

Vander Haeghen & C°

Specific Insurance Underwriters

HUURINKOMSTEN **Algemene Voorwaarden**

Bestemd voor de individuele eigenaars-verhuurders



Rue des Deux Eglises 20 Tweekerkenstraat
Bruxelles 1000 Brussel

Tel (02) 526 00 10
Fax (02) 526 00 11

BCE 0427 765 248
FSMA 45471

info@vdhco.be
www.vdhco.be

UW CONTRACT OMVAT:

1. Deze Algemene Voorwaarden:

- Definities
- Voorwerp en omschrijving van de waarborg
- Premie
- Schadevallen
- Ontstaan, duur, en opzegging van het contract
- Varia

2. De Bijzondere Voorwaarden waarin de Algemene Voorwaarden aan uw individuele situatie zijn aangepast

3. De Bijlagen

Lees uw contract aandachtig voordat u het opbergt!

Dit contract wordt geregeld door de bepalingen van de wet betreffende de verzekering van 4 april 2014 en de bijbehorende uitvoeringsbesluiten, evenals aan onderhavige algemene voorwaarden en hun bijlage(n), als er in het verzekeringscontract (verzekeringssattest) melding van gemaakt wordt, waarbij al die bepalingen integrerend deel uitmaken van het contract. Geen enkele toegevoegde vermelding houdende verwijzing, wijziging of afwijking van de gedrukte of getypte clausules kan tegen de partijen worden ingeroepen als ze niet eerst door de verzekeraar en door de verzekerde werd gevalideerd. Hetzelfde geldt voor elk later aanhangsel bij dit contract.

1. DEFINITIES

Verzekerde: De eigenaar van een huurwoning, en verzekeringnemer van onderhavig contract.

Verzekeraar:

VANDER HAEGHEN & C° n.v. Tweekerkenstraat 20, 1000 Brussel), handelend voor rekening van StarStone Insurance Europe AG, Zollstrasse 82, FL 9494 Schaan, Liechtenstein (FL-0002.204.512-3).

Schadegeval: Het incident met de betaling van de huur dat zich voordoet in de loop van het contract (in het kader van de Waarborg Onbetaalde Huur) of elk geschil tussen verzekerde en huurder voortvloeiend uit de huurovereenkomst (in het kader van de Rechtsbijstand Huurgeschil).

2. VOORWERP EN OMSCHRIJVING VAN DE WAARBORG

Artikel 1 - Territoriale uitgestrektheid

Onderhavig contract heeft uitsluitend uitwerking voor onroerende goederen in België.

Artikel 2 - Aard van de verhuring

De waarborg is uitsluitend van toepassing op huurovereenkomsten betreffende een woning die de huurder, met toestemming van de verzekerde, tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, en als er melding van gemaakt wordt in het verzekeringscontract (verzekeringssattest), op de verhuring van garages, lokalen voor gemengd gebruik en gemeubelde woningen waarvoor een huurovereenkomst van minimum twaalf maanden is afgesloten, overeenkomstig de vigerende wetgeving.

Artikel 3 - Omschrijving en omvang van de waarborgen:

1. Onbetaalde huur en lasten:

Bij niet-betaling door de huurder van de huurgelden en/of de lasten die op het door de verzekerde in de dekking opgenomen goed slaan, verbindt de verzekeraar er zich toe het bedrag van de huurgelden en lasten - met uitsluiting van alle andere vergoeding - waarin het huurcontract voorziet aan de verzekerde te betalen, volgens de modaliteiten en binnen de perken van het verzekeringscontract, op basis van de sommen die voor de berekening van de premie gediend hebben.

In ieder geval zal de waarborg slechts kunnen verleend worden voor huurgelden en lasten die het in het verzekeringscontract bepaalde grensbedrag niet overschrijden.

2. Rechtsbijstand "huurgeschil":

Onder voorbehoud dat de betrokken waarborg verleend wordt, zal de verzekeraar als gemachtigde van de verzekerde, binnen de voorwaarden en de limieten van het verzekeringscontract, de kosten dragen die nodig zijn voor de verdediging van de belangen van de verzekerde, hetzij minnelijk, hetzij via gerechtelijke procedure, als eiser of verweerder in het kader van een geschil voortvloeiend uit de huurovereenkomst betreffende het goed waarop de waarborg gevestigd is.

De gewaarborgde vorderingen, die noodzakelijk voortvloeien uit de toepassing van de rechtsregels, mogen niet door verjaring zijn vervallen.

De waarborg dekt de kosten en erelonen van de advocaat, de deurwaarderskosten en de kosten van de gerechtelijke deskundige, tot het maximumbedrag voorzien in het verzekeringscontract (verzekeringssattest), per schadegeval.

Drempelwaarde voor een tussenkomst: de verzekeraar zal niet tussenkomen voor geschillen

waarvan het bedrag lager is dan één maand huur (laatst aangegeven huur) inclusief lasten, met een minimum van 300 Euro. Als de vordering echter ingesteld wordt door de huurder, is deze drempelwaarde niet van toepassing.

De rechtsbijstand « huurgeschil » wordt verleend ten belope van het grensbedrag bepaald door het verzekeringcontract. De rechtsbijstand "huurgeschil" zal slechts verleend worden als de toekenningsvoorwaarden van de waarborg « onbetaalde huur » vervuld zijn.

Artikel 4 - Algemene uitsluitingen:

1. De waarborg is niet toepasselijk op volgende gevallen (behoudens uitdrukkelijke afwijking door de verzekeraar):

- Garages, parkings en boxen, lokalen voor gemengd gebruik, gemeubelde woningen,
- Huurgelden waarvan het maandelijks bedrag, inclusief lasten, hoger ligt dan het grensbedrag waarin het verzekeringcontract (verzekeringssattest) voorziet.

2. De waarborg is niet toepasselijk op volgende gevallen (zonder afwijkingsmogelijkheid):

- Handelshuur, huur van landeigendommen en voor beroepsdoeleinden, mondelinge huurcontracten, preciaire huurcontracten,
- Seizoensverhuringen,
- Dienstwoningen,
- Residenties voor studenten en residenties met bijhorende dienstverleningen,
- Verhuring toegestaan aan een rechtspersoon om er in het raam van haar sociale bedrijvigheid natuurlijke personen in te huisvesten,
- Geldelijke verliezen geleden door de eigenaar als gevolg van de niet storting van fondsen, effecten of waarden achtergehouden door de onderschrijver, zijn werknemers of aangestelden,
- Lokalen die niet beantwoorden aan de normen inzake woonbaarheid die door
- Als de huurder zich in een opzeggingsperiode bevindt tengevolge van een afdanking of een ontslag.

3. Er wordt verder gepreciseerd dat de waarborg in de volgende gevallen onmogelijk verleend kan worden:

- Bij schorsing van de invordering van de huurgelden of ingeval er termijnen toegestaan worden voor het vrijmaken van de gehuurde locatie als gevolg van wettelijke, reglementaire, gerechtelijke of administratieve schikkingen, en zulks ongeacht of het in casu gaat om een gedeeltelijke of volledige, definitieve of tijdelijke vrijstelling of uitstel van betaling van de huurgelden door de huurders of slaand op het betrekken van de lokalen,
- Wanneer het bedrag van de huurgelden en lasten hoger ligt dan 50 % van de maandelijks, vaste, regelmatige en permanente netto-beroepsinkomsten van de huurder(s), uitgezonderd voor de studenten, de tijdelijke werknemers, of de werknemers gebonden door een arbeidsovereenkomst voor een bepaalde tijd waarvan de resterende looptijd op datum van ondertekening van de huurovereenkomst korter is dan één jaar, onder voorbehoud echter dat ze door een solidaire borg gedekt worden

overeenkomstig de vereisten in het raam van onderhavig contract,

- In geval van algemene staking op een gemeente, een streek of op het hele rijksgedebied op aansporing van een representatieve en erkende werknemersorganisatie,
- Bij niet-betaling van de huur of lasten door de huurder, als gevolg van een gezamenlijke actie van meerdere huurders in hetzelfde wooncomplex,
- Bij het intreden van een natuurramp, een storm, een orkaan, een wervelstorm, een grondverschuiving waardoor het voorwerp van de huurovereenkomst getroffen werd,
- In geval van oorlog of burgeroorlog, oproer, volksbewegingen, terreur- of sabotagedaden,
- Bij schadegeval te wijten aan de rechtstreekse of onrechtstreekse uitwerkingen van ontploffingen, warmteuitstralingen, irradiatie afkomstig van een transmutatie van de atoomkern, en van radioactiviteit,
- Ingeval het onroerend goed onbewoonbaar wordt verklaard wegens ongezonde toestand,
- Ingeval van klaarblijkelijke niet-naleving door de verzekerde van de wettelijke of contractuele verplichtingen ten opzichte van de huurder.

4. Uitsluitingen eigen aan de rechtsbijstand:

- De geschillen in verband met de medeëigendom en de andere medeëigenaars, behalve als de aansprakelijkheid van verzekerde ingeroepen wordt tengevolge van de niet-naleving van zijn contractuele verplichtingen,
- De geschillen met derden ten aanzien van de huurovereenkomst,
- De kosten van meubelbewaring,
- De boeten en eventuele veroordelingen uitgesproken tegen de verzekerde ingeroepen, hoofdzakelijk als de schadevergoedingen,
- De erelonen berekend in functie van het behaalde resultaat,
- De kosten en erelonen van niet-gerechtelijk aangestelde deskundigen,
- De vervangende vergoedingen en/of de wederverhuringvergoeding verschuldigd door de huurder aan de verzekerde overeenkomstig de huurovereenkomst.

Artikel 5 - Verplichtingen van de verzekerde voor de selectie van een nieuwe huurder:

De waarborg wordt uitsluitend verleend bij de afsluiting van een nieuwe huurovereenkomst en voor zover de huurder geselecteerd werd overeenkomstig de voorwaarden zoals hieronder vastgesteld ; de lopende huurovereenkomsten kunnen in geen geval genieten van onderhavige waarborgen.

De verzekerde moet, vóór de ondertekening van de huurovereenkomst, controleren of de huurder in staat is om zijn verplichtingen na te komen. Daartoe moet hij van de huurder volgende documenten krijgen:

1. Attesten met betrekking tot het inkomen:

a) Voor de werknemers in loondienst:

De loonafrekeningen voor de laatste drie maanden, zowel van de huurder zelf als van zijn echtgenote of bijzit of nog van de medehuurlers.

De huurder moet gebonden zijn door een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd, zonder dat deze beëindigd werd door opzegging na een ontslag of een afdanking.

Als de huurder zich in de proeftijd bevindt, is een solidaire borg vereist (zie punt 3 hieronder). De arbeidsovereenkomsten voor bepaalde tijd waarvan de overblijvende duur bij het ondertekenen van het huurcontract langer is dan één jaar, kunnen in aanmerking genomen worden in het kader van een huurovereenkomst van korte duur, als de huurder verder ook de solvabiliteitsvoorwaarden vervult. In de andere gevallen is een akte van solidaire borgstelling vereist zoals bepaald in punt 3 hieronder.

b) Voor gepensioneerden :

Voor mensen die sedert minder dan drie jaar op rust gesteld zijn : de kennisgeving van de pensioenrechten afkomstig van de pensioenkas en de laatste twee pensioenafrekeningen.

Voor mensen die sedert meer dan drie jaar op rust gesteld zijn : de laatste twee aanslagbiljetten.

c) Voor niet-werknemers alsook werknemers die gedeeltelijk met commissieloon betaald worden:

De laatste twee aanslagbiljetten.

2. Inlichtingenfiche over de huurder, met inzonderheid:

Naam, voornaam, geboortedatum en –plaats, nationaliteit, beroep, gezinstoestand, zijn laatste adres, zijn bankgegevens, de naam, het adres en het telefoonnummer van zijn werkgever. Dezelfde gegevens moeten worden verstrekt omtrent de echtgenoot, de bijzit of de medehuurler.

De verzekerde moet nagaan of het maandelijke bedrag van de huur, inclusief lasten, niet hoger ligt dan 33 % van de maandelijke, regelmatige, vaste en permanente netto-beroepsinkomsten van de huurder en van zijn echtgenoot of bijzit of medehuurler.

Worden bij deze berekening echter niet in aanmerking genomen: de inkomsten afkomstig uit het buitenland, de occasionele premies, toelagen of prestaties van allerlei aard, de alimentatiegelden en over het algemeen alles wat de aard van een regelmatig en permanent vast beroepsinkomen niet vertoont.

Vóór het betrekken van de verhuurde woning moet de verzekerde een huurcontract opmaken in overeenstemming met de vigerende wetgeving op de datum van ondertekening ervan.

Het huurcontract moet hij verder opstellen op naam van elke echtgenoot, bijzit of medehuurler en door eenieder laten ondertekenen.

3. Solidaire borgstelling:

In de volgende gevallen is er een akte van solidaire borgstelling vereist, opgesteld in overeenstemming met de wet, op naam van een natuurlijke persoon, dit voor elk van de titularissen van het huurcontract of elke persoon die het verhuurde goed uit hoofde

van de titularissen betreft, en voor de hele duur van het huurcontract, van zijn verlenging of vernieuwing:

Wanneer het bedrag van de huur, inclusief lasten, hoger ligt dan 33 % van de maandelijke, regelmatige, permanente en vaste netto-beroepsinkomsten van de huurder(s), zonder echter meer dan 50 % van deze inkomsten te mogen bedragen, geval waarin de waarborg onmogelijk verleend kan worden.

Voor de studenten en de tijdelijke werknemers geldt deze beperking tot 50 % niet, maar de borgstelling is in hun geval verplicht. De arbeidsovereenkomsten voor bepaalde tijd zullen voor de berekening van de solvabiliteit en de ratio van aanvaardbaarheid zoals de arbeidsovereenkomsten voor onbepaalde tijd onderzocht en gewaardeerd worden, net zoals voor de noodzaak om er al dan niet een solidaire borgstelling bij te eisen, inzonderheid in functie van de overblijvende duur te rekenen vanaf de datum van ondertekening van het huurcontract (langer of korter dan één jaar).

Voor de huurders die diplomaten zijn, het personeel van ambassades of consulaten, de schouwspelartiesten, de tijdelijke werknemers, de studenten, de grensarbeiders, de werknemers met een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd of in proeftijd, behoudens als de verzekeraar hiervan uitdrukkelijk afwijkt.

De persoon die zich borg stelt moet dezelfde inlichtingenfiche invullen als over de huurder, dezelfde voorwaarden inzake solvabiliteit vervullen en dezelfde bewijsstukken voorleggen als de huurder, zoals bepaald hierboven. De persoon die zich borg stelt kan in geen geval een rechtspersoon zijn. De woonplaats van de borg moet zich in België bevinden. De inkomsten van de huurder en van de borg worden niet bijeengeteld voor de berekening van de solvabiliteitsmarge.

Aangezien de akte van borgstelling een persoonlijke verbintenis inhoudt, is het in geval van meervoudige borgen, ongeacht de banden die onder hen zouden bestaan, onmisbaar dat er voor elke borg afzonderlijk een document wordt opgesteld met de vermeldingen die door de wet worden voorgeschreven.

Niet alleen is de verzekerde verplicht de hierboven vermelde documenten te verzamelen, ook moet hij de coherentie ervan nagaan. Als de waarborg verleend wordt, onder voorbehoud van de bepalingen van onderhavig artikel, zal er een absolute wachttijd van drie (3) maanden toegepast worden, te rekenen vanaf de datum van opnemings in de verzekeringsdekking.

Elk schadegeval dat zich zou voordoen tijdens de eerste drie maanden na de aanvang van de verzekeringsdekking voor een bepaalde huurwoning, zal in geen geval ten laste worden genomen, en dit in zijn geheel, zelfs als de wanbetaling blijft duren na het verstrijken van deze periode van drie maanden.

3. PREMIE

Artikel 6 - Berekening en betaling van de premie:

1. Berekening van de premie:

De wijze van berekening van de jaarpremie en van de erop slaande kosten wordt op grond van onderhavig contract vastgesteld op basis van een percentage van het geraamde bedrag van de jaarlijkse huurgelden, inclusief lasten.

Bij elke vernieuwing van het contract zal de premie opnieuw worden aangepast aan het hoogste bedrag verkregen in functie van de toepassing van de in het verzekeringscontract voorziene premievoet op het geactualiseerde bedrag van de huurgelden en lasten,

2. Betaling van de premies – gevolgen bij laattijdige betaling

De premie is voorafbetaalbaar en voor een gans jaar verschuldigd, en vervolgens bij elke vernieuwing van het contract.

De jaarpremie en de erop slaande kosten, waarvan het bedrag in het contract bepaald wordt, evenals de belastingen en taksen op de verzekeringscontracten, zijn betaalbaar op de zetel van de verzekeraar. De datums voor de betaling ervan staan in het verzekeringscontract (verzekeringsattest) vermeld.

Bij gebrek aan betaling van een premie op vervalddag, waarbij de verzekeraar een vervalddagbericht aan de verzekerde heeft verstuurd, kan de verzekeraar, per aangetekende brief of per deurwaardersexploot, de verzekerde aanmanen om tot betaling over te gaan van de premie binnen een termijn van minimum vijftien dagen, te rekenen vanaf de dag volgend op de dag van betekening of versturing per post van de aangetekende brief. De verzekeraar zal de datum vermelden waarop de betaling moet worden uitgevoerd.

In deze aangetekende brief zal de verzekeraar aan de vervalddag van de premie herinneren, alsook aan de gevolgen van het gebrek aan betaling binnen de door hem vermelde termijn, namelijk de schorsing van de verzekeringsdekking en zijn recht om het contract op te zeggen na de verstrijking van een termijn van minimum vijftien dagen te rekenen vanaf de eerste schorsingsdag.

4. SCHADEGEVALLEN

Artikel 7 - Voorwaarden van tenlasteneming:

Onder voorbehoud van zowel de algemene voorwaarden als de bepalingen eigen aan elke soort waarborg, kan de tenlasteneming van een schadegeval slechts worden overwogen als het betrokken schadegeval zijn oorsprong vindt tijdens de geldigheidsperiode van het contract.

Elk schadegeval waarvan het schadeverwekkend feit zich zou voordoen vóór de aanvangsdatum van het contract en vóór de betaling van de eerste premie of nog tijdens de schorsing of na de datum van effectieve opzegging van genoemd contract, zal niet gedekt worden.

De oorsprong van een schadegeval wordt niet door het instellen van een rechtsgeding bepaald, maar wel door het voorvallen van feiten of het plegen van handelingen die aanleiding geven tot rechten waaruit toekomstige aanspraken of betwistingen kunnen voortvloeien.

Artikel 8 - Verplichtingen bij schadegeval:

Aangaande het huurgeschil met betrekking tot de niet-betaling van de huurgelden en lasten door de huurder, zal de volgende procedure toegepast worden op straffe van vervallenverklaring :

1. Voorafgaande stappen die de verzekerde in acht moet nemen:

De huurgelden en lasten moeten door de huurder worden vereffend binnen de termijnen en met inachtneming van de vormen waarin de huurovereenkomst voorziet. Bij ontstentenis hiervan en ten laatste binnen de tien (10) dagen na vervalddag van de eerste onbetaalde huurtermijn, zal de verzekerde de huurder schriftelijk aanmanen tot betaling.

Als de aanmaning zonder gevolg blijft, zal de verzekerde, ten laatste binnen de twintig (20) dagen volgend op de vervalddag van de onbetaalde huurtermijn, op eigen kosten een aangetekende brief met ontvangstmelding sturen naar de huurder en naar zijn eventuele borg(en), houdende ingebrekestelling tot betaling binnen een termijn van acht (8) dagen.

2. Aangifte van schadegeval bij de verzekeraar:

Bij gebreke van betaling ondanks voormelde aanmaning en ingebrekestelling, en uiterlijk op de 45ste dag na vervalddag van de eerste onbetaalde huurtermijn, zal de verzekerde het volledige dossier aan de verzekeraar overmaken.

Dit dossier dient de inlichtingen en documenten te bevatten die nog niet in het bezit van de verzekeraar zijn, namelijk:

- het nummer van het contract en van de eventuele toetreding,
- de naam, de voornaam, de burgerlijke stand (geboortedatum en -plaats) en het adres van de verzekerde eigenaar,
- een volledige kopie van het huurcontract,
- de akte van eventuele borgstelling,
- de juiste afrekening van de verschuldigde sommen,
- een kopie van de rappelbrieven en ingebrekestellingen,
- alle documenten of inlichtingen die nuttig kunnen zijn voor het onderzoek van het geschil of een snelle en doeltreffende oplossing van het geschil mogelijk kunnen maken,
- de naam/gegevens van de advocaat als deze niet reeds in het bezit van de verzekeraar zijn,
- een inlichtingenfiche over de huurder met : naam, voornaam, geboortedatum en -plaats, nationaliteit, beroep, gezinstoestand, laatst adres, bankcoördinaten, de naam, het adres en het telefoonnummer van zijn werkgever. Dezelfde inlichtingen moeten ook medegedeeld worden over zijn echtgenoot, bijzit of medehuurder(s),
- dezelfde inlichtingenfiche als die van de huurder voor de eventuele borg(en),
- de attesten met betrekking tot de inkomsten van de huurder en van zijn eventuele bor :

a) Voor de huurders of borgen die in loondienst staan:

Alle documenten die vóór de ondertekening van het huurcontract werden ingezameld, en inzonderheid: de laatste drie loonbrieven van de huurder, zijn echtgenoot of bijzit, of voor de medehuurder(s), alsook van de borg(en).

b) Voor de huurders of borgen die op rust gesteld zijn:

- voor de personen die sedert minder dan drie jaar op rust gesteld zijn : de kennisgeving van de pensioenrechten betekend door de pensioenkas en de laatste twee pensioenafrekeningen op de datum van ondertekening van het huurcontract.
- voor de personen die sedert meer dan drie jaar op rust gesteld zijn : de laatste twee aanslagbiljetten op datum van ondertekening van het huurcontract.

c) Voor de huurders of borgen die niet in loondienst staan en voor de werknemers in loondienst die gedeeltelijk met commissieloon betaald worden:

De laatste twee aanslagbiljetten op datum van ondertekening van het huurcontract. Het niet naleven van de termijn voor het aangeven van het schadegeval zal het vertrekpunt van de tenlasteneming van de onbetaalde huur voor de vergoeding dienovereenkomstig uitstellen, onverminderd het recht voor de verzekeraar om een schadevergoeding te eisen in verhouding tot de schade die hij omwille van die laattijdige aangifte zou hebben geleden.

C - In de loop van het schadegeval:

Zodra hij er kennis van krijgt, zal de verzekerde de verzekeraar op de hoogte brengen van alle wijzigingen in verband met de situatie van de huurder en hem de nieuwe inlichtingen mededelen die enige weerslag zouden kunnen hebben op de verwerking of de uitslag van het lopende dossier, inzonderheid:

- de veranderingen van werkgever of van bankrekeningen,
- de voorschotten die hij rechtstreeks zou ontvangen,
- het vertrek van de huurder,
- zijn nieuw adres als het gekend is,
- de datum van recuperatie van de verhuurde woning,
- de aanzuivering van de schuld door de huurder.

De verzekerde zal maandelijks, uiterlijk op de 20ste van de maand, een overzicht van de rekening van de huurder naar de verzekeraar sturen, waaruit de werkelijke schuld blijkt, dit wil zeggen zonder vermelding van de verzekeringsvergoedingen. Dit document is van essentieel belang om het nodige verhaalrecht op de huurder doeltreffend te kunnen uitoefenen.

De fondsen die de verzekerde van de huurder ontvangt na de aangifte van het schadegeval, zullen aan de verzekeraar worden teruggestort in de maand volgend op de ontvangst ervan, tot beloop van de vergoedingen die de verzekeraar reeds gestort heeft.

Artikel 9 - Keuze van de advocaat:

De verzekerde heeft de vrije keuze van advocaat. De verzekerde zal de gekozen advocaat slechts via de verzekeraar aanstellen, behoudens in dringende gevallen, maar zelfs dan zal de aanstelling pas met het akkoord van de verzekeraar geschieden.

Er zal echter slechts een advocaat van het territoriaal bevoegde ambtsgebied mogen worden aangesteld. Zoniet zal de verzekeraar de verplaatsingskosten, de bijkomende erelonen en/of

de kosten en erelonen van de optredende advocaat niet ten laste nemen.

Verder zullen de bijkomende erelonen, verbonden aan de uitslag van het geschil of erelonen die uit de bekendheid of de specialiteit van een advocaat voortvloeien, zonder dat die door de aard of de moeilijkheidsgraad van het geschil wordt verantwoord, ten laste van de verzekerde blijven.

Bij schadegevallen waarbij de waarborg verschuldigd aan andere verzekerden met dezelfde belangen in het gedrang zou worden gebracht, behoudt de verzekeraar zich het recht voor om onder de voorgestelde advocaten één enkele pleiter te kiezen om een gemeenschappelijke verdediging van alle betrokken belangen te verzekeren.

Artikel 10 - Leiding van het proces:

De verzekerde, bijgestaan door de aangestelde advocaat, staat in voor de leiding van het proces in overleg met de verzekeraar. Deze laatste moet op voorhand op de hoogte worden gehouden van de overwogen stappen en moet regelmatig ingelicht worden over de staat van de procedure.

De verzekerde verbindt er zich toe de nodige ijver aan de dag te leggen om zowel de verzekeraar als de aangestelde advocaat in staat te stellen het dossier te gepasten tijde te onderzoeken en om de goede vordering van de procedure te verzekeren. In geval van transactie verbindt de verzekerde er zich toe, de inhoud van het protocol aan de verzekeraar voor te leggen opdat deze laatste zich uitdrukkelijk akkoord zou kunnen verklaren met de wijze van verdeling van de kosten en erelonen.

Artikel 11 - Belangenconflict:

In geval van onenigheid tussen de verzekeraar en de verzekerde omtrent de te nemen maatregelen om een meningsverschil op te lossen (met uitsluiting van de discussies omtrent de interpretatie of de toepassing van de waarborgen waarin het contract voorziet), zal het probleem aan de appreciatie van een derde persoon worden overgelaten op initiatief van de verzekerde of de verzekeraar.

Bij gebrek aan onderling akkoord tussen partijen, zal deze derde persoon een door de verzekerde gekozen advocaat zijn. Indien deze derde het standpunt van de verzekeraar bevestigt, zal de verzekeraar de helft van de kosten en erelonen voor deze consultatie aan de verzekerde terugbetalen.

Als de verzekerde, tegen het advies in van vermelde derde, zijn standpunt handhaaft en een beter resultaat verkrijgt dan hetwelke hij zou hebben verkregen als hij het standpunt van de verzekeraar had aanvaard, is de verzekeraar die de stelling van de verzekerde niet heeft willen volgen gehouden zijn waarborg te verlenen en de kosten van consultatie - indien deze door verzekerde gedragen werden - aan verzekerde terug te betalen.

Als de derde de stelling van de verzekerde bevestigt, is de verzekeraar gehouden zijn waarborg te verlenen, inbegrepen de kosten en erelonen voor de consultatie, ongeacht de afloop van de procedure.

Artikel 12 - Dekkingsgrens en uitkering van de vergoeding:

Naar gelang van de bij artikel 3 omschreven waarborg:

1. Onbetaalde huur en lasten

A - Dekkingsgrens:

De financiële verbintenis van de verzekeraar is per schadegeval beperkt tot een maximumvergoeding die overeenstemt hetzij met het equivalent van een aantal maanden huur, inclusief lasten, op grond van het bedrag dat als basis diende voor de berekening van de premie en waarin het huurcontract voorziet, hetzij met een forfaitair bedrag zoals bepaald in het verzekeringscontract.

De financiële verbintenis van de verzekeraar duurt tot het vertrek van de huurder en de officiële recuperatie van de verhuurde woning volgens de voorwaarden en binnen de perken van het contract.

Wanneer een vonnis tot uithuiszetting wordt uitgesproken ten aanzien van de huurder, wordt de betaling van de vergoedingen stopgezet één maand na de betekening van het vonnis.

B - Betaling van de vergoeding:

In geval van onbetwiste of niet ernstig betwistbare schuldvordering, vindt de uitkering uiterlijk plaats op de 65ste dag volgend op de eerste onbetaalde huurtermijn, maar houdt rekening met de onbetaalde huur vanaf de eerste maand, binnen de voorwaarden van het contract. Deze uitkering geschiedt onder aftrek van alle voorschotten die de huurder rechtstreeks bij de verzekerde zou storten, zonder dat deze laatste ze hoeft door te storten aan de verzekeraar.

De verzekeraar verbindt zich toe om de verzekerde vervolgens maandelijks te vergoeden, desnoods tot het bereiken van de hierboven omschreven dekkingsgrens. Te dien einde zal de verzekerde, uiterlijk op de 20ste van elke maand, aan de verzekeraar een afrekening overmaken van de door de in gebreke zijnde huurder verschuldigde sommen, met vermelding van de voorschotten die hij van deze laatste zou hebben ontvangen (buiten de vergoedingen van de verzekeraar).

Als de verzekerde van de huurder sommen ontvangt die reeds door de verzekeraar werden uitgekeerd in het raam van de contractuele vergoeding, zullen die sommen binnen de maand van ontvangst aan de verzekeraar worden teruggestort.

Voormelde clause geldt eveneens in het geval dat de huurwaarborg vrijgemaakt wordt ten voordele van de verzekerde ingevolge een vonnis uitgesproken in die zin ter volledige of gedeeltelijke compensatie van het nadeel geleden door de niet-betaling van de huur en de huurschade. Het deel van de huurwaarborg dat betrekking heeft op de compensatie van het nadeel geleden ten gevolge van de niet-betaling van de huur zal in dit geval aan de verzekeraar moeten teruggestort worden.

2. Rechtsbijstand "huurgeschil"

A - Dekkingsgrens:

De rechtsbijstand « huurgeschil » wordt verleend ten belope van het grensbedrag bepaald door het verzekeringscontract.

Drempelwaarde voor een tussenkomst: de verzekeraar zal niet tussenkomen voor geschillen waarvan het bedrag lager is dan één maand huur (laatst aangegeven huur) inclusief lasten, met een

minimum van 300 Euro. Als de vordering echter ingesteld wordt door de huurder, is deze drempelwaarde niet van toepassing.

B - Betaling van de vergoeding:

De verzekeraar betaalt rechtstreeks aan de advocaten, gerechtsdeurwaarders, griffies van de rechtbanken, gerechtelijke deskundigen, binnen de voorwaarden en de limieten van het verzekeringscontract (verzekeringsattest), het bedrag van de provisies op de gerechtskosten en erelonen, vervolgens het saldo bij afsluiting van het dossier.

Binnen dezelfde limieten en mits overlegging van de bewijsstukken, betaalt de verzekeraar het bedrag van de gerechtskosten en erelonen terug aan de verzekerde die deze zou hebben voorgeschoten met instemming van de verzekeraar.

5. ONTSTAAN, DUUR EN OPZEGGING VAN HET CONTRACT

Artikel 13 - Ontstaan, duur en opzegging:

A - Mededeling van gegevens omtrent het risico:

Het contract wordt gesloten op grond van de verklaringen van de verzekerde op het verzekeringsaanbod die juist en volledig moet worden ingevuld en ondertekend.

Het verzwijgen of onjuist meedelen van gegevens door de verzekerde, naargelang het opzettelijk is of niet, leidt respectievelijk tot de toepassing van artikel 6 of 7 van de wet van 4 april 2014.

Er wordt aan herinnerd dat de verzekerde verplicht is, op straffe van toepassing van artikel 26 van de wet van 4 april 2014, om elke wijziging van de huurgelden en lasten mee te delen aan de verzekeraar, aangezien de premie dienovereenkomstig wordt aangepast.

Bij de afsluiting van het contract, garandeert de verzekerde dat hij geen verzekeringscontracten heeft gesloten met betrekking tot dezelfde risico's. De verzekerde onthoudt zich ervan een ander verzekeringscontract af te sluiten voor dezelfde risico's binnen de dekkingsperiode van onderhavige overeenkomst.

Als de verzekerde een verzekeringscontract heeft afgesloten met betrekking tot één van de risico's verzekerd door onderhavig contract, moet hij dit onmiddellijk aan de verzekeraar melden, dewelke zal handelen overeenkomstig artikel 17 van het contract.

B - Ontstaan, duur en opzegging van het contract:

Het contract neemt aanvang vanaf de betaling van de eerste premie. Het contract wordt, behoudens andersluidende bepaling in het verzekeringscontract (-attest), voor de duur van één jaar onderschreven en is stilzwijgend verlengbaar.

Bij het verstrijken van deze contractuele duur wordt het automatisch van jaar tot jaar verlengd, behoudens bij opzegging ervan door één van de partijen, die ten minste drie maanden vóór het einde van elke jaarlijkse verzekeringsperiode per aangetekende brief moet betekend worden. De hoofdvervaldag, die het vertrekpunt van een

jaarlijkse verzekeringsperiode bepaalt, staat in het verzekeringscontract (verzekeringsattest) vermeld.

Artikel 14 - Voortijdige opzegging:

Het contract kan vóór de jaarlijkse vervaldag door de verzekerde of de verzekeraar worden opgezegd in volgende gevallen en onder volgende voorwaarden:

A - Door de verzekerde of de verzekeraar:

In de volgende gevallen:

- verandering van woonplaats,
- verandering van huwelijksvermogenstelsel,
- verandering van beroep,
- rustpensioen of stopzetting van beroepsactiviteit, en in de gevallen waarin de risico's die in rechtstreeks verband met de voorgaande situatie gewaarborgd werden, in zijn nieuwe situatie niet terug te vinden zijn.

De opzegging kan enkel binnen de drie maanden na de datum van de gebeurtenis worden betekend. De opzegging zal uitwerking hebben één maand na ontvangst van de betekening ervan.

B - Door de verzekeraar:

- Bij wanbetaling van de premies.
- Bij verzwaring van het risico.

Na een schadegeval, waarbij de medecontractant dan het recht heeft de andere contracten op te zeggen die hij bij de verzekeraar heeft onderschreven. In geval van verzwijging of onjuiste mededeling van gegevens betreffende het risico.

C - Door de verzekerde:

- Bij verdwijning van verzwarende omstandigheden vermeld in de polis, als de verzekeraar weigert de premie dienovereenkomstig te verlagen.
- Bij opzegging door de verzekeraar van een ander contract van de verzekerde na schadegeval.
- Bij verkoop van het verzekerde goed.
- Bij herziening van de premievoet.

Als de verzekeraar de premievoet wijzigt die op de door dit contract gewaarborgde risico's toepasselijk is, wordt de premie na deze wijziging in dezelfde verhouding gewijzigd op de eerstvolgende jaarlijkse vervaldag van het contract.

De verzekerde zal dan het recht hebben om binnen vijftien dagen na ontvangst van de kennisgeving van de premieverhoging het contract op te zeggen. Deze opzegging zal dan uitwerking hebben één maand na het versturen van de aangetekende brief of na kennisgeving ervan tegen ontvangstmelding waarbij de verzekerde slechts een deel van de premie zal verschuldigd zijn, berekend op basis van de grondslagen van de voorgaande jaarpremie en in verhouding tot de tijd die zal verstrijken tussen de datum van de laatste vervaldag en de datum van uitwerking van de opzegging.

D - Door de gemachtigde personen in geval van gerechtelijk akkoord of gerechtelijke vereffening.

E - Van rechtswege:

- Bij intrekking van de erkenning van de verzekeraar.
- Bij vernietiging of verdwijning van het in het verzekeringscontract omschreven goed.

- Bij opheffing van de huurwoning overeenkomstig de voorwaarden van de vigerende wetgeving.

In alle gevallen van opzegging van het contract in de loop van een verzekeringsperiode, is het gedeelte van de premie dat op het gedeelte van deze periode na de opzegging slaat, niet verworven aan de verzekeraar. Het moet aan de verzekerde terugbetaald worden als het vooraf integraal werd betaald, behoudens in het geval waarin paragraaf B - 1ste alinea hierboven voorziet.

Als de verzekerde het recht tot opzegging heeft, kan hij dit recht naar eigen keuze uitoefenen, hetzij per aangetekende brief, hetzij door kennisgeving ervan tegen ontvangstmelding op de maatschappelijke zetel van de verzekeraar, hetzij nog aan de hand van een buitengerechtelijke akte.

De opzegging van het contract door de verzekeraar geschiedt per aangetekende brief, per deurwaardersexploot of door de opzeggingsbrief over te maken tegen ontvangstmelding.

6. VARIA

Artikel 15 - Vervallenverklaring van de waarborg:

De verzekerde wordt van elk recht op vergoeding voor het betrokken schadegeval vervallenverklaard:

- Bij laattijdige aangifte ervan, behoudens bij toeval of overmacht, als hij zich niet schikt naar de termijnen waarin HOOFDSTUK III – artikel 8 van deze algemene voorwaarden voorziet, en de verzekeraar hierdoor nadeel lijdt.
- Als hij zijn verplichtingen uit dit contract niet naleeft en inzonderheid de verplichtingen van punt 5 – artikel 13 en punt 2 – artikel 5 van deze algemene voorwaarden.
- Als de verzekerde te kwader trouw valse aangiften doet, onjuiste documenten als bewijsstukken voorlegt of frauduleuze middelen aanwendt,
- Als, zonder het voorafgaand akkoord van de verzekeraar, een overeenkomst of transactie tussen de verzekerde en de huurder-schuldenaar intreedt.

Artikel 16 - Verjaring:

Elke vordering voortvloeiend uit onderhavig verzekeringscontract verjaart na drie jaar te rekenen vanaf de gebeurtenis die er aanleiding toe gaf.

Artikel 17 - Meervoudige verzekeringen:

In geval van meervoudige verzekeringen te goeder trouw en als een schadegeval zich voordoet, zal de verzekerde de vrije keuze hebben van de verzekeraar, die hij met de schaderegeling zal belasten, onverminderd het verhaalrecht van deze laatste op de andere verzekeraars tot invordering van hun aandeel in de schadevergoeding.

Artikel 18 - Subrogatie:

Alle rechten en vorderingen van de verzekerde betreffende de schuldvordering die het voorwerp uitmaakt van de verzekering worden overgedragen aan de verzekeraar die de verzekerde heeft vergoed, ten belope van het bedrag van de vergoeding, zonder enige formaliteit.

Als, door toedoen van de verzekerde, deze subrogatie geen gevolg kan hebben ten voordele van de verzekeraar, kan deze van hem de terugbetaling vorderen van de betaalde schadevergoeding in verhouding tot het geleden nadeel. Alle sommen ingevorderd na het schadegeval worden uitsluitend aan de verzekeraar toegekend.

De verzekerde verbindt er zich toe de verzekeraar in staat te stellen zijn verhaalrecht doeltreffend uit te oefenen voor de sommen die hij zal vereffend hebben, inzonderheid door hem onmiddellijk alle briefwisselingen, gerechtelijke stukken en vonnissen over te maken en door gevolg te geven aan of zich te schikken naar alle oproepingen door een advocaat of een expert of nog met het oog op een persoonlijke verschijning voor de rechtbank. De verzekerde is gehouden dit te herhalen met een afzonderlijke akte als de verzekeraar hierom vraagt.

Artikel 19 - Vertrouwelijkheid van het contract:

Onderhavig contract heeft een volkomen vertrouwelijk karakter. Er kan slechts van dit contract gewag gemaakt worden aan derden, voornamelijk administratieve en gerechtelijke instanties, in de mate van het strict noodzakelijke voor zijn uitvoering.

Het niet naleven van deze clause door één van de partijen kan eventueel aanleiding geven tot schadevergoedingen. Bovendien kan de verzekeraar zijn dekking weigeren, ingeval hij verneemt dat de huurder door de verzekerde, rechtstreeks of onrechtstreeks, ingelicht werd over het bestaan of de inhoud van onderhavig contract, onverminderd zijn recht om andere vorderingen in te stellen.

Artikel 20 - Toepasselijk recht en oplossing van de geschillen:

Onderhavig contract wordt door het Belgisch recht beheerst en elk geschil in verband met de uitvoering, de interpretatie en het resultaat ervan valt onder de exclusieve bevoegdheid van de Rechtbanken van Brussel.