



# Rechtsbijstand Onroerend Goed Basisdekking mede-eigendom

## Artikel 1

Welk is het verzekerd onroerend goed?

Het onroerend goed vermeld op het verzekeringsattest is verzekerd als (mede-) eigendom met minimum 3 wooneenheden.

Wij beschouwen als verzekerd onroerend goed:

- het gebouw zoals verzekerd in de globale brandverzekering onderschreven door de mede-eigenaars;
- de gemene delen zoals verzekerd in de globale brandverzekering onderschreven door de mede-eigenaars;
- de privatieve delen zoals verzekerd in de globale brandverzekering onderschreven door de mede-eigenaars;
- de privatieve delen die niet verzekerd worden in de globale brandverzekering onderschreven door de mede-eigenaars op voorwaarde dat er tegelijkertijd materiële schade is aan de gemene delen;
- roerende goederen die onroerend zijn door bestemming;
- andere roerende goederen indien ze expliciet opgenomen zijn in de globale brandverzekering onderschreven door de mede-eigenaars.

In alle gevallen waar zowel de gemene als privatieve delen in het schadegeval betrokken zijn wordt slechts één gezamenlijk expert en/of advocaat aangesteld.”

## Artikel 2

In welke hoedanigheid bent u verzekerd?

U bent verzekerd als:

- vereniging van Mede-eigenaars;
- orgaan van de Vereniging van Mede-eigenaars ( Algemene Vergadering, Raad van Mede-Eigendom, Syndicus en Commissaris van de rekeningen);
- werkgever van huispersoneel van het onroerend goed vermeld op het verzekeringsattest.

## Artikel 3

Wat zijn de verzekerde waarborgen en de waarborguitbreidingen?

### A. Formule 1: deze formule omvat:

- 1) Volgende waarborg:
  - Rechtsbijstand na brand

- 2) Volgende waarborguitbreiding

- Service Box

### B. Formule 2: 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;
- contracten leveranciers;
- bijstand bouwgeschillen.

- 2) volgende waarborguitbreidingen:

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

## 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.
- 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 wordt 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 geen dekking voor misdaden en gecorrectionaliseerde



## Rechtsbijstand Onroerend Goed Basisdekking mede-eigendom

misdaden, ook niet in geval van vrijspraak of buitenvervolginstelling.

### 4.3. Burgerlijke verdediging

Wij komen tussen, aanvullend/suppletief op de burgerlijke verdediging van de verzekeringen burgerlijke aansprakelijkheid indien van u een schadeloosstelling gevorderd wordt op basis van een extracontractuele 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 hagelschade, ...), met betrekking tot het onroerend goed 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.

### 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 gewelddaden.

### 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. 1, 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 arbeidsrechtbank vallen.

### 4.11. Administratief recht

Rechtsbijstand voor alle geschillen met een overheidsinstelling (uitgezonderd de fiscale geschillen) 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.



## Rechtsbijstand Onroerend Goed Basisdekking mede-eigendom

### 4.12. 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...).

### 4.13. Contracten leveranciers

De vrijwaring van uw rechtelijke belangen voortvloeiend uit contracten met leveranciers van producten en diensten onderworpen aan het verbintenisrecht, met uitsluiting van de materies opgenomen onder art. 4.5, 4.10, 4.12 en 4.14

### 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.

## 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.1;

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. 4.10;

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), voorrechten en hypotheeken;

5.7. geschillen tussen de mede-eigenaars onderling, geschillen tussen de mede-eigenaars en de organen van de VME, alsook de geschillen tussen de mede-eigenaars (respectievelijk de organen) en de syndicus. 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 Raad van Bestuur van de mede-eigendom zich niet tegen het inroepen 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 schade door afbraak-, bouw- en infrastructuurwerken in de onmiddellijke omgeving en administratief recht (art. 4.11.) bedraagt de wachttijd 12 maanden vanaf de aanvangsdatum van deze waarborg;
- 7.2. 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;
- 7.3. inzake bijstand bouwgeschillen (art. 4.14) bedraagt de wachttijd 24 maanden vanaf de aanvangsdatum van deze waarborg;



## Rechtsbijstand Onroerend Goed Basisdekking mede-eigendom

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.

### 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	1 000 EUR	50 000 EUR
4. Samenloop contractuele en extracontractuele Aansprakelijkheid	1 000 EUR	20 000 EUR
5. Na brand	1 000 EUR	50 000 EUR
6. Service Box		Geen externe kosten
7. Insolventie van derden	1 000 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	1 000 EUR	15 000 EUR
11. Administratief recht	1 000 EUR	20 000 EUR
12. Verzekeringscontracten gebouw	1 000 EUR	20 000 EUR
13. Contracten leveranciers	1 000 EUR	20 000 EUR
14. Bijstand bouwgeschillen (expertise)	1 000 EUR	750 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.

### Artikel 9

#### Premieberekening en herziening

De premie wordt berekend op basis van alle contracten brand- en aanverwante risico's met inbegrip van het risico bedrijfsschade 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.