

# EJERSKIFTEFORSIKRING - 5 ÅRIG

01-01-2011

For forsikringen gælder ud over disse betingelser de klausuler, der er anført på policen.

*Forsikringsbetingelserne er indholdet af den aftale, der gælder mellem dig og selskabet, når du har tegnet en forsikring hos os. Hvis du er i tvivl om, hvordan forsikringsbetingelserne skal forstås, er du altid velkommen til at kontakte os.*

## INDHOLDSFORTEGNELSE

- 1: Hvem er sikret
- 2: Hvad omfatter ejerskifteforsikringen
- 3: Hvad dækker ejerskifteforsikringen
- 4: Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
- 5: Ekstradækning (tilvalg)
- 6: Hvad dækker ekstradækningen ikke
- 7: Hvordan beregnes erstatningen
- 8: Følgeudgifter
- 9: Regres og anden forsikring
- 10: Selvrisiko
- 11: Forsikringens varighed og ophør
- 12: Ejerskifte
- 13: Anmeldelse af skaden og/eller andre fysiske forhold
- 14: Betaling af præmie, afgifter og gebyrer
- 15: Ankenævn
- 16: Behandling af personoplysninger

Forsikringsaftalen med selskabet udgøres af policen, eventuelle policetillæg, tilstandsrapporten og forsikringsbetingelserne.

For forsikringen gælder endvidere Lov om forsikringsaftaler, Lov om finansiel virksomhed samt lov nr. 391 af 14. juni 1995 med senere ændringer om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Yderligere oplysninger om dækningen på denne forsikring kan fås på [www.nemforsikring.dk](http://www.nemforsikring.dk), [www.forsikringsoplysningen.dk](http://www.forsikringsoplysningen.dk) og [www.ankeforsikring.dk](http://www.ankeforsikring.dk).

## 1 Hvem er sikret

- 1.1 Sikret er alene de(n) på policen anførte ejer(e) af den sikrede ejendom.

## 2 Hvad omfatter ejerskifteforsikringen

- 2.1 Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen. Hvidevarer er omfattet af forsikringen, hvis de udgør en del af bygningen.

## 3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen

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

Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens 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.

- 3.2 Dækningen er betinget af:
- At skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
  - At skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

## 4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

- 4.1 Forhold, der 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 sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
- 4.2 Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligtretlige forskrifter samt arkitektoniske eller æstetiske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for skade.
- 4.3 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 bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen.
- 4.4 Forhold, som det kan godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog ejendommen eller fik rådighed over denne.
- 4.5 Forhold, som sikrede enten har fået dækket i henhold til en garanti, forhold som sikrede har undladt at kræve dækket i henhold til tredje-mands garanti, samt forhold der er dækket af en anden forsikring.
- 4.6 Forhold, der alene består i eller skyldes sædvanligt slid og ælde eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen.
- 4.7 Bagatelagtige forhold, der umiddelbart er synlige for en ikke sagkyndig køber.
- 4.8 Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

- 4.9 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.
- 4.10 Skader 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.

## 5 Ekstradækning (tilvalg)

Dette afsnit gælder kun, hvis det fremgår af policen, at ekstradækningen er valgt.

Ekstradækningen omfatter alene forhold, der var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Hvis ekstradækningen er valgt, er ejerskifteforsikringen udvidet til at dække følgende forhold ud over lovgivningens krav:

- 5.1 Ulovlige bygningsindretninger i beboelsesbygningen, hvis indretningerne er i uoverensstemmelse med byggelovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne, og at indretningen ligeledes er ulovlig i henhold til byggelovgivningen på tidspunktet for skadeanmeldelsen. Forsikringen dækker ikke en eventuel manglende højde mellem gulv og loft i beboelsen.
- 5.2 Forsikringen dækker ulovlige vand-, varme-, gas-, olie-, afløbs- og elinstallationer i beboelsesbygningen, hvis de ikke opfylder lovkravene på opførelses-/udførelsestidspunktet. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne, og at indretningen ligeledes er ulovlig i henhold til byggelovgivningen på tidspunktet for skadeanmeldelsen. Forsikringen dækker ikke ulovlige el-installationer mellem det oprindelige loft og et eventuelt nedhængt loft.
- 5.3 Dækningen omfatter manglende funktionsduelighed ved el- og vvs-installationer i den/de forsikrede beboelsesbygninger, såfremt funktionsdueligheden var til stede på overtagelsestidspunktet.

- 5.4 Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden udenfor bygningen. Stik- og kloakledninger er ulovlige, hvis de ikke opfylder lovkravene på udførelses-/opførelsestidspunktet, og sikrede ikke kan få dispensation hos myndighederne.
- 5.5 Dækningen omfatter udskiftning af ubeskadigede fliser og klinker eller udskiftning af ubeskadiget sanitet i bad eller toiletrum i forbindelse med skade eller forhold, der er dækket i henhold til afsnit 3 eller 5.

En forudsætning for denne dækning er, at det ikke er muligt at genanskaffe fliser, klinker eller sanitet, som er identisk med det skaderamte.

- Ved en dækningsberettiget skade på fliser eller klinker i gulv kan sikrede vælge at få udskiftet ubeskadigede fliser eller klinker i hele gulvet mod en egenbetaling af 50% af udgifterne.
- Ved en dækningsberettiget skade på fliser eller klinker i væg kan sikrede vælge at få udskiftet ubeskadigede fliser eller klinker på alle vægge mod en egenbetaling af 50% af udgifterne.
- Ved en dækningsberettiget skade på sanitet kan sikrede vælge at få udskiftet ubeskadiget sanitet mod en egenbetaling af 50% af udgifterne.

Dækningen omfatter alene det bad eller toiletrum, hvori skaden eller forholdet er konstateret.

Valg af løsning skal ske i samarbejde med Selskabet.

Vælger du ikke udskiftning mod egenbetaling af 50% af udgifterne, vil kun det beskadigede (fliser, klinker eller sanitet) blive udskiftet, selvom det ikke er muligt at skaffe fliser, klinker eller sanitet, der er identisk med det eksisterende i rummet.

- 5.6 Dækningen omfatter forurening af grunden, hvis miljømyndighederne eller andre myndigheder har meddelt sikrede påbud om oprensning eller afværgeforanstaltninger. Forsikringen dækker disse udgifter, hvis erstatning ikke kan opnås fra anden forsikring, f.eks. miljøforsikring. Dækningen er begrænset til maksimalt kr. 250.000 i hele forsikringsperioden.

5.7 For den udvidede dækning gælder den selvrisiko, der fremgår af policens forside. Dog gælder følgende særlige selvrisiko bestemmelser uanset, hvad der måtte fremgå af policens forside:

- a) For ejendomme solgt fra døds- eller konkursboer udgør selvrisikoen kr. 10.000,- pr. dækningsberettiget skade.
- b) For erstatning i medfør af pkt. 5.7 for ulovligt el, gælder der en selvrisiko på kr. 10.000,- pr. dækningsberettiget skade. På sådanne skader gælder princippet i pkt. 7.2 ikke.
- c) For hårde hvidevarer gælder ingen selvrisiko, kun afskrivning efter principperne i pkt. 7.2.

Den samlede selvrisiko for hele forsikringsperioden udgør maksimalt det beløb, der fremgår af policen.

5.8 For den udvidede dækning gælder tillige følgende bestemmelser:

Pkt. 1, pkt. 2 (gælder dog ikke for pkt. 5.4. og 5.6.), pkt. 3.2, pkt. 4 (bortset fra 4.2. Ekstradækningen dækker således forhold vedrørende bygningernes funktion eller lovlighed, jf. punkt 5.1), pkt. 6, pkt. 7 (på skader vedrørende ulovligt el afskrives ikke som følge af slid og ælde, idet der i stedet gælder en forhøjet selvrisiko pr. skade på kr. 10.000,- jfr. pkt. 5.7), pkt. 8-9 og pkt. 11-16.

## 6 Hvad dækker ekstradækningen ikke

- 6.1 Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten,
- 6.2 Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen,
- 6.3 Forhold, som sikrede enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, der er dækket af anden forsikring,
- 6.4 Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid,
- 6.5 Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som sikrede på grundlag af oplysninger i tilstands-

rapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået.

## 7 Hvordan beregnes erstatningen

- 7.1 Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede som nyt ved brug af samme byggemåde og på samme sted. Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet.
- 7.2 Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30% i forhold til nyværdi, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.
- 7.3 Det samlede erstatningsbeløb som udbetales, kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden. Eventuelt værditab af ejendommen er ikke dækket.
- 7.4 Selskabet har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, herunder ved genskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.
- 7.5 Forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande, erstattes ikke.

## 8 Følgeudgifter

- 8.1 I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales rimelige og nødvendige udgifter til redning, bevaring og oprydning, herunder omkostninger til fjernelse af bygningsrester, der ifølge skadeopgørelsen ikke kan genanvendes.
- 8.2 Hvis ejendommen ikke kan benyttes som følge af en dækningsberettiget skade, betales efter forudgående aftale med Selskabet:
  - Rimelige og dokumenterede udgifter til ud- og indflytning samt til opmagasinering af privat indbo som følge af, at ejendommen må fraflyttes.

- Andre rimelige, nødvendige og dokumenterede merudgifter i anledning af ejendommens fraflytning.

De nævnte udgifter betales i den periode, hvor ejendommen ikke kan benyttes, dog i en periode på maksimalt 12 måneder fra skadetidspunktet.

- 8.3 Istandsættes eller bygges der ikke til samme anvendelse, godtgøres kun udgifter for det tidsrum, der ville medgå til at sætte det beskadigede i samme stand som før skaden.

Sikrede har pligt til at medvirke til, at skaden udbedres hurtigt muligt. Skyldes en indtruffet forsinkelse forhold, som sikrede har indflydelse på, betales det derved forøgede tab ikke.

## 9 Regres og anden forsikring

- 9.1 Ved en dækningsberettiget skade/forhold omfattet af afsnit 3 eller 5 indtræder selskabet i samtlige sikredes rettigheder mod sælger, tidligere ejere/sælgere, byggherre, bygningssagkyndig, ansvarlig entreprenør, håndværkere, leverandører eller andre.
- 9.2 Er der tegnet forsikring mod samme risiko i andet selskab, bortfalder dækningen i henhold til nærværende forsikring. Har det andet selskab taget forbehold om, at dækningen falder bort eller indskrænkes, hvis forsikring tillige er tegnet i andet selskab, gælder samme forbehold nærværende forsikring, således at erstatningen betales forholdsmæssigt af selskaberne.

## 10 Selvrisiko

- 10.1 Sikrede har en selvrisiko pr. dækningsberettiget skade. Størrelsen af denne fremgår af policen.

I hele forsikringsperioden kan sikredes betaling af selvrisiko sammenlagt ikke overstige det beløb, der ligeledes står på policen.

## 11 Forsikringens varighed og ophør

- 11.1 Forsikringen gælder i den aftalte 5-årige periode regnet fra overtagelsesdagen. Forsikringen ophører uden varsel, når den har været i kraft i den aftalte periode eller ved ejerskifte forinden.

Aftalen kan - efter eventuel fornyet besigtigelse af ejendommen - forlænges med yderligere 5 år, under forudsætning af at ejendommen er tilstrækkeligt vedligeholdt.

## 12 Ejerskifte

- 12.1 Ejerskifte skal straks meddeles selskabet.

Forsikringen ophører ved ejerskifte.

- 12.2 Hvis forsikringen ophører, fordi ejendommen skifter ejer i forsikringstiden, har sikrede krav på tilbagebetaling af præmien for den resterende forsikringsperiode, idet der skal tages hensyn til, at skaderisikoen varierer i forsikringstiden. Præmie tilbagebetales således:

1. år	40 % af præmien
2. år	30 % af præmien
3. år	15 % af præmien
4. år	10 % af præmien
5. år	5 % af præmien

- 12.3 Hvis der først aftales en 5-årig forsikring, og denne senere bliver forlænget med 5 år mod betaling af en tillægspræmie, udbetales ristorno af tillægspræmien på følgende måde:

6. år	40 % af den betalte tillægspræmie
7. år	30 % af den betalte tillægspræmie
8. år	15 % af den betalte tillægspræmie
9. år	10 % af den betalte tillægspræmie
10. år	5 % af den betalte tillægspræmie

## 13 Anmeldelse af skaden og/eller andre fysiske forhold

- 13.1 Konstateres der skade og/eller andre fysiske forhold som nævnt under afsnit 3 og 5, skal anmeldelse straks ske til Selskabet.

Sikrede skal efter bedste evne søge at begrænse omfanget af en konstateret skade og/eller andet fysisk forhold. Nedrivning, reparation eller fjernelse af bygninger, bygningsdele eller installationer må ikke ske, før Selskabet har givet udtrykkelig tilladelse hertil.

## 14 Betaling af præmier, afgifter og gebyrer

- 14.1 Præmien fastsættes efter selskabets gældende tarif. Sammen med præmien opkræves eventuel stempelafgift og andre afgifter til det offentlige.
- 14.2 Forsikringstageren betaler alle udgifter ved opkrævningen.
- 14.3 Præmien opkræves som et engangsbeløb for hele forsikringsperioden og opkræves med angivelse af sidste rettidige betalingsdag.
- 14.4 Betales præmien ikke rettidigt, opkræves gebyr for hver rykkerskrivelse, selskabet må udsende. Gebyret indeksreguleres. Herudover er selskabet berettiget til at opkræve renter af det forfaldne beløb i henhold til renteloven.
- 14.5 Betales præmien stadig ikke, slettes forsikringen.

## 15 Ankenævn

- 15.1 Er sikrede ikke enig i selskabets afgørelse, så kontakt den afdeling, der har behandlet forsikringsagen.

Hvis sikrede efter henvendelsen til afdelingen stadig ikke er tilfreds, kan sikrede kontakte selskabets klageansvarlige. Denne fremgår af selskabets hjemmeside: [www.nemforsikring.dk](http://www.nemforsikring.dk).

Fører henvendelsen til den klageansvarlige ikke til et tilfredsstillende resultat, kan sikrede klage til:

Ankenævnet for Forsikring  
Anker Heegaards Gade 2  
1572 København V  
Tlf. 33 15 89 00 (mellem kl. 10:00 og 13:00)  
[www.ankeforsikring.dk](http://www.ankeforsikring.dk)

En klage til Ankenævnet skal indsendes på et specielt skema, der kan fås ved henvendelse til Selskabet eller hos Ankenævnet. Det koster et mindre gebyr at indgive klage til Ankenævnet.

- 15.2 Hvis tvister om forsikringsaftalen eller om forhold, der udspringer af aftalen, indbringes for retten, afgøres disse efter dansk ret ved danske domstole efter retsplejelovens regler om værneting.

## 16 Behandling af personoplysninger

- 16.1 Til brug for tegning af forsikringen er der hos forsikringstageren og/eller dennes rådgiver indhentet oplysninger om navn og adresse på både sælger og køber af ejendommen, samt andre oplysninger, herunder om ejendommens kontantpris og offentlige vurdering.

De indhentede oplysninger behandles af selskabet. Oplysninger videregives til den dataansvarlige samt til samarbejdspartnere, herunder ingeniørfirmaer, med henblik på at udforme et forsikringstilbud, tilstandsrapport og energimærke samt for at indgå forsikringsaftaler. De registrerede oplysninger kan desuden videregives og anvendes til udformning af tilbud på eventuelle nye relevante forsikringsprodukter.

- 16.2 Den registrerede kan til enhver tid anmode selskabet om indsigt i de registrerede oplysninger i henhold til Persondatalovens bestemmelser herom, og den registrerede har ret til straks at få rettet eventuelle ukorrekte oplysninger.