



# ALMINDELIGE FORSIKRINGSBETINGELSER FOR EJERSKIFTEFORSIKRING 5-ÅRIG TEGNING

---

4. UDGAVE

OKTOBER 2002



# Almindelige forsikringsbetingelser for Ejerskifteforsikring

Ejerskifteforsikringen er udarbejdet i relation til lov nr. 391 af 14.06.1995 med senere ændringer om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

## 1. Sikret

Sikret er den forsikringstager, der er navngivet i policen, og som ejer den ejendom, der er angivet i policen.

## 2. Forsikringens dækningsomfang

**2.1.** Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygnings-sagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen.

Hvidevarer er omfattet af forsikringen, hvis de udgør en del af bygningen.

**2.2.** Forsikringen omfatter ikke:

- udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer,
- markiser,
- baldakiner,
- antenner
- andre forhold, som ikke er omfattet af hus-eftersynet.

## 3. Hvilke forhold er dækket

**3.1.** Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

**3.2.** Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

**3.3.** Dækningen er betinget af,

- at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

## 4. Undtagelser fra dækningen

**4.1.** Forsikringen dækker ikke:

- forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
- bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade jf. pkt. 3.2.
- skader og nærliggende risiko for skader i bygningsdele, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygnings-sagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen,
- forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til, før køberen overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen,

- e) forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold som er dækket af anden forsikring,
- f) forhold der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.
- g) forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid,
- h) følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået,
- i) skader, der er opstået efter, at udbedring af en tilsvarende skade er blevet dækket, hvis forsikringstageren i forbindelse hermed blev gjort opmærksom på, at en tilsvarende skade kunne opstå igen, hvis årsagen til skaden ikke blev udbedret eller fjernet.
- j) bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en ikke-sagkyndig køber.

## 5. Hvorledes beregnes erstatningen

**5.1.** Det samlede erstatningsbeløb som udbetales kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden.

**5.2.** Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

**5.3.** Selskabet har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.

## 6. Selvrisko

**6.1.** Forsikringens selvrisko fremgår af policen.

**6.2.** Den anførte selvrisko gælder pr. skadebegivenhed på standarddækningen.

**6.3.** Som en skadebegivenhed anses forhold, der skyldes samme fysiske skadeårsag, uanset om skaden rammer én eller flere forsikrede genstande og uanset om skaden anmeldes på et eller flere tidspunkter.

## 7. Regres

**7.1.** I det omfang Sønderjysk Forsikring G/S udbetaler erstatning, indtræder selskabet i sikredes ret.

## 8. Skadetilfælde

**8.1.** Enhver skade, der kan medføre erstatningskrav, skal hurtigst muligt anmeldes til Sønderjysk Forsikring G/S.

**8.2.** Når en skade indtræffer skal sikrede straks søge at begrænse dens omfang ligesom selskabet er berettiget til at foretage dertil sigtende foranstaltninger.

**8.3.** Efter en forsikringsbegivenhed må udbedring af skade, nedrivning, eller fjernelse af forsikrede genstande ikke finde sted, før end selskabet har givet samtykke hertil.

## 9. Opkrævning af præmie og afgifter

**9.1.** Præmien incl. gebyr forfalder til betaling ved forsikringens ikrafttræden.

**9.2.** Præmien opkræves over giro.

**9.3.** Påkrav om betaling sendes til den opgivne betalingsadresse.

**9.4.** Betales præmien ikke rettidigt, fremsender selskabet en påmindelse og beregner samtidigt et ekspeditionsgebyr.

**9.5.** Betales præmien ikke inden 14 dage efter afsendelsen af påmindelsen bortfalder selskabets dækningspligt.

**9.6.** Hvis forsikringen ophører, fordi ejendommen skifter ejer i forsikringstiden, har forsikringstageren krav på godtgørelse af præmien for den resterende forsikringsperiode efter følgende:

Tidspunkt for hvornår forsikringen ophører efter ikrafttrædelsestidspunktet.	Tilbagebetaling i procent af den betalte præmie.
--	--

Inden for 1 år efter i kraft	40%
Inden for 2 år efter i kraft	25%
Inden for 3 år efter i kraft	15%
Inden for 4 år efter i kraft	5%
Inden for 5 år efter i kraft	0%

## 10. Forsikringens varighed og opsigelse

**10.1.** Forsikringen gælder i 5 år og kan af køberen forlænges til at dække i 10 år, medmindre køberen har forsømt at vedligeholde ejendommen forsvarligt.

## 11. Redning, bevaring og oprydning

**11.1.** Rimelige udgifter til foranstaltninger, der foretages for at afværge umiddelbart truende skade eller begrænse en indtruffen skade, erstattes af selskabet.

## 12. Flytteomkostninger, merudgifter ved fraflytning

**12.1.** I forbindelse med en dækningsberettiget skade, hvor bygningen bliver ubeboelig, erstattes:

- rimelige dokumenterede merudgifter i anledning af flytning fra ejendommen i indtil 1 år. (genhusning)
- rimelige dokumenterede merudgifter til ud- og indflytning samt opmagasinering af privat indbo som følge af, at helårsboligen må fraflyttes i indtil 1 år.

**12.2.** Repareres eller genopføres den beskadigede bygning i en anden skikkelse end tidligere, ydes der kun erstatning for det tidsrum, der ville være medgået til at sætte bygningen i samme stand som før skaden.

## 13. Voldgift

**13.1.** Såvel forsikringstageren som selskabet er berettiget til at forlange skaden opgjort af upartiske vurderingsmænd, af hvilke forsikringstageren vælger den ene, medens selskabet vælger den anden.

**13.2.** Vurderingsmændene vælger inden forretningens foretagelse en sagkyndig opmand, som i tilfælde af uoverensstemmelse mellem vurderingsmændene træder til og indenfor grænserne af uoverensstemmelserne træffer afgørelse om de punkter, om hvilke der måtte være uenighed.

**13.3.** Kan vurderingsmændene ikke enes om valg af en sagkyndig opmand, udpeges denne af byretsdommeren i den retskreds hvor ejendommen er beliggende.

**13.4.** Vurderingsmændene foretager opgørelsen i nøje overensstemmelse med forsikringsbetingelserne og policens bestemmelser og afgiver en skriftlig redegørelse for beregningen af tabet.

**13.5.** Vurderingsmændene er ikke berettigede til at afgøre spørgsmål om, hvorvidt en skade er dækningsberettiget.

**13.6.** Hver af parterne afholder udgifter til den af ham valgte vurderingsmand, medens udgifterne til opmand deles lige mellem parterne.

## 14. Ankenævn

**14.1.** Er der opstået uoverensstemmelse mellem forsikrede og selskabet om forsikringen, og fører en fornyet henvendelse til selskabet ikke til et tilfredsstillende resultat, kan forsikrede indbringe sagen for :

Ankenævnet for forsikring  
Anker Heegaards Gade 2,  
1572 København V.

Tlf. 33 15 89 00 (mellem kl. 10 - 13)

Klager til ankenævnet skal indsendes på et særligt klageskema, der kan rekvireres hos:

- Sønderjysk Forsikring G/S
- Forbrugerrådet.
- Ankenævnets sekretariat.

## 15. Love og vedtægter

**15.1.** For forsikringen gælder i øvrigt lov om forsikringsaftaler og selskabets vedtægter.