscaal recht:** een juridisch conflict met de Belgische fiscale autoriteiten over het kadastraal inkomen, gemeentelijke taksen (25 000 EUR*).
- ✓ **Algemene contracten:** als eigenaar zit u met een juridisch conflict met een product voor de woning of herstelling. D.A.S. komt op voor uw rechten (30 000 EUR*).
- ✓ **Bijstand bouwgeschillen:** D.A.S. ondersteunt u bij minnelijke onderhandelingen (750 EUR*).
- ✓ **Zakenrecht** (25 000 EUR*).

Formule 3 : Globale dekking met verhuurrechtsbijstand

- ✓ Deze formule omvat de globale dekking van formule 2 plus de waarborg Verhuurrechtsbijstand (30 000 EUR*).

(* De hierboven vermelde maxima zijn exclusief btw)

Wie is verzekerd?

- ✓ U bent verzekerd als eigenaar of (ver)huurder van de woning vermeld op het verzekeringsattest.
- ✓ Als eigenaar of (ver)huurder van het handelspand vermeld op het verzekeringsattest.



Wat is niet verzekerd?

- ✗ U bent niet verzekerd voor daden van grove schuld opgesomd in de speciale voorwaarden;
- ✗ Misdaden en gecorrectionaliseerde misdaden;
- ✗ Uw burgerlijke verdediging als u geen B.A.-verzekering afgesloten heeft of als er geen belangenconflict is;
- ✗ Geschillen waarin u als bouwheer betrokken bent behalve bij de waarborg bijstand bouwgeschillen;
- ✗ Huwelijksstelsels.



Zijn er dekkingsbeperkingen?

- ! U bent niet verzekerd voor juridische conflicten die aanwezig zijn bij het onderschrijven van het contract.
- ! Er is geen dekking als u bij het afsluiten van het contract op de hoogte bent van de feiten die aanleiding geven tot het juridisch geschil.
- ! U bent niet verzekerd voor opzettelijke wanbedrijven behalve bij vrijspraak.
- ! Voor een aantal waarborgen gelden wachttermijnen en is minimale financiële inzet vereist vooraleer D.A.S. externe kosten maakt.



Waar is de dekking geldig?

- ✓ De dekking is van toepassing op alle schadegevallen die vallen onder de bevoegdheid van de Belgische rechtbanken en het Belgisch recht.



Wat zijn mijn verplichtingen?

- U moet ons eerlijke, accurate en volledig informatie verschaffen bij het sluiten van de overeenkomst.
- U moet iedere wijziging aan het verzekerde risico tijdens de duur van de overeenkomst melden.
- Bij een juridisch geschil moet u ons schriftelijk zo vlug mogelijk en in ieder geval binnen het jaar een omstandig relaas geven.
- Behalve bij hoogdringendheid moet u met ons overleggen vooraleer u of de verzekerde een beslissing neemt en ons alle gevraagde inlichtingen en documenten in verband met het schadegeval bezorgen. U moet met ons overleggen over iedere maatregel die kosten kan veroorzaken en ons op de hoogte houden van de evolutie van de procedure.



Wanneer en hoe betaal ik?

U kunt kiezen tussen een jaarlijkse, semestriële, trimestriële of maandelijks betaling (gratis via domiciliëring vanaf 117 EUR) of een jaarlijkse, semestriële* of trimestriële* betaling via een vervalddagbericht (*bijkomende kost 3% of 5 %).



Vanaf wanneer begint en eindigt de dekking?

Het contract treedt in werking op de in het verzekeringsattest vermelde datum en na betaling van de premie. Het contract is afgesloten voor de duur van één jaar en wordt stilzwijgend verlengd indien het niet werd opgezegd.



Hoe zeg ik mijn polis op?

Een verzekeringscontract kunt u opzeggen door minstens drie maanden voor de hoofdvervaldag ons een aangetekende opzegbrief te bezorgen.



Rechtsbijstand Onroerend Goed Eengezinswoning of Gemengd Gebruik

Artikel 1

Welk is het verzekerd onroerend goed?

Het onroerend goed vermeld op het verzekeringsattest is verzekerd als onroerend goed met maximaal drie wooneenheden of 2 wooneenheden en maximaal 1 vestigingseenheid.

Het onroerend goed is verzekerd als:

- eengezinswoning
- onroerend goed voor gemengd gebruik (met inbegrip van een handels- of beroepspand).

Artikel 2

In welke hoedanigheid bent u verzekerd?

U, verzekeringsnemer bent verzekerd

- als eigenaar, (ver)huurder en werkgever van huispersoneel van de woning vermeld op het verzekeringsattest.
- als eigenaar of (ver)huurder van het handelspand of beroepspand vermeld op het verzekeringsattest.

Artikel 3

Wat zijn de verzekerde waarborgen en de waarborguitbreidingen?

A. Formule 1

Deze 'Basisdekking' omvat:

1) volgende waarborgen:

- burgerlijk verhaal;
- strafrechtelijke verdediging;
- burgerlijke verdediging;
- samenloop contractuele en extracontractuele aansprakelijkheid;
- rechtsbijstand na brand.

2) volgende waarborguitbreidingen:

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

B. Formule 2

Deze 'Globale dekking' omvat de 'Basisdekking' conform formule 1 en volgende waarborgen:

- arbeids- en sociaal recht huispersoneel woning;

- administratief recht;
- fiscaal recht;
- algemene contracten;
- bijstand bouwgeschillen;
- zakenrecht.

C. Formule 3

Deze formule omvat de 'Globale dekking' conform formule 2 en de waarborg (ver)huurrechtsbijstand.

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 verlenen wij 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 van strafvordering.
- Voor opzettelijke wanbedrijven zal onze dekking u verleend worden wanneer u vervolgd wordt en de gerechtelijke beslissing in kracht van gewijsde u vrijspreekt of u buiten vervolging werd gesteld omwille van gebrek aan constitutieve elementen van het misdrijf of omwille van gebrek aan bewijs. Er is geen dekking in geval van buitenvervolginstelling omwille van verjaring of procedurefout. Er is nooit dekking voor misdaden en gecorrectionaliseerde misdaden, ook niet in geval van vrijspraak of buitenvervolginstelling.

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



Rechtsbijstand Onroerend Goed Eengezinswoning of Gemengd Gebruik

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 hagelschade, ...), met betrekking tot het onroerend goed -met inboedel- aangeduid in het verzekeringsattest overeenkomstig artikel 1.
- 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 opzoekingskosten ten laste.
- In afwijking van artikel 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. Service Box

Wij bieden u vanuit de eigen juridische dienst (preventief) juridische bijstand, advies of kijken de aan ons voorgelegde documenten (zoals contracten, overeenkomsten) na, zonder uitbesteding aan een externe deskundige. Indien de aanstelling van een extern deskundige toch onvermijdelijk en/of aangewezen is, verwijzen wij u door. U bent vrij in de keuze van deskundige en kunt verder vrij kiezen om, op uw kosten, via deze deskundige af te handelen.

De vragen die in aanmerking komen hebben betrekking op een verzekerde waarborg, binnen de grenzen van de onderschreven polis.

Deze dienstverlening geldt niet voor juridische adviezen aangaande fiscale optimalisatie, vermogensbeheer of de opstelling van uw belastingaangifte.

4.7. 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 artikel 8. 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 geweld daden.

4.8. 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 rechtsvorderingen van de verzekerde.

4.9. 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 en deze kosten maken deel uit van onze maximale tussenkomst in de waarborg burgerlijk verhaal (art. 4.1.).

4.10. Arbeids- en sociaal recht huispersoneel

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

4.11. Administratief recht

Rechtsbijstand voor alle geschillen met een overheidsinstelling (uitgezonderd de geschillen die onder artikel 4.12 vallen) en de geschillen die onder de bevoegdheid van een administratief rechtscollege vallen. 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.

4.12. Fiscaal recht

De waarneming van uw rechtelijke belangen voortvloeiend uit geschillen in verband met provinciale, regionale en gemeentelijke taksen.

4.13. Algemene Contracten

De verdediging van uw juridische belangen voortvloeiend uit contracten onderworpen aan het verbintenissenrecht met uitsluiting van de materie opgenomen onder artikel 4.5., 4.10.,



Rechtsbijstand Onroerend Goed Eengezinswoning of Gemengd Gebruik

4.14, 4.15. en 4.16. In afwijking van art. 5.5. zijn de contractuele geschillen met betrekking tot de arbeidsongevallenverzekering gedekt.

4.14. Bijstand bouwgeschillen

Indien u als bouwheer of koper betrokken bent in een contractueel geschil in verband met, direct of indirect, het bouwen, kopen, "sleutel op de deur", verbouwen, verbeteren, renoveren, restaureren en slopen waarbij de tussenkomst van een architect en/of de toestemming van de bevoegde autoriteiten vereist is, staan wij u -in afwijking van artikel 9.8 van onze algemene polisvoorwaarden- zelf bij in de minnelijke onderhandelingen. Na onderling overleg gelasten wij een expert van uw keuze voor een eenmalige expertise. De maximale tussenkomst voor de expert bedraagt 750,00 EUR. Indien u het geschil aanhangig wenst te maken bij de Verzoeningscommissie Bouw helpen wij u bij de samenstelling van uw dossier.

4.15. Zakenrecht

De vrijwaring van uw rechtelijke belangen voortvloeiend uit geschillen met betrekking tot mede-eigendom, vruchtgebruik, gebruik, bewoning, erfdienstbaarheden (zoals onder meer gemene muur, afpaling, recht op uitweg, afstand tussen bouwwerken, lichten en uitzichten), voorrechten en Hypotheken.

4.16. (Ver)huurrechtsbijstand (Formule 3)

De vrijwaring van uw rechtelijke belangen als (ver)huurder met betrekking tot huur- of pachtcontracten 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 art. 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, gewelddadens, 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. 1;
- 5.4. belastingen of andere openbare bijdragen (o.a. B.T.W.) met uitzondering van de materies voorzien in artikel 4.12;
- 5.5. geschillen die onder de bevoegdheid van de arbeidsrechtbank vallen, met uitzondering van de materie voorzien in art. 4.10;
- 5.6. geschillen in het kader van de uitbating van het deel van het gebouw dat gebruikt wordt als handels- of beroeps pand.

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 zijn indien zij hun oorsprong vinden na afloop van de wachtermijnen.

Voor alle schadegevallen:

- 7.1. inzake arbeids- en sociaal recht huispersoneel (art. 4.10.) 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, administratief recht (art. 4.11.) en fiscaal recht (art. 4.12.) bedraagt de wachttijd 12 maanden vanaf de aanvangsdatum van deze waarborgen;
- 7.3. inzake bijstand bouwgeschillen (art. 4.14) bedraagt de wachttijd 24 maanden vanaf de aanvangsdatum van deze waarborg;
- 7.4. inzake alle andere waarborgen bedraagt de wachttijd 3 maanden vanaf de aanvangsdatum van deze waarborgen.
- 7.5. inzake rechtsbijstand na brand (art. 4.5) is er geen wachtermijn.



Rechtsbijstand Onroerend Goed Eengezinswoning of Gemengd Gebruik

Artikel 8

Wat is de maximale tussenkomst en het minimum-geschil per schadegeval?

8.1

Verzekerde waarborgen	Vereist minimum*	Maximale Tussenkomst (excl. btw**)
1. Burgerlijk verhaal		50 000 EUR
2. Strafrechtelijke verdediging		50 000 EUR
3. Burgerlijke verdediging	350 EUR	50 000 EUR
4. Samenloop contractuele en extracontractuele aansprakelijkheid	350 EUR	30 000 EUR
5. Na brand	350 EUR	50 000 EUR
6. Service Box		Geen externe kosten
7. Insolventie van derden	350 EUR	25 000 EUR
8. Voorschot op vrijstelling van de polissen B.A		25 000 EUR
9. Voorafgaandelijke plaatsbeschrijving		500 EUR
10. Arbeids- en sociaal recht huispersoneel	350 EUR	10 000 EUR
11. Administratief recht	350 EUR	25 000 EUR
12. Fiscaal recht	350 EUR	25 000 EUR
13. Algemene contracten	350 EUR	30 000 EUR
14. Bijstand bouwgeschillen (expertise)	350 EUR	750 EUR
15. Zakenrecht	350 EUR	25 000 EUR
16. Verhuurrechtsbijstand	350 EUR	30.000 EUR

*Alg.Vw Art. 2.3.2

** Alg. Vw. Art. 2.3.1

8.2. Administratief beheer

In afwijking van artikel 2.3.2 van de Algemene Polisvoorwaarden neemt D.A.S voor de schadegevallen met een vereist minimum het administratief beheer enkel ten laste als de waarde van het geschil hoger is dan 350 EUR. Dit administratief beheer is niet van toepassing op invorderingen van onbetaalde facturen of huurgelden in de hoedanigheid van schuldeiser.