

# DAS voor Verenigingen van Eigenaars

## Rechtsbijstandverzekering met incasso

### Inhoudsopgave

1. Wie is verzekerd?	2
2. Wanneer kunt u hulp van DAS krijgen?	2
3. Geldt er een wachttijd en hoe lang is die?	3
4. Hoe geeft DAS rechtsbijstand en welke kosten betaalt DAS?	3
5. Wanneer moet u een eigen risico betalen aan DAS?	3
6. In welke landen bent u verzekerd?	3
7. In welke gevallen krijgt u geen hulp van DAS?	3
8. Wat is incassobijstand?	4
9. Wanneer krijgt u incassobijstand?	4
10. Hoe geeft DAS incassobijstand?	4
11. Welke kosten betaalt DAS bij incassobijstand?	4
12. Wat verwacht DAS van u bij incassobijstand?	4
13. Geschillenregeling: wat doet u als u het niet eens bent met ons over incassobijstand?	5

## Dit zijn de bijzondere polisvoorwaarden van uw rechtsbijstandverzekering

De polisvoorwaarden van uw rechtsbijstandverzekering bestaan uit twee delen:

- algemene polisvoorwaarden die gelden voor alle onderdelen van uw rechtsbijstandverzekering.
- bijzondere polisvoorwaarden die alleen gelden voor een specifiek onderdeel van de rechtsbijstandverzekering die u hebt afgesloten.

Dit zijn bijzondere polisvoorwaarden. In deze bijzondere polisvoorwaarden staan de spelregels van de rechtsbijstandverzekering met incasso 'DAS voor Verenigingen van Eigenaars' die u bij DAS hebt afgesloten. Ook in de algemene polisvoorwaarden staan spelregels die voor deze verzekering gelden.

Spelregels zijn de afspraken tussen u en DAS. U als degene die de verzekering hebt afgesloten en DAS als verzekeraar.

Het is belangrijk dat u de bijzondere én de algemene polisvoorwaarden goed leest en bewaart. U leest hierin namelijk waarvoor u wel bent verzekerd en waarvoor niet. En u weet zo waar DAS zich aan moet houden en waar u zich aan moet houden.

Uw verzekering is gebaseerd op de gegevens die u DAS hebt gegeven toen u deze verzekering afsloot. Kloppen die gegevens niet meer? Dan is het belangrijk dat u de veranderingen zo snel mogelijk aan DAS doorgeeft. Anders kloppen de afspraken tussen u en DAS misschien niet meer.

### 1. Wie is verzekerd?

De Vereniging van Eigenaars staat op het polisblad als verzekeringnemer vermeld. De verzekeringnemer is degene die het verzekeringscontract heeft afgesloten en die de premie betaalt.

Verzekerd zijn:

- a. de Vereniging van Eigenaars als behartiger van de belangen van de gezamenlijke eigenaars en beheerder van de gemeenschappelijke gedeelten van de op het polisblad vermelde onroerende zaak;
- b. de bestuurders van de Vereniging van Eigenaars, voor conflicten uit gebeurtenissen waarbij zij bevoegd zijn om namens de Vereniging van Eigenaars te handelen;
- c. ook de werknemers van de Vereniging van Eigenaars. Maar alleen als zij werkzaamheden verrichten voor de vereniging op het moment dat de gebeurtenis plaatsvindt waaruit het conflict ontstaat. Zij krijgen alleen juridische hulp, als zij strafrechtelijk worden vervolgd of als zij letsel hebben of schade aan persoonlijke eigendommen; dit geldt niet als het gaat om schade aan een motorrijtuig.

Iedereen die gebruik kan maken van de verzekerde rechtsbijstand, noemen wij in deze polisvoorwaarden verder 'u'.

### 2. Wanneer kunt u hulp van DAS krijgen?

U kunt gebruikmaken van deze verzekering als u als behartiger van de belangen van de gezamenlijke eigenaars en beheerder van de gemeenschappelijke gedeelten:

- a. een probleem of vraag hebt, waarvoor u een juridisch advies van een juridisch deskundige wilt hebben. In dat geval krijgt u van DAS een telefonisch juridisch advies op basis van de informatie die u in het telefoongesprek aan DAS geeft;
- b. juridische hulp nodig hebt bij:
  1. het verhalen van schade die aan de gemeenschappelijke eigendommen is toegebracht op degene die hiervoor wettelijk aansprakelijk is.
  2. strafzaken.
  3. een conflict over de volgende overeenkomsten die u hebt afgesloten:
    - voor de levering van goederen of diensten;
    - inzake een verbouwing, reparatie of onderhoud van het verzekerde gemeenschappelijke onroerend goed;
    - inzake de nieuwbouw van het verzekerde onroerend goed, maar uitsluitend indien er na oplevering sprake is van een verborgen gebrek welke betrekking heeft op het gemeenschappelijke deel van het onroerend goed.

Met 'verborgen gebrek' bedoelen wij een gebrek welke redelijkerwijs niet eerder onderkend had kunnen worden dan het tijdstip van de ontdekking.

4. een conflict met de burens van het verzekerde gebouw. Dat moet dan wel gaan over het burensrecht. Hieronder verstaan wij de regels waaraan eigenaren en gebruikers van onroerende zaken die burens van elkaar zijn zich moeten houden.
  5. een conflict met de plaatselijke of landelijke overheid in Nederland over besluiten die rechtstreeks betrekking hebben op het verzekerde onroerend goed.
  6. een conflict met een lid van de vereniging over de uitvoering en toepassing van de appartementsrechten, de akte van splitsing, het splitsingsreglement en het huishoudelijk reglement.
  7. een conflict als werkgever over een arbeidsovereenkomst met een werknemer in dienst van de Vereniging van Eigenaars. Of een conflict over sociaalverzekeringswetgeving.
  8. een conflict met een voormalig bestuurslid over zijn onrechtmatig handelen als bestuurslid van de Vereniging van Eigenaars.
- c. hulp nodig hebt bij het incasseren van onbetaalde huur. U krijgt dan incassobijstand. Hierover leest u meer in de artikelen 8 tot en met 13.

U krijgt alleen hulp van DAS als het bedrag waarover het conflict gaat meer dan 400 euro bedraagt. Dit 'minimumbelang' geldt niet voor incassobijstand.

### 3. Geldt er een wachttijd en hoe lang is die?

Voor deze verzekering geldt geen wachttijd. Wel moeten de feiten die direct tot het conflict hebben geleid, hebben plaatsgevonden tijdens de looptijd van deze verzekering. En krijgt u alleen juridische hulp als u nog niet wist (of kon weten) dat u juridische hulp nodig zou hebben, toen u de verzekering afsloot. Er geldt een afwijkende regeling voor het incasseren van niet-betaalde vorderingen. Welke regeling dat is, leest u bij de bepalingen over incassobijstand.

### 4. Hoe geeft DAS rechtsbijstand en welke kosten betaalt DAS?

- a. In de algemene polisvoorwaarden leest u op welke manier DAS rechtsbijstand verleent. Op het polisblad staat welke algemene polisvoorwaarden gelden.
- b. DAS betaalt per conflict aan externe kosten nooit meer dan het kostenmaximum van 50.000 euro.
- c. Is het in een gerechtelijke of administratieve procedure volgens de wet en regelgeving niet verplicht om een advocaat in te schakelen? Dan is er geen sprake van verplichte procesvertegenwoordiging en geldt het volgende:

1. Als een juridisch specialist die in dienst is van DAS rechtsbijstand verleent, zijn dit interne kosten. Dit geldt ook als een door DAS aangewezen incasso- of deurwaarderskantoor de vordering incasseert. Deze interne kosten vergoedt DAS onbepaald. Bijkomende externe kosten vergoedt DAS tot aan het verzekerde kostenmaximum.
2. Schakelt DAS op uw verzoek een door u gekozen externe rechtshulpverlener in (waaronder ook valt een incasso- of deurwaarderskantoor)? Dan betaalt DAS, als onderdeel van het verzekerde kostenmaximum, de noodzakelijke en redelijke behandelkosten (honorarium inclusief kantoorkosten en overige kosten) van deze externe rechtshulpverlener in die procedure. DAS betaalt voor deze behandelkosten maximaal per:
  - arbeidsrechtelijke procedure 2.500 euro
  - bestuursrechtelijke en sociaal-verzekeringsrechtelijke procedure voor twee instanties tezamen 3.000 euro
  - overige procedure 5.000 euro\*

\* Geldt niet voor een incassoprocedure zonder inhoudelijk verweer. In dat geval vergoedt DAS maximaal het bedrag dat de door u gekozen rechtshulpverlener in rekening mag brengen volgens de hiervoor geldende regelgeving (regeling salarissen in rolzaken kanton).

Alle vermelde bedragen zijn exclusief btw. Kunt u de btw niet verrekenen? Dan betaalt DAS ook de btw over maximaal dit bedrag.

### 5. Wanneer moet u een eigen risico betalen aan DAS?

- a. Vraagt u DAS om een externe rechtshulpverlener in te schakelen voor een gerechtelijke of administratieve (incasso)procedure, terwijl DAS niet verplicht is een advocaat in te schakelen? Dan moet u een eigen risico betalen van 250 euro.
- b. Dit geldt ook als u besluit voor de gerechtelijke incasso van uw vordering geen gebruik te maken van het incassokantoor en/of deurwaarderskantoor dat DAS hiervoor heeft ingeschakeld.
- c. Pas nadat DAS dit eigen risico heeft ontvangen, zal DAS de opdracht geven aan de externe rechtshulpverlener die u hebt aangewezen.

### 6. In welke landen bent u verzekerd?

U krijgt hulp van DAS in Nederland, België, Duitsland en Luxemburg. Voorwaarden zijn dat het recht van één van deze landen van toepassing is en dat een rechter uit één van deze landen over het conflict mag oordelen.

### 7. In welke gevallen krijgt u geen hulp van DAS?

In de algemene polisvoorwaarden staat wanneer u niet bent verzekerd. Leest u deze polisvoorwaarden dus goed. Voor deze verzekering geldt bovendien dat u

niet bent verzekerd voor conflicten die gaan over:

- a. motorrijtuigen, vaartuigen en (lucht)vaartuigen;
- b. de (voorgenomen) splitsing in appartementsrechten en de oprichting van de Vereniging van Eigenaars. En ook niet over de (voorgenomen) opheffing van de splitsing en de ontbinding van de Vereniging van Eigenaars;
- c. financiële bijdragen van de overheid, zoals subsidies;
- d. gebreken en/of tekortkomingen die in het proces-verbaal van oplevering zijn opgenomen.

## 8. Wat is incassobijstand?

Iedere lid van de Vereniging van Eigenaars moet als eigenaar van een appartementsrecht periodiek een vergoeding aan de VvE betalen als bijdrage in de gemeenschappelijke kosten. Betaalt het lid (de schuldenaar) deze VvE-bijdrage niet? En heeft hij geen juridisch verweer voor zijn weigering om te betalen? Dan kunt u DAS inschakelen voor hulp bij het incasseren van uw vordering op de schuldenaar. Dat heet 'incassobijstand'.

## 9. Wanneer krijgt u incassobijstand?

- a. U krijgt incassobijstand als uw vordering is ontstaan tijdens de looptijd van de verzekering, of binnen drie maanden voordat u de verzekering afsloot.
- b. Wij verlenen incassobijstand alleen in Nederland. En alleen als de schuldenaar in Nederland woont of gevestigd is, een Nederlandse rechter bevoegd is en het Nederlandse recht van toepassing is.
- c. Bij sommige vorderingen krijgt u geen incasso-bijstand. Dan gaat het om vorderingen die meer dan zes maanden na de factuurdatum bij ons zijn gemeld.
- d. Voert de schuldenaar verweer? Of moet u verweer voeren tegen een tegenvordering van de schuldenaar? Dan krijgt u geen incassobijstand (meer). In dat geval is er namelijk sprake van een juridisch conflict. Hiervoor kunt u mogelijk wel rechtsbijstand krijgen (zie artikel 1 tot en met 7).
- e. DAS verleent ook geen incassobijstand (meer) als de schuldenaar in staat van faillissement of surseance van betaling is geraakt. Of als een aanvraag voor faillissement zonder toestemming van DAS is ingediend.

## 10. Hoe geeft DAS incassobijstand?

- a. DAS verleent de incassobijstand. Voor incassobijstand wordt onder DAS ook begrepen het door DAS aangewezen incassokantoor. Slagen wij er niet in om de vordering bij de schuldenaar te innen? Dan onderzoeken wij of het zinvol is om een gerechtelijke procedure te starten. Als wij hiervoor geen kans van slagen zien, beëindigen wij de incassobijstand.
- b. Zijn wij een gerechtelijke procedure gestart? En is het incassobedrag niet of gedeeltelijk geïncasseerd, omdat de schuldenaar onvindbaar is? Dan proberen wij na twee jaar nogmaals om het openstaande

bedrag te incasseren. Maar alleen als de schuldenaar een natuurlijk persoon is.

- c. DAS mag namens u met de schuldenaar een afbetalingsregeling treffen met een looptijd van maximaal zes maanden.

## 11. Welke kosten betaalt DAS bij incassobijstand?

- a. Bij buitengerechtelijke incasso vergoedt DAS de interne en externe kosten. 'Interne kosten' zijn de kosten van de medewerkers in dienst van DAS, 'externe kosten' zijn alle aan DAS in rekening gebrachte kosten.
- b. Als DAS de vordering via een procedure gerechtelijk moet incasseren, vergoedt DAS de kosten hiervan zoals vermeld in artikel 4.
- c. Als de schuldenaar verweer voert en/of een tegenvordering instelt, is er sprake van een inhoudelijk conflict. De behandeling van dit conflict valt niet onder incassobijstand. Krijgt u voor dit conflict wel rechtsbijstand, dan vergoedt DAS de externe kosten zoals vermeld in artikel 4.
- d. Wij keren het bedrag dat wij hebben geïncasseerd, aan u uit. Daarvan trekken wij eerst de buitengerechtelijke incassokosten en de proceskosten af die wij bij uw schuldenaar hebben gevorderd. Zijn die kosten hoger dan het bedrag dat wij hebben geïncasseerd? Dan is het deel van de kosten dat wij niet hebben geïncasseerd, voor onze rekening. Incasseren wij bijvoorbeeld niets, dan betalen wij alle kosten.
- e. Krijgt u incassobijstand van ons, en
  - trekt u de incasso-opdracht in; of
  - treft u zelf een regeling met de schuldenaar; of
  - incasseert u de vordering zelf?Dan moet u ons de kosten van buitengerechtelijke incasso vergoeden. Dat zijn de kosten die de schuldenaar had moeten betalen, als wij de vordering wel volledig zouden hebben geïncasseerd. En heeft DAS kosten gemaakt om uw vordering gerechtelijk te incasseren? Dan moet u ook de door DAS gemaakte interne en externe kosten vergoeden.

## 12. Wat verwacht DAS van u bij incassobijstand?

Om incassobijstand te krijgen, moet u ervoor zorgen dat u:

- a. de schuldenaar minimaal tweemaal schriftelijk tot betaling hebt gemaand. In de eerste aanmaning moet u de incassokosten melden die volgens de huurovereenkomst gelden. In de tweede aanmaning moet u melden dat de schuldenaar nog veertien dagen de tijd heeft voordat u die incassokosten in rekening brengt;
- b. ons alle gegevens verstrekt over de vordering of die hiervoor van belang zijn;
- c. niet meer met de schuldenaar communiceert over de

vordering, nadat u deze aan ons hebt overgedragen;  
d. ons direct informeert als de schuldenaar rechtstreeks met u communiceert over de vordering, nadat u deze aan ons hebt overgedragen. Of als hij de vordering alsnog betaalt.

### **13. Geschillenregeling: wat doet u als u het niet eens bent met ons over incassobijstand?**

Blijft u het oneens met DAS over de vraag of een vordering verhaalbaar is of over de juridisch-inhoudelijke behandeling van het door DAS aangewezen incassokantoor? En komen wij daar niet uit? Dan kunt u ons verzoeken om dit verschil van mening voor te leggen aan een gerechtsdeurwaarder die u zelf kiest. Daarvoor laat u een onafhankelijk onderzoeksbureau een rapport opstellen dat uw opvatting steunt, en dat stuurt u naar DAS.

Ook wij stellen een rapport op en leggen dat samen met uw rapport voor aan de gerechtsdeurwaarder die u hebt uitgekozen. De gerechtsdeurwaarder zal dan een oordeel geven over het meningsverschil. Dat oordeel is bindend voor u en voor DAS. Geeft de gerechtsdeurwaarder u gelijk? Dan gaat DAS weer verder met de incasso. Wij vergoeden dan ook de kosten van het rapport dat u hebt laten opstellen. DAS betaalt de kosten van de gerechtsdeurwaarder alleen voor zover de kosten echt nodig zijn om de opdracht uit te voeren en deze kosten ook redelijk zijn. Deze kosten tellen niet mee voor het bedrag dat DAS maximaal vergoedt in het conflict (het externe kostenmaximum).



# Handig om te weten als klant van DAS

Onze ervaren specialisten staan voor u klaar om juridische conflicten en financiële knelpunten te voorkomen of op te lossen. Hebt u hulp nodig? Neem dan zo snel mogelijk contact met DAS op. Dat kan op verschillende manieren.

## Hebt u advies nodig?

Met alle juridische vragen kunt u terecht bij de ervaren juristen van de VvE Adviesdesk. Door de VvE Adviesdesk snel in te schakelen kunt u conflicten vaak voor zijn.

 030 2391 321 (ma t/m vr 08:30 tot 17:30 uur)


## Hebt u juridische hulp nodig?

Hebt u juridische hulp nodig en wilt u uw zaak direct aanmelden? Dat kan op een van deze manieren:

- online via [www.das.nl/ondernemersdesk](http://www.das.nl/ondernemersdesk)
- per post naar:  
DAS  
Team Intake Juridisch  
Postbus 23000  
1100 DM Amsterdam

Let op! Stuur u alstublieft direct een kopie mee van de documenten die over het conflict gaan. Als u uw zaak via de website aanmeldt, scan dan de documenten en stuur ze als bijlage mee. En vermeld altijd uw polisnummer.

Is er sprake van spoed? Neemt u dan altijd eerst telefonisch contact op met de Juridische Adviesdesk van DAS.

 020 6518 815 (ma t/m do 08:00 tot 20:00 uur en vr 08:00 tot 17:30 uur)

## Hebt u incassobijstand nodig?



Betaalt een lid de VvE-bijdrage niet? Dien dan de vordering bij ons in.

- online via [www.das.nl/ondernemersdesk](http://www.das.nl/ondernemersdesk)
- per post naar:  
DAS  
OndernemersDesk  
Postbus 23000  
1100 DM Amsterdam

Let op! Stuur u alstublieft direct een kopie mee van de factuur, de herinneringsbrief en uw algemene voorwaarden. En vermeld altijd uw polisnummer. Als u uw onbetaalde factuur via de website indient, scan dan de documenten en stuur ze als bijlage mee.

## Wilt u een wijziging doorgeven?

Wijzigingen van de gegevens over uw VvE kunt u doorgeven aan de afdeling Acceptatie van DAS.

 [www.das.nl/ondernemersdesk](http://www.das.nl/ondernemersdesk)  
 [acceptatie@das.nl](mailto:acceptatie@das.nl)

Of bel met uw verzekeringsadviseur.