

# Vinkenschema Rechtsbijstand VME

Beschermt je mede-eigendom en de rechten van je VME

		VME	VME EXTRA	VME ALL-RISK	
Algemeen	Betalen vrijstelling BA en voorschieten kwijting	✓	✓	✓	De residentie wordt beschadigd bij de afbraak van een naburig pand. Euromex bereikt een minnelijke regeling met de verzekeraar van de afbraakfirma. Er moet echter nog een belangrijke vrijstelling door de afbraakfirma zelf betaald worden. Euromex doet het nodige, maar schiet intussen de vrijstelling voor, zodat er alvast kan gestart worden met de herstellingswerken.
	Insolventie	✓	✓	✓	De Vereniging van Mede-eigenaars heeft met succes diegene die het gebouw heeft beschadigd, gedagvaard. Ze wil nu het vonnis laten uitvoeren, maar de schuldlige blijkt onvermogen te zijn. Euromex betaalt de verschuldigde hoofdsom en intresten in het kader van de waarborg onvermogen tot een maximum van € 30.000.
	Voorschieten vergoedingen	✓	✓	✓	Bij de inspectie van onderhoudswerken aan het gebouw laat een medewerker van de onderhoudsfirmma een pot verf vallen over je nieuwe kleren. De onderhoudsfirmma is volledig aansprakelijk. Diens verzekeraar betwist de aansprakelijkheid niet, maar omdat het een buitenlandse firmma is laat de betaling even op zich wachten. Euromex betaalt de vergoeding voor de kledijschade zodat je niet hoeft te wachten tot de fondsen op uw rekening worden overgemaakt.
VME	Salduz-bijstand	✓	✓	✓	Door plotse dooi zijn grote ijspegels van de dakgoot losgekomen en hebben een voorbijganger ernstig gekwetst. De syndicus wordt verhoord door het openbaar ministerie omdat de VME nalatig zou zijn geweest omdat deze ijspegels niet tijdig zijn verwijderd. Bij het verhoor heeft de syndicus recht op bijstand van een advocaat. Euromex betaalt deze erelonen tot € 500.
	Vervolgving voor een strafgerecht	✓	✓	✓	Bij een storm raakt door een windstoot een deel van een balkon los en stort naar beneden. Een voorbijganger loopt zware letsels op. Het Openbaar Ministerie is van mening dat de syndicus nalatig is geweest en dagvaardt voor onopzettelijke slagen en verwondingen. Er wordt zelfs een effectieve gevangenisstraf gevorderd. De verdediging wordt waargenomen door een vrij gekozen advocaat. Euromex betaalt de gerechtvaardigde kosten en erelonen van deze advocaat. Ook de btw verschuldigd op de kosten en erelonen wordt vergoed.
	Verdediging tegen eis van een derde	✓	✓	✓	Door een lek aan een afvoer die behoort tot de gemene delen, loopt de huurder van een privaatief gedeelte schade op aan zijn inboedel. De BA-verzekeraar weigert zijn tussenkomst. Schade aan derden veroorzaakt door water is immers uitgesloten. De aansprakelijkheid kan niet nuttig betwist worden, maar de huurder dient een sterk overdreven eis in. De verdediging wordt waargenomen door een vrij gekozen advocaat. Euromex betaalt de gerechtvaardigde kosten en erelonen van deze advocaat.

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

Gebouwschade door derde (extracontractueel inclusief burenhinder)	✓	✓	✓	De septische put van een naburig gebouw is verouderd en verstopt. In de kelder zijn waterinfiltraties en bovendien hangt er een vervelende geur. Euromex stelt de buurman in gebreke en organiseert met zijn verzekeraar een expertise. Het verslag van de expert lost de aansprakelijkheidskwestie op. De buurman betwist niet langer en zal de put laten vervangen. Met een proces-verbaal van minnelijke schatting wordt een akkoord bereikt over de herstellingskosten. De verzekeraar van de buurman vergoedt uw schade. Euromex betaalt de vrijstelling en de kosten en erelonen van de expert die de VME heeft bijgestaan.
Toevallige schade bij uitvoering contract	✓	✓	✓	Voor renovatiewerken aan een koepel op het dak, moet de aannemer met materialen door de gang. Een onvoorzichtige arbeider stoot daarbij tegen een marmeren siertablet aan de inkomhal. Euromex stelt de aannemer in gebreke en organiseert met zijn verzekeraar een expertise. De kosten van het nieuwe paneel zijn beperkt en de verschuldigde som is lager dan de vrijstelling voorzien in de aansprakelijkheidspolis van de aannemer. Euromex vordert de verschuldigde vergoeding rechtstreeks van de aannemer.
Tegensprekelijke plaatsbeschrijving	✓	✓	✓	Het pand naast het mede-eigendom zal afgebroken worden. Noch de buurman, noch zijn aannemer nemen het initiatief tot een plaatsbeschrijving voor de werken. De VME laat daarom door een landmeter een plaatsbeschrijving van het gebouw opmaken. Door de werken ontstaan effectief barsten aan de gevel. Door de voorafgaande plaatsbeschrijving kan de VME gemakkelijk het oorzakelijk verband aantonen tussen de schade en de afbraakwerken aan het naburig pand. Een lange juridische strijd met de aanstelling van een gerechtsdeskundige kan daardoor voorkomen worden. De VME kan meteen tot de herstelling overgaan. Euromex betaalt de kosten en erelonen van de aangestelde landmeter.
Opzoekingswerken	✓	✓	✓	Aan een grote raampartij van het gebouw zijn vochtplekken. De oorzaak van de waterinfiltratie is onduidelijk. Er is een sterk vermoeden dat het water van een ingebouwde goot komt. Om dit met zekerheid na te gaan wordt een deel van de bekleding van het dak verwijderd en de goot gedemonteerd. Alles is evenwel kurkdroog. Uiteindelijk blijkt het water langs een raamprofiel binnen te dringen wanneer de wind uit een bepaalde richting komt. De brandverzekeraar vergoedt de waterschade niet, nu er geen lek is aan het dak of de goot. Euromex vergoedt de kosten van het demonteren en het opnieuw monteren van de goot en de dakelementen.
Conflict met verzekeraars gebouw	✓	✓	✓	Een bronzen beeld dat verankerd staat in een betonnen sokkel in de gezamenlijke binnentuin wordt gestolen uit de tuin. Hoewel het beeldhouwwerk verzekerd is in een aparte alle-risico's polis, weigert deze verzekeraar tussen te komen. Euromex contacteert de verzekeraar en bekomt toch tussenkomst.
Conflict met verzekeraar alle bouwplaatsrisico's bij schade aan omwonenden	✓	✓	✓	Door werken aan het mede-eigendom hebben naburige panden barsten en scheuren in de gevels. De ABR verzekeraar weigert tussen te komen voor enkele panden omdat er voor die panden geen tegensprekelijke plaatsbeschrijving werd opgemaakt. Euromex contacteert de verzekeraar en bekomt toch tussenkomst.

VME EXTRA	Conflict met brandverzekeraar	✓	✓	✓	Bij een felle keukenbrand wordt het gebouw fors beschadigd. De expert van de brandverzekeraar betwist de verschillende bestekken die de syndicus indient. De VME stelt daarom een tegenexpert aan. Uiteindelijk bereikt deze een akkoord met de expert van de brandverzekeraar. Euromex maant de verzekeraar aan tot het tijdig betalen van het bij wet verplichte voorschot. Euromex vergoedt de kosten en erelonen van de door de VME aangestelde deskundige.
	Conflict met verzekeraar BA-lift	✓	✓	✓	Een bezoeker van het appartementsgebouw raakt gewond door een slecht afgestelde liftdeur. De verzekeraar die de burgerlijke aansprakelijkheid voor de lift waarborgt, weigert zijn tussenkomst. De verzekeraar stelt dat de lift niet wordt onderhouden volgens de voorschriften van de fabrikant. Deze uitsluiting is echter niet opgenomen in de voorwaarden die het mede-eigendom heeft onderschreven. De aansluiting is later toegevoegd zonder dat de VME hiervan als verzekeringsnemer in kennis werd gesteld. Euromex overtuigt uw verzekeraar om zijn standpunt te herzien.
	Conflict met verzekeraar 10-jarige aansprakelijkheid	✓	✓	✓	5 jaar nadat het mede-eigendom werd gebouwd begint deze plots te verzakken. De stabiliteit van het gebouw is in het gedrang. De verzekeraar 10-jarige aansprakelijkheid van de aannemer betwist de schade.
	Conflict onderhouds-en herstelcontracten	-	✓	✓	De syndicus laat de gevel herschilderen. Al gauw blijkt dat de verflaag opnieuw afbladdert. Uit een deskundigenonderzoek blijkt dat voor de grondlaag een foutief middel is gebruikt. De werken moeten volledig opnieuw gedaan worden. Het schildersbedrijf betwist de vordering. Onder dreiging van een dagvaarding kan Euromex de aannemer alsnog overtuigen tot een minnelijke regeling.
	Conflict renovatie zonder vergunning	-	✓	✓	De VME laat de ramen van het appartementsgebouw vervangen. De kwaliteit van de uitgevoerde werken laat echter te wensen over. Her en der ontbreekt een rubber, en de siliconen zijn slordig aangebracht. De syndicus laat dit bijwerken door een echte professioneel, nu de aannemer na een formele ingebrekestelling zijn kat stuurt. Na een tussenkomst door Euromex is de eerste aannemer alsnog akkoord dat de bijkomende werken rechtstreeks aan hem mogen gefactureerd worden.
	Conflict onteigening	-	✓	✓	De gemeente wil het mede-eigendom onteigenen. Alle eigenaars betwisten echter de rechtmatigheid van deze onteigening. De VME meent dat de gemeente over voldoende alternatieve locaties beschikt om haar project te realiseren. Het algemeen nut kan niet betwist worden. Voor de noodzaak en de evenredigheid ligt dit anders. Het komt tot een procedure waarbij de rechtbank inderdaad vaststelt dat er zelfs betere alternatieven zijn voor de gemeente om het project te realiseren, zodat de onteigening niet onontbeerlijk is. De rechtbank dwingt de gemeente haar onteigeningsbesluit in te trekken. Euromex betaalt de gerechtvaardigde kosten en erelonen van deze advocaat.
	Arbeidsgeschil	-	✓	✓	Het mede-eigendom bestaat uit meerdere gebouwen waarvoor deeltijds een arbeider in dienst wordt genomen voor klussen en onderhoud. Door omstandigheden moet de man worden ontslaan. Van de vakorganisatie waarbij de arbeider aangesloten is krijgt de VME een vordering voor overuren gedurende de laatste vier jaar zonder enig bewijs dat deze ooit gepresteerd zijn. De VME wordt gedagvaard voor de arbeidsrechtbank. Euromex betaalt de gerechtvaardigde kosten en erelonen van deze advocaat.

Juristen die luisteren. En doen.

	Geschil met fiscale overheid	-	✓	✓	Het kadaster herzielt na een verbouwing het kadastraal inkomen. De VME kan echter niet akkoord gaan met deze herziening. Euromex staat de VME bij om het bezwaar te motiveren. Na een plaatsbezoek door een ambtenaar is de administratie bereid om haar standpunt te herzien.
	Conflict met burens of omwonenden	-	✓	✓	De buurman laat zijn oprit opnieuw aanleggen. Daarvoor laat hij een massa grond aanvoeren, waardoor de afwatering van zijn terrein anders verloopt. Na elke grote regenbui komt daarbij een stuk van de tuin van het mede-eigendom onder water te staan. De buurman gaat niet in op de oproep tot verzoening voor de vrederechter. Na een dagvaarding wordt de buurman verplicht aanpassingswerken uit te voeren, zodat het regenwater niet meer wordt afgevoerd naar de tuin. Euromex betaalt de gerechtvaardigde kosten en erelonen van deze advocaat.
<b>VME ALL-RISK</b>	Alle andere geschillen	-	-	✓	De vorige syndicus is boos omwille van zijn opvolging. Hij weigert de nieuwe syndicus het volledige dossier van zijn beheer over te maken. Er is bovendien discussie met betrekking tot de vergoeding van de vorige syndicus.
		-	-	✓	Een individuele eigenaar betaalt ondanks een aanmaning zijn deelname in de lasten niet. De betrokkene wordt gedagvaard. Euromex betaalt de kosten en erelonen van de advocaat voor zover deze niet volledig gecompenseerd worden door de rechtsplegingsvergoeding.
		-	-	✓	Een individuele eigenaar voelt zich benadeeld door een beslissing van de Algemene vergadering van de VME en daagt de VME voor het vrederecht.

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

## Wat is uitgesloten

- De kosten of erelonen door jou betaald of waartoe je jezelf verbonden hebt voor de aangifte van het schadegeval of zonder ons akkoord;
- De verdediging van de belangen van een verzekerde wanneer er een belangenconflict is met de VME;
- Geschillen die betrekking hebben op de inboedel;
- Louter preventieve maatregelen wanneer er geen schade of vernieling is van het verzekerd goed;
- De conflicten in verband met andere onroerende goederen dan deze opgesomd onder de rubriek 'De verzekerde VME'.

De volledige lijst met uitsluitingen is opgenomen in de Bijzondere Voorwaarden van de polis.

## Wat je nog moet weten

Neem de informatie en de documenten volledig door voor je een verzekeringspolis aankoopt/ondertekent, dat is wettelijk noodzakelijk. Je kan een offerte verkrijgen bij je makelaar. De polis rechtsbijstand is een jaarlijkse polis die stilzwijgend hernieuwt behoudens opzeg conform de opzegmogelijkheden voorzien in de Wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen.

Dit document bevat commerciële informatie over verzekeringsproducten van Euromex. De informatie is indicatief. Voor de exacte bepalingen en alle bijkomende informatie, de uitsluitingen en beperkingen verwijzen wij naar de algemene en bijzondere voorwaarden alsook de IPID-fiche die je kosteloos kan terugvinden op [www.euromex.be](http://www.euromex.be) of bij je makelaar.

Het Belgische recht en de Belgische rechtbanken zijn van toepassing op de verzekeringsovereenkomst. Ben je het niet met ons eens of heb je een klacht? Contacteer dan in 1ste instantie je makelaar. Als dit geen oplossing brengt, kan je onze dienst klachtenbehandeling contacteren (<https://www.euromex.be/overeuromex/klachtenbehandeling>). Een derde aanspreekpunt is de Ombudsman der Verzekeringen ([www.ombudsman.as](http://www.ombudsman.as)).

V.U.: Euromex NV - E. Vanpoucke – Generaal Lemanstraat 82-92 – 2600 Berchem (maatschappelijke zetel) & Rue E. Francqui 1 – 1435 Mont-Saint-Guibert RPR Antwerpen – BTW BE 0404.493.859 – Verzekeringsonderneming toegelaten onder code 0463, onder toezicht van de Nationale Bank van België, de Berlaimontlaan 14, 1000 Brussel, [www.bnb.be](http://www.bnb.be) en De Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), Congresstraat 12-14, 1000 Brussel, [www.fsma.be](http://www.fsma.be), biedt uitsluitend rechtsbijstandverzekeringen aan.

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