

Bijzondere polisvoorwaarden 103 (07-2020)

DAS voor Eigenaren van verhuurde onroerende zaken

Rechtsbijstandverzekering met incassobijstand



Inhoudsopgave

Rechtsbijstand	3
1. Wie zijn verzekerd?	3
1.1 Verzekeringnemer	3
1.2 Verzekerden	3
2. Wanneer kunt u hulp van DAS krijgen?	3
Verzekerde hoedanigheid	3
Minimum belang	3
In welke gevallen krijgt u hulp van DAS?	3
Goed om te weten	4
3. Geldt er een wachttijd en hoelang is die?	4
Algemeen: drie maanden	4
Verhalen van schade: geen wachttijd	4
Incassobijstand	4
4. Hoe geeft DAS juridische hulp en welke kosten betaalt DAS?	4
4.1 Algemene polisvoorwaarden	4
4.2 Kosten en kostenmaximum	4
5. Wanneer moet u een eigen risico betalen aan DAS?	4
6. Waar bent u verzekerd?	4
7. In welke gevallen krijgt u geen juridische hulp (meer) van DAS?	4
7.1 Algemene polisvoorwaarden	4
7.2 Andere uitsluitingen	5
Incassobijstand	6
1. Wat is incassobijstand?	6
2. Wat bedoelen we met?	6
Schuldenaar	6
Verweer	6
3. Wanneer krijgt u incassobijstand?	6
Bedrag vordering minimaal 400 euro	6
Vordering tijdens looptijd ontstaan	6
Nederland	6
4. Wanneer krijgt u geen incassobijstand (meer)?	6
5. Hoe werkt incassobijstand	6
6. Welke kosten betaalt DAS bij incassobijstand?	7
7. Wat verwacht DAS van u bij incassobijstand?	7
8. Geschillenregeling: wat doet u als u het niet eens bent over incassobijstand?	8
Handig om te weten als klant van DAS	9

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 heeft afgesloten.

Dit zijn de bijzondere polisvoorwaarden van uw rechtsbijstandverzekering 'DAS voor Eigenaren van verhuurde onroerende zaken'. Deze bestaat uit twee rubrieken:

- Rechtsbijstand;
- Incassobijstand.

Uw polis

U heeft voor de rechtsbijstandverzekering die u heeft afgesloten een polis ontvangen. De polis is een schriftelijk of digitaal bewijs dat u bent verzekerd. Uw polis bestaat in ieder geval uit uw polisblad, de algemene polisvoorwaarden en bijzondere polisvoorwaarden. Soms zijn er ook clausules van toepassing. Op uw polisblad leest u onder andere welke polisvoorwaarden en eventuele clausules er op uw verzekering van toepassing zijn.

Afspraken

In uw polis staat wat u en DAS hebben afgesproken. U zelf als degene die de verzekering heeft afgesloten, en DAS als verzekeraar. Het is belangrijk dat u uw polisblad en uw polisvoorwaarden goed leest, zodat u weet:

- waarvoor u wel bent verzekerd en waarvoor niet;
- waar DAS zich aan moet houden en waar u zich aan moet houden.

Is er een verschil tussen wat in de bijzondere polisvoorwaarden staat en de algemene polisvoorwaarden? Dan geldt wat in de bijzondere polisvoorwaarden staat. Is er een verschil tussen wat er in een clause in uw polis staat en de polisvoorwaarden? Dan geldt wat in de clause staat.

Wat gebeurt er als tussen u en DAS een discussie ontstaat? Dan biedt uw polis bijna altijd duidelijkheid. Is het niet duidelijk wat uw polis bepaalt? Dan moeten u en DAS samen proberen tot een oplossing te komen. Die oplossing moet voor allebei redelijk zijn.

Verandert er iets in uw gegevens?

Uw verzekering is gebaseerd op de gegevens die u heeft gegeven toen u deze verzekering afsloot. Kloppen die gegevens niet meer? Geef de veranderingen dan zo snel mogelijk door aan degene bij wie u de verzekering heeft afgesloten. Anders kloppen de afspraken tussen u en DAS misschien niet meer.

Rechtsbijstand

1. Wie zijn verzekerd?

1.1 Verzekeringnemer

U staat op het polisblad als verzekeringnemer vermeld. De verzekeringnemer is degene die het verzekeringscontract heeft afgesloten.

1.2 Verzekerde

U bent de verzekerde. Heeft een verzekerde onroerende zaak meerdere eigenaren? Dan zijn naast uzelf ook deze mede-eigenaren verzekerd.

2. Wanneer kunt u hulp van DAS krijgen?

Verzekerde hoedanigheid

U bent verzekerd als (mede)eigenaar en verhuurder van een onroerende zaak in Nederland. Op het polisblad staat vermeld om welke onroerende zaak of zaken het gaat.

Minimum belang

U bent alleen verzekerd voor conflicten die met deze onroerende zaken te maken hebben. En als het bedrag waarover het conflict gaat ten minste 400 euro bedraagt.

In welke gevallen krijgt u hulp van DAS?

- a. Als u een vraag heeft 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. Als u juridische hulp nodig heeft:
 - bij het verhalen van schade die aan een onroerende zaak die is verzekerd is toegebracht;
 - bij een conflict over een overeenkomst die u als eigenaar of verhuurder heeft afgesloten voor een onroerende zaak die is verzekerd;
 - bij een conflict met de burens van een onroerende zaak die is verzekerd. Dat conflict 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;
 - bij een conflict met de overheid dat betrekking heeft op een onroerende zaak die is verzekerd.
- c. Bij het incasseren van onbetaalde huur. U krijgt dan incassobijstand. Hierover leest u meer in de rubriek Incassobijstand.

Goed om te weten

- Iedereen die gebruik kan maken van de verzekerde juridische hulp, noemen wij in deze polisvoorwaarden verder 'u' of 'verzekerde onderneming'.
- Eventuele mede-eigenaren hebben voor deze rechtsbijstandverzekering voor de conflicten die verzekerd zijn dezelfde rechten en verplichtingen als uzelf.
Let op: is er een conflict tussen u en één of meerdere mede-eigenaren of tussen twee of meerdere mede-eigenaren onderling? Dan krijgen u en de andere mede-eigenaren geen juridische hulp.
- U krijgt geen hulp als u een onroerende zaak voor de eerste keer wilt gaan verhuren en er ontstaat een conflict over:
 - de verbouwing of aanpassing(en) die u hiervoor moet doen;
 - de vergunning die u hiervoor moet hebben.

3. Geldt er een wachttijd en hoelang is die?

In de algemene polisvoorwaarden leest u wat een wachttijd is.

Algemeen: drie maanden

Voor deze verzekering geldt een wachttijd van drie maanden.

Verhalen van schade: geen wachttijd

Er geldt geen wachttijd voor het verhalen van schade die u lijdt door een onrechtmatige daad van een ander. Maar het conflict en de feiten die direct tot het conflict hebben geleid, moeten wel hebben plaatsgevonden tijdens de looptijd van deze verzekering.

Incassobijstand

De wachttijd voor incassobijstand leest u verderop bij het onderdeel 'Incassobijstand'.

4. Hoe geeft DAS juridische hulp en welke kosten betaalt DAS?

4.1 Algemene polisvoorwaarden

In de algemene polisvoorwaarden leest u hoe DAS de juridische hulp verleent.

4.2 Kosten en kostenmaximum

In de algemene polisvoorwaarden leest u wat wij bedoelen met interne en externe kosten. En welke soorten externe kosten wij vergoeden

Het bedrag dat DAS maximaal per zaak betaalt voor externe kosten, noemen we het externe kostenmaximum. Het externe kostenmaximum voor de rubriek rechtsbijstand bedraagt 25.000 euro.

Maakt de gerechtsdeurwaarder kosten voor het ontruimen van uw onroerende zaak na een vonnis? Dan worden deze kosten tot maximaal 1.000 euro exclusief btw vergoed. Dit bedrag telt mee voor het maximale bedrag aan externe kosten dat DAS betaalt.

Let op:

- *Moet er een gerechtelijke of administratieve procedure worden gevoerd, maar is het daarbij volgens de wet- en regelgeving niet verplicht om een advocaat in te schakelen? Dan geldt wat staat in de algemene polisvoorwaarden bij 'Als een advocaat niet verplicht is'.*
- *Is er sprake van een conflict waarbij meerdere belanghebbenden zijn betrokken? Dan betaalt DAS maximaal de kosten zoals staat in de algemene polisvoorwaarden bij 'Zijn er meer belanghebbenden betrokken?'*

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

Moet er een gerechtelijke of administratieve procedure worden gevoerd? En is het daarbij volgens de wet- en regelgeving niet verplicht om een advocaat in te schakelen? Dan mag u kiezen of u zich in die procedure laat bijstaan door:

- een juridisch specialist of advocaat in dienst van DAS;
- een rechtshulpverlener die niet bij DAS in dienst is (externe rechtshulpverlener).

Kiest u voor een externe rechtshulpverlener? Dan moet u per procedure vooraf een eigen risico van 500 euro betalen.

Let op: DAS geeft pas de opdracht aan de externe rechtshulpverlener die u heeft aangewezen, als u dit eigen risico heeft betaald.

6. Waar bent u verzekerd?

U krijgt juridische hulp van DAS in Nederland. Het Nederlandse recht moet van toepassing zijn op uw conflict. En ook moet de Nederlandse rechter over uw conflict mogen oordelen.

7. In welke gevallen krijgt u geen juridische hulp (meer) van DAS?

7.1 Algemene polisvoorwaarden

In de algemene polisvoorwaarden staat wanneer u in ieder geval niet bent verzekerd. Leest u die polisvoorwaarden dus goed.

7.2 Andere uitsluitingen

Voor deze verzekering geldt dat u ook in de volgende gevallen geen juridische hulp van DAS (meer) krijgt.

a. Minimum belang

Als het bedrag waarover het conflict gaat minder dan 400 euro bedraagt.

b. Bestemming onroerende zaak

Voor conflicten die te maken hebben met het aanvragen van vergunningen en/of het verbouwen of aanpassen van een onroerende zaak om deze daarna voor het eerst te gaan verhuren. Dus als u deze onroerende zaak bij het afsluiten van deze verzekering nog niet geheel of gedeeltelijk had verhuurd.

c. Onrechtmatig handelen

Als u wordt verweten schade aan een ander te hebben toegebracht.

d. Overheid

Bij conflicten met de overheid over:

- financiële bijdragen van de overheid, zoals subsidies;
- algemeen verbindende rechtsregels die een overheidsorgaan heeft vastgesteld of wil vaststellen;
- als het conflict te maken heeft met belastingen, bijvoorbeeld een belastingaanslag, heffingen, invoerrechten of accijnzen.

e. Onderlinge conflicten

Bij conflicten:

- met één of meerdere (voormalige) mede-eigenaren;
- tussen twee of meerdere (voormalige) mede-eigenaren.

f. Kapitaal en borg- of garantstelling

Bij conflicten over kapitaal dat u aantrekt en/of beheert. Of bij conflicten over bijvoorbeeld borgstelling of garantstelling.

g. Betalingsproblemen

Als uw conflict te maken heeft met een schuld die u niet (of niet gelijk) kunt betalen.

Let op: als u failliet wordt verklaard, dan eindigt de verzekering en stopt de verlening van juridische hulp.

Incassobijstand

1. Wat is incassobijstand?

U bent eigenaar van de onroerende zaak die op het polisblad staat. Deze onroerende zaak heeft u verhuurd en u heeft hiervoor een (ver)huurovereenkomst gesloten. Betaalt de huurder vervolgens de huur niet? En heeft hij geen verweer (hierover leest u meer in artikel 2, 'Wat bedoelen we met?') om niet te betalen? Dan kunt u hulp krijgen bij het incasseren van uw vordering van de huur op de huurder. Dit noemen we incassobijstand.

Voorbeelden van situaties waarin u incassobijstand kunt krijgen:

- De huurder reageert niet op uw factuur en uw betalingsherinneringen.
- De huurder zegt dat hij u niet kan betalen, omdat hij geen geld heeft.

2. Wat bedoelen we met?

Schuldenaar

De schuldenaar (huurder) is degene van wie u volgens de overeenkomst geld (huur of borgsom) moet krijgen.

Verweer

Met verweer voeren bedoelen we dat de schuldenaar een juridische reden opgeeft waarom hij uw factuur niet (of niet volledig) wil of kan betalen. Bijvoorbeeld omdat hij vindt dat:

- op basis van de hiervoor geldende regels de huurprijs te hoog is;
- er gebreken aan de verhuurde onroerende zaak zijn;
- hij niet het woon- of gebruiksgenot heeft waarop hij bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht vertrouwen;
- de factuur niet klopt.

3. Wanneer krijgt u incassobijstand?

Bedrag vordering minimaal 400 euro

U krijgt alleen incassobijstand als het nog niet betaalde bedrag aan huur ten minste 400 euro bedraagt. Hiermee bedoelen wij het nog openstaande bedrag aan huur (de hoofdsom) zonder eventueel verschuldigde incassokosten, wettelijke rente of andere bijkomende kosten.

Vordering tijdens looptijd ontstaan

U krijgt incassobijstand als uw vordering is ontstaan tijdens de looptijd van de rechtsbijstandverzekering waar deze incassobijstand deel van uitmaakt.

Nederland

U krijgt alleen incassobijstand 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.

4. Wanneer krijgt u geen incassobijstand (meer)?

In de volgende gevallen krijgt u geen incassobijstand (meer):

a. Meer dan zes maanden na factuurdatum

Als u uw vordering meer dan zes maanden na de oorspronkelijke factuurdatum bij ons meldt.

b. Niet-verzekerde hoedanigheid

Voor facturen die niet te maken hebben met uw hoedanigheid van eigenaar en verhuurder van onroerende zaken.

c. Verweer of tegenvordering

Voert de schuldenaar verweer? Of dient hij een tegenvordering in? Dan krijgt u hiervoor geen incassobijstand (meer). Er is dan namelijk een juridisch conflict. **Let op:** hiervoor krijgt u mogelijk wel juridische hulp op grond van de rubriek Rechtsbijstand van deze polisvoorwaarden.

d. Faillissement of surseance

Als de schuldenaar in staat van faillissement of surseance van betaling is. Of als er zonder toestemming van DAS en/of het incassokantoor dat DAS namens u heeft ingeschakeld, een aanvraag voor faillissement van de schuldenaar is ingediend (maar nog niet uitgesproken).

5. Hoe werkt incassobijstand?

- Heeft u incassobijstand nodig? Kijk dan in de bijlage van deze polisvoorwaarden 'Handig voor u als klant om te weten' hoe u uw vordering het beste kunt indienen.
- Om incassobijstand te krijgen, moet u ervoor zorgen dat u de schuldenaar minimaal twee keer schriftelijk tot betaling heeft gemaand:
 - in de eerste aanmaning moet u het bedrag van incassokosten aankondigen die u volgens uw leveringsvoorwaarden in rekening mag brengen;
 - in de tweede aanmaning (ook wel de 'WIK-brief') moet u melden dat de schuldenaar nog (minimaal) veertien dagen de tijd heeft om te betalen, nadat de aanmaning bij de schuldenaar is bezorgd. Daarna brengt u incassokosten in rekening. U moet in deze tweede aanmaning het precieze bedrag aan incassokosten vermelden.



In de 'Handig voor u als klant om te weten' treft u ook een link aan naar de documentenshop van DAS. Hier kunt u gratis een tweede aanmaning (de 'WIK-brief') opstellen die aan alle hiervoor vereiste voorwaarden voldoet.

- c. Als aan de bij b. vermelde voorwaarden is voldaan, schakelt DAS namens u een incassokantoor in om u de incassobijstand te geven. Schakelt u zelf een incassokantoor in? Dan vergoedt DAS de kosten daarvan niet.

Wat kan het incassokantoor bijvoorbeeld voor u doen?

- Het incassokantoor probeert eerst zelf de vordering bij de schuldenaar te innen.
- Lukt dit niet? Dan onderzoeken zij of het zinvol is om een gerechtelijke procedure te starten. Als zij hierin geen kans van slagen zien, laten zij dit weten aan DAS. DAS kan dan besluiten te stoppen met de incassobijstand. Dit laat DAS dan zo snel mogelijk aan u weten.
- Het incassokantoor kan ook namens u een betalingsregeling treffen met de schuldenaar.
- Is de vordering na een gerechtelijke procedure niet (of niet volledig) geïncasseerd omdat de schuldenaar onvindbaar is? Dan probeert het incassokantoor binnen twee jaar nogmaals om het openstaande bedrag bij de schuldenaar te incasseren.



- d. Heeft de rechter bepaald dat uw vordering terecht was, en dat de schuldenaar de vordering (en de extra kosten) moet betalen? Dan betaalt DAS (in afwijking van de algemene polisvoorwaarden) gedurende maximaal twee jaar de redelijke kosten die volgens de gerechtsdeurwaarder die het incassokantoor heeft ingeschakeld, nodig zijn om het vonnis uit te voeren. Lukt dit niet of niet volledig binnen twee jaar nadat het vonnis aan de schuldenaar is overhandigd? Dan betaalt DAS na die twee jaar deze kosten niet meer.
- e. Het incassokantoor betaalt aan u het bedrag dat zij of de door haar ingeschakelde gerechtsdeurwaarder namens u heeft geïncasseerd. Zijn er ook buitengerechtelijke incassokosten of proceskosten geïncasseerd? Dan mag het incassokantoor deze kosten houden.

6. Welke kosten betaalt DAS bij incassobijstand?

In de algemene polisvoorwaarden leest u wat wij bedoelen met interne en externe kosten. DAS vergoedt de interne kosten onbeperkt. Voor de externe kosten betaalt DAS maximaal 25.000 euro exclusief btw. Onder deze externe kosten vallen ook de kosten van het incassokantoor dat DAS heeft ingeschakeld. En bij gerechtelijke incasso ook de kosten van de gerechtsdeurwaarder die dit incassokantoor heeft ingeschakeld.

Maakt de gerechtsdeurwaarder kosten voor het ontruimen van uw onroerende zaak na een vonnis? Dan worden deze kosten tot maximaal 1.000 euro exclusief btw vergoed. Dit bedrag telt mee voor het maximale bedrag aan externe kosten dat DAS betaalt.

Volgens de wet- en regelgeving is het niet altijd verplicht om voor gerechtelijke incasso gebruik te maken van een advocaat. In dat geval is er geen sprake van verplichte procesvertegenwoordiging. En geldt dat u ook zelf een rechtshulpverlener mag kiezen die deze incassoprocedure voor u gaat voeren.

Maakt u hiervan gebruik? En kiest u er voor om de gerechtelijke incassoprocedure te laten voeren door een rechtshulpverlener die u heeft aangewezen? Dan geldt het volgende:

- DAS betaalt de kosten van deze rechtshulpverlener (honorarium en kantoorkosten) in die procedure tot maximaal het bedrag dat deze rechtshulpverlener hiervoor volgens de wet in rekening mag brengen.
- U moet DAS een eigen risico van 500 euro betalen. Pas nadat DAS dit eigen risico heeft ontvangen, geeft DAS de opdracht voor gerechtelijke incasso aan de externe rechtshulpverlener die u heeft aangewezen.

7. Wat verwacht DAS van u bij incassobijstand?

DAS verwacht van u dat u:

- DAS en het incassokantoor alle gegevens verstrekt over de vordering of die hiervoor van belang zijn;
- nadat DAS namens u uw vordering aan het incassokantoor heeft overgedragen, niet meer zelf met de schuldenaar communiceert;
- het incassokantoor direct informeert als de schuldenaar rechtstreeks met u communiceert over de vordering, nadat DAS deze namens u aan het incassokantoor heeft overgedragen. Of als hij de vordering alsnog betaalt.

8. Geschillenregeling: wat doet u als u het niet eens bent over incassobijstand?

Verschilt u van mening met DAS of het door DAS namens u ingeschakelde incassokantoor over de vraag of een vordering verhaalbaar is? Of over de verdere juridisch-inhoudelijke behandeling van de vordering die u heeft ingediend? Dan kunt u 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 het incassokantoor stelt een rapport op. Deze twee rapporten legt DAS voor aan de gerechtsdeurwaarder die u heeft uitgekozen.

De gerechtsdeurwaarder geeft dan een oordeel over het meningsverschil. Dat oordeel is bindend voor u en voor het incassokantoor. DAS vergoedt de kosten van de gerechtsdeurwaarder. Maar alleen voor zover de kosten echt nodig zijn om de opdracht uit te voeren en deze kosten ook redelijk en noodzakelijk zijn.

Geeft de gerechtsdeurwaarder u gelijk? Dan gaat het incassokantoor weer verder met de incassobijstand. DAS vergoedt dan ook de kosten van het onderzoeksbureau dat het rapport voor u heeft opgesteld. Maar alleen voor zover de kosten echt nodig zijn om de opdracht uit te voeren en deze kosten ook redelijk en noodzakelijk zijn.

Vindt de gerechtsdeurwaarder dat de vordering niet verhaalbaar is? Dan stopt het incassokantoor met de incassobijstand.

Handig om te weten als klant van DAS

Rechtsbijstand

Onze ervaren juristen staan voor u klaar om juridische conflicten te voorkomen of op te lossen. Heeft u advies of juridische hulp nodig? Neem dan zo snel mogelijk contact met DAS op.

Wilt u juridisch advies?

Veel praktische juridische informatie en tips vindt u op www.das.nl/ondernemer.

Vindt u niet de informatie die u zoekt of wilt u advies? Bel dan met de Juridische Adviesdesk van DAS:

 020 651 88 15 (ma t/m vr van 08:00 tot 17:30 uur)

Juridische hulp nodig?

Heeft u juridische hulp nodig? Meld uw zaak direct aan.


 www.das.nl/zaakmelden

Houd de volgende gegevens bij de hand:

- uw polisnummer;
- de contactgegevens van uw verzekeringsadviseur.

Spoed?

Is er sprake van spoed? Bel dan altijd eerst de Juridische Adviesdesk van DAS:

 020 651 88 15 (ma t/m vr van 08:00 tot 17:30 uur)

Een wijziging doorgeven

Wijzigingen over uw onroerende zaken die belangrijk zijn voor de dekking van uw rechtsbijstandverzekering geeft u door aan:

- uw verzekeringsadviseur; of
- de afdeling Acceptatie van DAS: acceptatie@das.nl.

Incassobijstand

U heeft hulp nodig bij het incasseren van uw factuur? Dien uw incasso-opdracht in.

 www.das.nl/incasso-opdracht

Houd de volgende gegevens en documenten bij de hand:

- uw polisnummer;
- de factuur, eerste aanmaning en WIK-brief.

Maak gratis uw brief in de Documentenshop

Een betalingsherinnering, aanmaning of WIK-brief nodig? Wij helpen u graag verder. U maakt uw brieven gratis in onze Documentenshop. Altijd actueel en volgens de wet- en regelgeving.

 [Documentenshop](#)