



BIJZONDERE VOORWAARDEN

VME Extra



euromex

rechtsbijstand | protection juridique

Juristen die **luisteren**. En **doen**.

De verzekerden

1. De vereniging van mede-eigenaars
2. De raad van de mede-eigendom
3. De syndicus
4. De commissaris van de rekeningen
5. De deelverenigingen en bijhorende organen, indien de kavels werden opgenomen op het polisblad
6. De eigenaar van een private kavel, maar enkel voor zover expliciet vermeld en omschreven in de specifieke waarborg.

Alle andere (rechts)personen zijn derden.

De raad van de mede-eigendom, de syndicus, de commissaris van de rekeningen, de deelverenigingen de bijhorende organen en de eigenaar(s) van een private kavel worden bij een conflict met de vereniging van mede-eigenaars beschouwd als “derde”.

Het toepassingsgebied

De waarborgen gelden voor conflictsituaties die te maken hebben met de activiteiten van de vereniging van mede-eigenaars of de onroerende goederen vermeld op het polisblad.

De verzekerde VME

De mede-eigendom hoofdzakelijk bestemd voor bewoning die zich bevindt op het op het polisblad vermelde adres, alsook de aangrenzende tuinen, parkings, garages, terreinen en afsluitingen. De goederen die blijvend aan het onroerend goed verbonden zijn en daardoor onroerend geworden zijn door bestemming, maken deel uit van het verzekerd patrimonium.

De roerende goederen die eigendom zijn van de vereniging van mede-eigenaars, zijn eveneens gewaarborgd.

De wachttijd

Dit is de periode waarin schadegevallen nog niet gedekt zijn, maar de overeenkomst al wel loopt. Voor sommige waarborgen moet een termijn doorlopen worden voordat er tussenkomst is. In de waarborgtabel ziet u voor welke waarborgen of rechtstakken een wachttijd moet doorlopen worden.

- i De wachttijd loopt niet gedurende de periode waarin de overeenkomst is geschorst wegens niet betaling van de premie, zoals voorzien in artikel 69 en volgende van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen.
- i Als er al een wachttijd doorlopen werd voor een identieke waarborg bij een vorige verzekeraar en ons contract sluit zonder onderbreking aan op dit vorig contract, dan wordt de wachttijd niet toegepast.

De waarborggrens

Dit is het maximumbedrag waarvoor wij tussenkomen in de kosten. In de waarborgtabel ziet u welke de waarborggrens is voor de verschillende waarborgen.

- i De interne kosten die verband houden met de behandeling van het dossier door ons vallen niet onder de waarborggrens.

Het waarborggebied

De dekking geldt in België. In de waarborgtabel ziet u welk waarborggebied van toepassing is voor de verschillende waarborgen. Er is dekking zodra het conflict volgens nationale of internationale bevoegdheidsregels onder de bevoegdheid van een rechtscollège valt in een land dat deel uitmaakt van het waarborggebied.

De drempel

Voor sommige waarborgen is er een drempel van toepassing. In de waarborgtabel ziet u welke drempel van toepassing is voor de verschillende waarborgen. Dit betekent dat u van ons geen terugbetaling kan krijgen van de kosten verbonden aan een gerechtelijke, administratieve of arbitrageprocedure, wanneer de inzet van het conflict kleiner is of gelijk aan de opgegeven drempel. De inzet van het conflict stemt overeen met de hoofdsom die wordt gevraagd door de verzekerde of wordt geëist door een derde, zonder rekening te houden met de interesten, de kosten voor de verdediging of de schadebedingen.

- i Deze beperking geldt enkel voor conflicten die in geld waardeerbaar zijn.

Waarborgtabel

De waarborgtabel duidt per type conflict de **waarborgsom** aan, de eventuele **drempel** en/of **wachttijd** en **het waarborggebied**.

- i Een concreet conflict wordt altijd geregeld volgens de bepalingen van de meest specifieke waarborg waaronder er dekking kan zijn voor dit conflict.
- i Wanneer een conflict niet valt onder een opgesomde waarborg, is het nooit verzekerd.

	Grens	Wachttijd	Drempel	Gebied	Definitie
U en Euromex 1					
Euromex waarborg	€ 2.500 / aanleg	-	-	wereldwijd	1.1
Voordelen 2					
Voorschieten vergoedingen	€ 50.000	-	-	wereldwijd	2.1
Insolventie	€ 30.000	-	-	wereldwijd	2.2
Borgstelling	€ 30.000	-	-	wereldwijd	2.3
Bijstand Commissie slachtoffers opzettelijke gewelddaden	€ 200.000	-	-	België	2.4
VME 3					
Burgerlijk verhaal (incl. burenhinder)	€ 200.000	12 mnd (*)	-	wereldwijd	3.1
Toevallige schade bij uitvoering contract	€ 50.000	-	-	wereldwijd	3.2
Salduz-bijstand	€ 500	-	-	wereldwijd	3.3
Strafrechtelijke verdediging	€ 200.000	-	-	wereldwijd	3.4
Burgerlijke verdediging	€ 200.000	-	Vrijstelling BA-polis	wereldwijd	3.5
Conflict met brandverzekeraar	€ 200.000	-	-	wereldwijd	3.6
Conflict met verzekeraars gebouw	€ 200.000	-	-	wereldwijd	3.7
Conflict met verzekeraar alle bouwplaatsrisico's	€ 200.000	-	Vrijstelling ABR polis	wereldwijd	3.8
Conflict met verzekeraar 10-jarige aansprakelijkheid	€ 200.000	-	-	wereldwijd	3.9
Opzoekingskosten	€ 1.500	-	-	wereldwijd	3.10
Tegensprekelijke plaatsbeschrijving	€ 1.500	-	-	wereldwijd	3.11
(*) Enkel voor schade door afbraak-, bouw- en infrastructuurwerken in de onmiddellijke omgeving van het verzekerde patrimonium. De wachttijd is niet van toepassing wanneer het risico van bij de opbouw of aankoop bij Euromex wordt verzekerd.					
VME EXTRA 4					
Conflict onderhouds- en herstelcontracten	€ 50.000	3 mnd	€ 350	België	4.1
Conflict renovatie zonder vergunning	€ 50.000	3 mnd	€ 350	België	4.2
Conflict onteigening	€ 50.000	3 mnd	-	België	4.3
Arbeidsconflict personeel	€ 50.000	3 mnd	€ 350	België	4.4
Conflict met fiscale overheid	€ 50.000	3 mnd	-	België	4.5
Conflict met burens of omwonenden	€ 50.000	3 mnd	€ 350	België	4.6

1 U en Euromex

1.1 Euromex waarborg

Wij betalen de kosten en erelonen van uw advocaat bij een conflict met Euromex:

- als het conflict gaat over het al dan niet gewaarborgd zijn van een aangegeven conflict;
- het conflict geen oplossing kreeg, ondanks de tussenkomst van de Ombudsman van de verzekeringen;
- en u definitief gelijk kreeg van een gewone rechtbank.

i Aan de drie voorwaarden moet cumulatief voldaan zijn.

i Onze tussenkomst en de waarborggrens worden verminderd met de verschuldigde rechtsplegingsvergoeding.

2 Voordelen (voordelen verworven bij een gewaarborgd schadegeval)

2.1 Voorschieten vergoedingen

Wij schieten de vergoeding voor de schade voor op voorwaarde dat de vergoedingsplicht van een geïdentificeerde derde en/of zijn verzekeraar vaststaat en, voor de begroting van de volledige schade, een akkoord is bereikt met deze derde of zijn verzekeraar. Het maakt hierbij niet uit of de schade materieel, lichamelijk dan wel immaterieel is, voor zover het verhaal ervan gewaarborgd is in deze polis.

i Deze waarborg is beperkt tot schade door een derde waarmee u geen contract heeft en die ook niet optreedt als onderaannemer, hulppersoon of toeleverancier voor een derde waarmee u een contractuele relatie heeft.

i Deze waarborg is niet van toepassing als de vergoedingsplicht het gevolg is van opzettelijke misdrijven of gewelddaden tegen personen, goederen of vermogens.

Door de betaling of het voorschot treden wij voor dit bedrag in uw rechten en uw rechtsvordering tegen de vergoedingsplichtige derde en/of zijn verzekeraar. U zal hierbij al uw medewerking verlenen zodat wij het voorschot kunnen terugvorderen. Indien u het bedrag van het door ons betaalde voorschot rechtstreeks van de tegenpartij, diens verzekeraar of enig andere partij ontvangt, zal u spontaan en onmiddellijk overgaan tot terugbetaling van dit voorschot aan ons.

2.2 Insolventie

Als een geïdentificeerde derde onvermogen blijkt te zijn, dan betalen wij u wat deze derde volgens de definitieve gerechtelijke uitspraak moet betalen.

i Deze waarborg is beperkt tot schade door een derde met wie u geen contractuele relatie heeft en die ook niet optreedt als onderaannemer, hulppersoon of toeleverancier voor een derde waarmee u een contractuele relatie heeft.

i De waarborg is niet van toepassing als de schade het gevolg is van opzettelijke misdrijven of gewelddaden tegen personen, goederen of vermogens.

i De waarborg is niet van toepassing op de door de derde verschuldigde interesten.

2.3 Borgstelling

Wij betalen de borgstelling die de overheid na een ongeval eist.

i De terugbetaling van de borgsom komt ons toe. U staat al uw rechten hieromtrent aan ons af. U zal alle formaliteiten vervullen om de terugbetaling van de borgsom te krijgen. Als de overheid de borgsom niet of enkel gedeeltelijk vrijgeeft, dan zal u ons zelf volledig terugbetalen.

2.4 Bijstand Commissie slachtoffers opzettelijke gewelddaden

Wij geven rechtsbijstand bij het verzoek tot tussenkomst door de Commissie voor financiële hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden.

3 VME

3.1 Burgerlijk verhaal (incl. burenhinder)

Wij geven rechtsbijstand bij het verhalen van uw materiële, lichamelijke schade en/of immateriële schade ten opzichte van de aansprakelijke derde(n) met wie u niet in een contractuele relatie staat en die ook niet optreedt als onderaannemer, hulppersoon of toeleverancier voor een derde met wie u in een contractuele relatie staat. Dit geldt ook voor schade die direct of indirect verband houdt met een cyber risico.

Wij geven ook rechtsbijstand voor vorderingen gebaseerd op artikel 3.101 Burgerlijk Wetboek (bovenmatige burenhinder) tot vergoeding voor materiële schade aan het verzekerde onroerend goed.

Wanneer uw schade wordt veroorzaakt door gebreken aan een naburig pand en er voortdurende schade dreigt omdat de derde niet vrijwillig verhelpt aan deze gebreken, zullen wij deze daartoe dwingen, desnoods gerechtelijk. Het wegnemen van de oorzaak is niet gedekt als de oorzaak van uw schade het gevolg is van beplantingen op het naburig erf.

i In het geval van een materiële schade aan de gemene delen van de mede-eigendom, kan de schade aan private kavels mee worden verhaald op voorwaarde dat er geen belangenconflict is met de verzekeringsnemer en dat de eis niet gericht is tegen een andere eigenaar van een (andere) private kavel.

rechtsbijstand | protection juridique

i Wanneer de gebouwschade zich beperkt tot private kavel(s), staan wij de eigenaar(s) van de private kavel bij op voorwaarde dat er geen belangenconflict is met de verzekeringsnemer en dat de eis niet gericht is tegen een andere eigenaar van een (andere) private kavel.

3.2 Toevallige schade bij uitvoering contract

Wij geven rechtsbijstand bij het verhaal van uw schade toegebracht door een derde met wie u in een contractuele relatie staat. Deze waarborg is ook van toepassing op toevallige schade die wordt toegebracht door de onderaannemer, hulppersoon of toeleverancier van een derde met wie u een contractuele verhouding heeft.

- i De bijstand is beperkt tot de schade aan de goederen die niet specifiek het voorwerp zijn van het contract.
- i Wanneer wij niet tussenkomen bij het verhaal op uw medecontractant, komen wij ook niet tussen bij het verhaal tegen zijn onderaannemer, hulppersoon of toeleverancier.
- i Vorderingen gebaseerd op het contractenrecht vallen niet onder deze waarborg.

3.3 Salduz-bijstand

Wij geven rechtsbijstand als u als verdachte wordt verhoord voor een onopzettelijk strafbaar feit waarvoor uw aanhouding kan worden bevolen.

Onze tussenkomst beperkt zich tot de terugbetaling van de kosten en erelonen die u betaalde aan uw persoonlijke voorkeuradvocaat voor het vertrouwelijk overleg voorafgaand aan uw eerste verhoor en de bijstand tijdens dit verhoor.

Als u wordt verhoord voor een opzettelijk strafbaar feit, dan wordt de terugbetaling uitgevoerd van zodra u niet langer als verdachte wordt beschouwd. Dit kan blijken uit alle bewijsstukken (een beschikking tot buitenvervolginstelling, een vrijspraak door een strafrechter, ...).

3.4 Strafrechtelijke verdediging

Wij geven rechtsbijstand als u moet verschijnen voor een onderzoeks- of strafrecht voor een onopzettelijk strafbaar feit of een onopzettelijke inbreuk op een wettelijk verplichte veiligheids- of preventiemaatregel op het werk.

Als u moet verschijnen voor opzettelijke strafbare feiten, dan worden uw verdedigingskosten vergoed op voorwaarde dat u definitief vrijgesproken of buiten vervolging wordt gesteld om andere gronden dan verjaring of procedurefout.

3.5 Burgerlijke verdediging

Wij geven rechtsbijstand als een derde met wie u niet in een contractuele relatie staat en die ook niet optreedt als onderaannemer, hulppersoon of toeleverancier voor een derde waarmee u een contractuele relatie heeft, u een fout of nalatigheid verwijt waarvoor hij een schadevergoeding eist.

U hebt geen recht op rechtsbijstand als:

- u geen geldige BA-verzekering heeft, waartoe wel de mogelijkheid bestaat;
 - u geen belangenconflict heeft met de verzekeraar die uw burgerlijke verdediging waarneemt;
 - de eis van de derde door u niet wordt betwist;
 - een vergoeding wordt gevorderd voor een schade die niet het gevolg is van een plotse, onvoorzienbare en onopzettelijke gebeurtenis.
- i Onder belangenconflict begrijpen we een onterechte afwijzing of voorbehoud door de verzekeraar. Dit is ook wanneer de gevorderde schade hoger is dan het maximale bedrag waarvoor deze verzekering dient tussen te komen.

3.6 Conflict met brandverzekeraar

Wij geven rechtsbijstand bij conflicten met de brandverzekeraar van de vereniging van mede-eigenaars.

Bij een conflict over de grootte van de schade betalen wij de expertisekosten, die u wettelijk verschuldigd bent, als u daarvoor niet of onvoldoende beroep kan doen op de waarborg "expertisekosten" van uw brandpolis.

i Wij verzekeren ook de private eigenaar voor een conflict met de brandverzekeraar dat niet de inboedel betreft.

3.7 Conflict met verzekeraars gebouw

Wij geven rechtsbijstand bij de verdediging van uw belangen bij conflicten met de andere verzekeraars van het gebouw dan de verzekering Brand en aanverwante risico's.

3.8 Conflict met verzekeraar alle bouwplaatsrisico's

Wij geven rechtsbijstand bij de verdediging van uw belangen bij conflicten met de verzekeraar alle bouwplaatsrisico's in verband met schade veroorzaakt aan onroerende goederen van derden.

3.9 Conflict met verzekeraar 10-jarige aansprakelijkheid

Wij geven rechtsbijstand bij de rechtstreekse vordering die u heeft tegen de verzekeraar 10-jarige aansprakelijkheid van de aannemer, architect of bouwingenieur.

rechtsbijstand | protection juridique

3.10 Opzoekingskosten

Wij betalen de opzoekingskosten die worden gemaakt om de oorzaak van een schadegeval te bepalen en zo de tussenkomst van uw brandverzekeraar te krijgen.

i De opzoekingskosten worden alleen betaald als achteraf blijkt dat het om een niet in de brandpolis gedekte schade gaat.

3.11 Tegensprekelijke plaatsbeschrijving

Als een derde met wie u niet in een contractuele relatie staat en die ook niet optreedt als onderaannemer, hulppersoon of toeleverancier voor een derde waarmee u een contractuele relatie heeft, privé- of openbare werken wil uitvoeren in de nabijheid van het verzekerde pand, kan u voorafgaandelijk aan deze werken een plaatsbeschrijving laten uitvoeren. Wij betalen de kosten van deze plaatsbeschrijving.

4 VME EXTRA (verworven bij vermelding op het polisblad)

4.1 Conflict onderhouds- en herstelcontracten

Wij geven rechtsbijstand bij een contractueel conflict met een derde, alsook het conflict met de onderaannemer, hulppersoon of toeleverancier voor een derde waarmee u een contractuele relatie heeft, die instaat voor het onderhoud en de herstelling van het verzekerde pand en de vaste uitrusting ervan.

4.2 Conflict renovatie zonder vergunning

Wij geven rechtsbijstand bij een contractueel conflict met een derde, alsook het conflict met de onderaannemer, hulppersoon of toeleverancier voor een derde waarmee u een contractuele relatie heeft, bij een renovatie waarvoor geen vergunning en/of tussenkomst van een architect vereist is.

4.3 Conflict onteigening

Wij geven rechtsbijstand zowel bij een conflict over de grootte van de onteigeningsvergoeding bij een onteigening inzake openbaar nut en algemeen belang als bij een conflict in verband met de wettelijke voorwaarden voor een onteigening inzake openbaar nut en algemeen belang.

4.4 Arbeidsconflict personeel

Wij geven rechtsbijstand bij een individueel arbeidsconflict met de werknemers van de Vereniging van Mede-eigenaars.

4.5 Conflict met een fiscale overheid

Wij geven rechtsbijstand bij een conflict met een fiscale overheid voor nationale en lokale belastingen en heffingen. De waarborg is verworven zodra u zich tot een rechtbank kunt richten.

4.6 Conflict met burens of omwonenden

Wij geven rechtsbijstand bij een conflict met de gebruikers en eigenaars van naburige panden betreffende afpaling, afwatering, muurgemeenschap, afstand tussen bouwwerken, lichten en uitzichten en het recht op uitweg.

Nooit gewaarborgd

De volgende conflicten en situaties zijn altijd uitgesloten van de waarborg, ongeacht de aangelegenheid waarop zij betrekking hebben:

- de te betalen bedragen in hoofdsom en bijkomende bedragen waartoe u wordt veroordeeld, inclusief de expertisekosten die betrekking hebben op de vaststelling van de schade van een derde. De bedragen opgenomen in onze Algemene Voorwaarden die wij ten laste nemen bij een gewaarborgd schadegeval blijven verzekerd.
- de strafrechtelijke en administratieve boeten, bijdragen, straffen en dadingen met het Openbaar Ministerie.
- de verdediging van de belangen van een verzekerde wanneer er een belangenconflict is met de verzekeringsnemer.
- de conflicten tussen verzekerden, behalve als de opgelopen schade rechtstreeks kan gevorderd worden op de BA-verzekeraar van deze verzekerde en de aansprakelijke verzekerde zich niet tegen de tussenkomst van de verzekeraar verzet.
- de conflicten tussen de eigenaars van private kavels, behalve als de opgelopen schade rechtstreeks kan gevorderd worden op de BA-verzekeraar van deze verzekerde.
- de conflicten die ontstaan bij oorlog en oproer, bij politieke of burgerlijke onlusten waaraan u zelf deelnam.
- de conflicten rechtstreeks of onrechtstreeks ontstaan door overstromingen en de eigenschappen van kernproducten, splijtstoffen, radioactieve of ioniserende producten en door niet-medische stralingsbelasting. Deze beperking geldt niet voor een conflict met de brandverzekeraar.
- de conflicten met Euromex over de toepassing van deze polis, behalve als deze uitdrukkelijk vermeld zijn als verzekerd.
- de collectieve acties uitgaande van een groep van ten minste tien personen om een gemeenschappelijke overlast met eenzelfde oorzaak te doen ophouden en de schade die eruit voortvloeit te herstellen.
- de conflicten in verband met andere onroerende goederen dan deze opgesomd onder de rubriek 'De verzekerde VME'.
- een procedure voor het Grondwettelijk Hof of een internationaal of supranationaal rechtcollege.
- de kosten of erelonen door u betaald of waartoe u zich verbonden heeft voor de aangifte van het schadegeval of zonder ons akkoord, behalve als deze betrekking hebben op bewarende of spoedeisende maatregelen.
- de verdediging van belangen van derden of van de belangen aan u overgedragen door afstand van betwiste rechten of conventionele subrogatie.
- de gerechtskosten in strafzaken.
- de conflicten met betrekking tot het burgerlijk verweer als er geen belangenconflict is met de BA- verzekeraar of als een verzekerde niet beschikt over een geldige BA- verzekering.
- louter preventieve maatregelen.
 - i Deze uitsluiting is niet van toepassing op de waarborg 3.11 "Tegensprekelijke plaatsbeschrijving".
- de conflicten die voortvloeien uit het ontbreken van een inschrijving in de Kruispuntbank van Ondernemingen.
- de conflicten met betrekking tot inkomsten uit enige beroeps- of bedrijfsactiviteiten.
- de conflicten met betrekking tot (ver)huurovereenkomsten.
- de schade aan roerende goederen die eigendom zijn van een eigenaar van een private kavel.
- de conflicten over de afbraak, de (ver)bouw of de verdere afwerking van het verzekerd onroerend goed, wanneer voor de werken een wettelijke vergunning en/of de tussenkomst van een architect vereist is of was.
 - i Deze uitsluiting is niet van toepassing op de waarborg 3.8 "Conflict met een verzekeraar alle bouwplaatsrisico's".
 - i Deze uitsluiting is niet van toepassing op de waarborg 3.9 "Conflict met een verzekeraar 10-jarige aansprakelijkheid".