

De rechtsbijstandsverzekering **Legal Village Business** Patrimonium Mede-eigendom van AXA Belgium

Waarom is een rechtsbijstandsverzekering mede-eigendom essentieel?

In een appartementsgebouw is het beheer en de bescherming van het gebouw, de gemeenschappelijke ruimtes en goederen van groot belang. Of het nu gaat om het dak, de inkomhal, de liften of de gevel – deze gemeenschappelijke delen vormen het hart van je woon- of werkomgeving. Een goede verzekering mede-eigendom is essentieel om de belangen van alle mede-eigenaars te beschermen tegen onvoorziene schade, aansprakelijkheid, en andere risico's. Voor de VME, de Raad van de VME en haar leden, de syndicus en alle mede-eigenaars biedt een uitgebreide verzekeringspolis niet alleen financiële gemoedsrust, maar ook een duidelijk kader voor het beheer van risico's. Het helpt bij het snel en efficiënt afhandelen van schadegevallen, voorkomt onnodige kosten, en zorgt dat het gebouw en haar gemeenschappelijke delen en hun inhoud optimaal beschermd blijven.

Ons product biedt daarnaast ook een bescherming bij juridische conflicten voor de privatieve delen van de verschillende mede-eigenaars.

Deze brochure legt uit waarom een doordachte verzekering mede-eigendom voor uw gebouw zo belangrijk is, en hoe je hiermee de belangen van alle betrokkenen veilig stelt.



Wie zijn wij?



Legal Village is het **merk** van AXA Belgium N.V. waaronder zij hun gespecialiseerde verzekeringen rechtsbijstand commercialiseren. AXA Group is wereldleider in de financiële bescherming. Meer specifiek voor de rechtsbijstandverzekering behoort AXA tot de top 4 in België..

NV Legal Village is een **schaderegelingskantoor gespecialiseerd** in het behandelen van dossiers rechtsbijstand en het aanbieden van innovatieve juridische diensten. AXA Belgium vertrouwt aan Legal Village NV het beheer toe van schadegevallen voor alle contracten in zijn verzekeringsportefeuille met betrekking tot de tak rechtsbijstand. Op die manier worden de schadegevallen in alle onafhankelijkheid behandeld.

Wat is een rechtsbijstandverzekering?

Dit is een verzekeringspolis die je helpt bij juridische conflicten. Zij geven juridisch advies en staan je bij om het geschil op te lossen. Je rechtsbijstandsverzekeraar zal de nodige acties ondernemen om je schade te verhalen, je conflicten op te lossen en zal zo nodig ook tussenkomst verlenen in kosten van bv. een advocaat of expert naar jouw keuze om optimaal je belangen te verdedigen.

Wat is de rechtsbijstandverzekering Legal Village Business Patrimonium Mede-eigendom ?

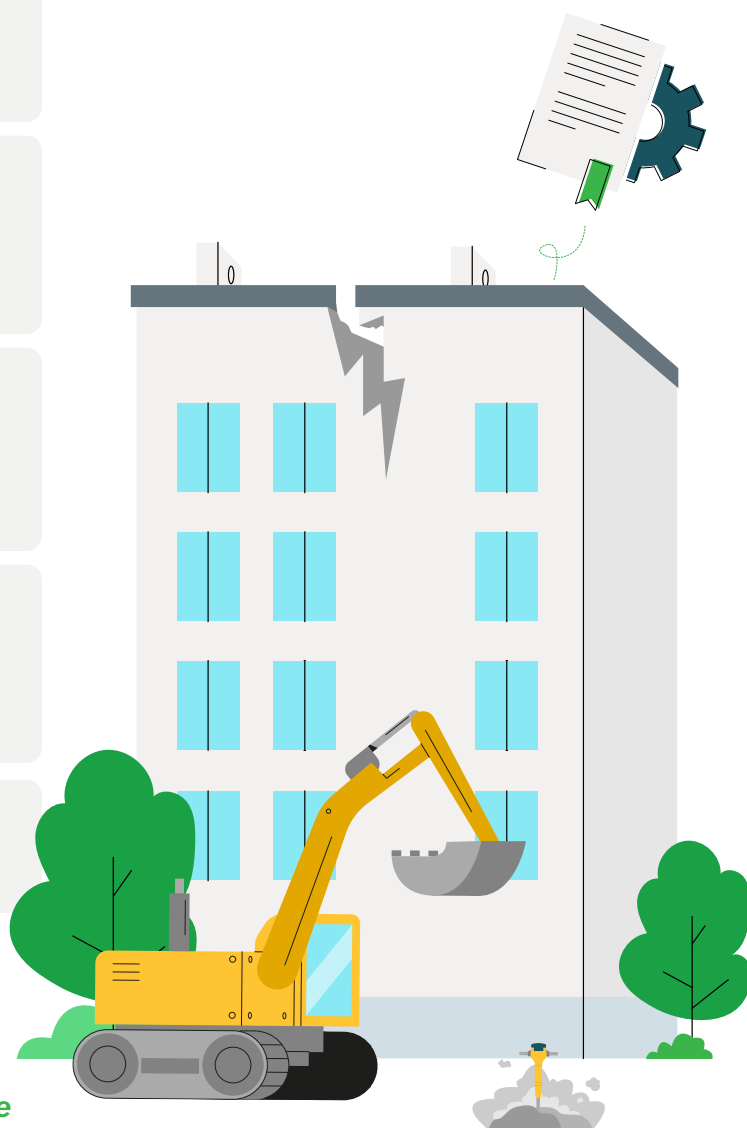
Dit is een verzekering waarbij wij zowel de belangen van de vereniging van mede-eigenaars, als de belangen van de eigenaar/bewoner en de organen van het verzekerde goed gaan verdedigen tegenover derden in een aantal welbepaalde situaties, zoals bv het verhalen van schade veroorzaakt aan het verzekerde goed, een geschil met een verzekeraar van het verzekerde goed, een geschil met een administratieve instantie of met de bureaus...

Deze verzekering kan je indien gewenst nog uitbreiden tot een Allrisk formule waarbij alle schadegevallen die betrekking hebben op het verzekerde goed zoals vermeld in de bijzondere voorwaarden zijn gedekt behalve deze die uitdrukkelijk uitgesloten worden.

En wil je daarnaast als VME ook nog een dekking "Inning van onbetaalde gemeenschappelijke kosten" onderschrijven dan is dit mogelijk, mits betaling van een bijpremie en onder de voorwaarden zoals omschreven in de Algemene Voorwaarden.

Enkele voorbeelden van gedekte geschillen :

- Door zware wegenwerken ontstaan er barsten in het appartementsgebouw.
- De lift van het appartementsgebouw is niet goed hersteld.
- De aannemer die de schilderwerken in de gang diende uit te voeren, heeft de volledige trappengang beschadigd.
- Een mede-eigenaar betaalt zijn achterstallige gemeenschappelijke kosten niet (optie inning van onbetaalde gemeenschappelijke kosten).
- Tussenkost in kosten (tot 500 euro) van een voorafgaandelijke tegensprekelijke plaatsbeschrijving omdat er werken zullen uitgevoerd worden aan een aanpalend pand.
- De VME is niet akkoord met het vergoedingsvoorstel van de brandverzekeraar en men wil een tegenexpert aanstellen.
- De fiscus wil het kadastraal inkomen van het gebouw wijzigen.



«Bijkomende voorbeelden en beperkingen vind je terug in onze productfiche.»

<https://www.legalvillage.be/nl/makelaars-documenten/>

Wat houdt onze tussenkomst precies in ?

Eerst en vooral kan je met een rechtsbijstandverzekering informatie krijgen over je rechten: advies om een juridisch conflict te vermijden, informatie over je rechten én plichten, informatie over de meest efficiënte manier om een conflict op te lossen,...

Bevind je je in een situatie waarin een geschil onvermijdelijk is, dan verdedigen wij jouw rechten. Concreet verzamelen we bewijzen, voeren we een expertise uit, schatten we je kansen in, bepalen we een strategie en onderhandelen we met de andere partij om tot een aanvaardbare en doeltreffende oplossing voor jou te komen.

Wanneer dit niet lukt en/of een gerechtelijke of administratieve procedure niet te vermijden is, zullen wij o.a. de volgende kosten op ons nemen (tot het verzekerde bedrag):

- de erelonen van advocaten
- de expertisekosten
- de gerechtskosten



Onze tussenkomst is afhankelijk van de verzekering die je hebt gekozen.



Voor alle waarborgen geldt een maximaal **tussenkomstplafond** variërend van €500 tot €200.000.

Voor sommige waarborgen is er daarenboven nog een financiële **tussenkomstdrempel** variërend van €350 tot €1.000 of een **wachttijd** variërend van 0 tot 3 maanden van toepassing.

Sowieso zijn conflicten die reeds aanwezig zijn bij het onderschrijven van het contract niet verzekerd. Dit geldt eveneens als je bij het afsluiten van het contract reeds op de hoogte zou zijn van de feiten die tot een conflict aanleiding zouden kunnen geven.

Het **territoriale** toepassingsgebied beperkt zich tot België.

En tot slot zijn er ook nog **uitsluitingen van toepassing** waarvan je hieronder de belangrijkste voorbeelden vindt.

Meer voorbeelden, informatie over de plafonds en de tussenkomstdrempel kan je terugvinden in de algemene voorwaarden of samengevat in onze **productfiche** (<https://www.legalvillage.be/nl/makelaars-documenten/>)

Een verwittigd klant is er twee waard



Lees dus zeker wat je moet weten voor je bij ons een Rechtsbijstandverzekering afsluit.

 Elke dekking heeft zijn beperkingen, tegemoetkomingsdrempels, vrijstellingen en uitsluitingen.

De belangrijkste voorbeelden van uitsluitingen voor alle dekkingen zijn:

1. Opzettelijke feiten veroorzaakt door de verzekerde
2. Het betalen van boetes (strafrechtelijke, administratieve...)
3. Onvermogen van de verzekerde
4. Geschillen van een mede-eigenaar met de vereniging van mede-eigenaars, geschillen tussen mede-eigenaars, geschillen tussen mede-eigenaars en de organen van de mede-eigendom, geschillen tussen mede-eigenaars en de Syndicus,...
5. Bouwgeschillen in verband met werken waarvoor een omgevingsvergunning en/of de tussenkomst van een architect noodzakelijk is



Alle details kan je terugvinden in de Algemene voorwaarden en de betreffende productfiches.



Lees deze zeker na vóór de ondertekening van je contract en doe beroep op de verzekeringsmakelaar voor meer informatie of vraag een offerte bij je verzekeringsmakelaar. Deze documenten kan je terugvinden bij je makelaar of op de website www.legalvillage.be.

De algemene voorwaarden van ons productengamma rechtsbijstand Legal Village Business Patrimonium Mede-eigendom werd ontwikkeld door AXA Belgium, Belgische verzekeringsmaatschappij.

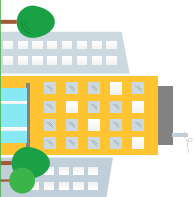
De overeenkomst wordt voor een duur van een jaar afgesloten en wordt stilzwijgend verlengd. De overeenkomst is onderworpen aan het Belgisch recht.

Dit is een niet contractueel document. Alle informatie en elk voorbeeld in deze brochure is indicatief en niet bindend. Voor exacte bepalingen en alle bijkomende informatie verwijzen wij naar de Algemene Voorwaarden en productfiches die je kan terugvinden op <https://www.legalvillage.be/nl/makelaars-documenten/>



Niet tevreden over iets?

Contacteer ons via <https://www.axa.be/nl/contact>. Indien je niet akkoord gaat met de voorstelde oplossing, kan je je richten tot de dienst Ombudsman van de verzekeringen, de Meeûsplantsoen 35 te 1000 Brussel (www.ombudsman-insurance.be).



LEGAL VILLAGE BUSINESS MEDE-EIGENDOM

GEDEKTE WAARBORGEN		PRAKTISCH VOORBEELD			PLAFONDS	DREMPEL	WACHTTIJD	TERRITORIALITEIT
Extra-contractueel burgerrechtelijk verhaal	Een derde beschadigt de brievenbussen van het gebouw en wil de schade niet vergoeden.	200.000 €	-	-	200.000 €	-	-	BELGIE
Strafrechtelijke verdediging	Een verzekerde wordt strafrechtelijk vervolgd omdat het gebouw niet voldoet aan bepaalde stedenbouwkundige voorschriften of wegens negeren van verplichte brandveiligheidsnormen.	200.000 €	-	-		-	-	
De burgerlijke verdediging	Ten gevolge van renovatiewerken in het gebouw veroorzaakt een naburig gebouw scheuren. De buur vordert een schadevergoeding, maar er is een belangenconflict tussen verzekerde en de BA verzekerder van het verzekerde gebouw.	200.000 €	350 €	-		350 €	-	
Schadegeval contractueel verzekering	De brandverzekeraar weigert tussenkomst voor waterschade omdat hij meent dat de schadeoorzaak buiten de dekking valt. Verzekerde is het hiermee niet eens.	20.000 €	350 €	-		350 €	-	
Tegenexperteise na brand	Verzekerde is het niet eens met de schaderaming van de expert van de brandverzekeraar. Een vrij gekozen tegenexpert treedt in onderhandeling met de expert van de brandverzekeraar.	65.000 €	350 €	-		350 €	-	
Sociaal recht	De vereniging van mede-eigenaars is in conflict met de condeïge van het gebouw na zijn ontslag.	20.000 €	-	-		-	-	
Administratief recht	Administratief geschil met de gemeente inzake het niet respecteren van de uren m.b.t. buitenplaatsen vulnis voor de ophaaldiensten.	20.000 €	-	-		-	-	
Fiscaal recht	Een geschil ontstaat met de belastingsovereïheid over het aanslagblijet onroerende voorheffing.	20.000 €	-	-		-	-	
Geschild met bureu	De vereniging van mede-eigenaars is in conflict met een buurman vanwege de bouw van een kippenhok dat overlast veroorzaakt voor de mede-eigenaars.	20.000 €	-	-		-	-	
Zakelijke rechten	Een geschil ontstaat met een buurman over het recht van doorgang via een gemene opit of tuin.	20.000 €	-	-		-	-	
Contractueel gebouw	De vereniging van mede-eigenaren huurt een aannemer in voor de uitvoering van een reparatie van de lift, en deze wordt niet volgens de regels van de kunst uitgevoerd.	20.000 €	-	-	3 MAANDEN	-	-	
Mediatie tussen mede-eigenaars	Een mede-eigenaar is in conflict met een andere mede-eigenaar die schade heeft veroorzaakt aan zijn appartement als gevolg van door hem uitgevoerde werkzaamheden. Zij willen de bemiddeling inschakelen.	2.500 €	350 €	-		350 €	-	
Optie Ali Risk	Ten gevolge van werken in het gebouw veroorzaakt een naburig gebouw scheuren. De buur vordert een schadevergoeding, maar de eigen BA verzekerder weigert tussenkomst.	15.000 €	-	-		-	-	
Optie Inning van onbetaalde gemeenschappelijke kosten	Een van de eigenaars van een privé-apartement betaalt de gemeenschappelijke kosten niet terug.	5000 € per schadegeval en per verzekeringsjaar	1.000 €	-		1.000 €	-	
Onvermogen	De derde die het gebouw onopzettelijk beschadigde, blijkt insolabel te zijn. Legal Village vergoedt tot maximum €15.000 per schadegeval.	15.000 €	-	-		-	-	
Voorschieten van het eigen risico Burgerlijke Aansprakelijkheid	Legal Village schiet de vrijstelling BA verzekering voor dewelke ten laste blijft van de aansprakelijke derde, die treuzelt bij het terugbetalen aan verzekerde.	1.250 €	-	-	15.000 €	-	-	BELGIE
Onderzoekskosten	Het verzekerde gebouw veroorzaakt scheuren, waarbij er discussie is over de oorzaak (vb. zwaar verkeer of recente werken in de buurt). Legal Village neemt de kosten voor het onderzoek ten laste.	15.000 €	-	-		-	-	
Tegensprekelijke plaatsbeschrijving	Voor de start van grote wegwerkzaamheden wil u als syndicus samen met de aannemer vooraf een plaatsbeschrijving maken van het gebouw.	500 €	-	-		-	-	

Niet-contractueel document. De informatie in de tabel is uitsluitend voor indicatieve doeleinden, onder alle voorbehoud. Alleen de bijzondere en algemene voorwaarden van het contract zijn van toepassing. AV Legal Village Business (ref 4500676 en 4500684). In de productfiche en de algemene voorwaarden vind je alle nuttige informatie. Aarzel niet deze te raadplegen alvorens het product af te sluiten en beroep te doen op de verzekeringsmakelaar voor meer informatie of een offerte. Deze documenten kan je terugvinden bij uw makelaar of op de website www.legalvillage.be

De verzekeringen rechtsbijstand Legal Village werden ontwikkeld door AXA Belgium, Belgische verzekeringsmaatschappij, en is onderworpen aan het Belgisch recht. De overeenkomst wordt voor een duur van een jaar afgesloten en wordt stilzwijgend verlengd. Niet tevreden over iets? Contacteer ons via compliance@legalvillage.be. Indien u niet akkoord gaat met de voorstelde oplossing, kunt u zich richten tot de dienst Ombudsman van de verzekeringen, de Mediusplantsoen 35 te 1000 Brussel (www.ombudsman-insurance.be).

