



**Lokal Forsikring G/S**  
Holsted Park 15  
4700 Næstved  
CVR-nr. 68 50 98 15  
[www.lokal.dk](http://www.lokal.dk)

# Forsikringsbetingelser for EJERSKIFTEFORSIKRING

Ejerskifteforsikringen er udarbejdet i relation til lov nr. 437 af 31.05.2000 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom

og

i tilslutning til dansk lovgivning om forsikringsaftaler og lov om finansielle virksomheder.

## Indholdsfortegnelse:

1	Hvem omfatter forsikringen	10	Regres
2	Hvad er omfattet af forsikringen	11	Anmeldelse af skade
3	Hvad er ikke omfattet af forsikringen	12	Præmie m.v.
4	Hvilke skader dækker forsikringen	13	Forsikringens varighed og ophør
5	Hvilke skader dækkes ikke	14	Ejerskifte
6	Ekstra dækning	15	Følgeudgifter
7	Hvordan beregnes erstatningen	16	Voldgift
8	Selvrisiko	17	Klageinstans - Ankenævn
9	Indeksregulering	18	Tilsyn og Garantifond

**Betingelsesnr. 7501.01.2008**

## **1 Hvem omfatter forsikringen**

Forsikringen omfatter de personer, som er nævnt i policen som ejer(e) af den forsikrede ejendom.

## **2 Hvad er omfattet af forsikringen**

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

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

## **3 Hvad er ikke omfattet af forsikringen**

Forsikringen omfatter ikke:

- a) udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer,
- b) markiser,
- c) baldakiner,
- d) antenner,
- e) andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet.

## **4 Hvilke skader dækker forsikringen**

4.1 Forsikringen dækker skader / skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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

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.

4.3 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.

## **5 Hvilke skader dækkes ikke**

5.1 Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse forhold, med mindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet i rapporten, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

5.2 Forhold vedrørende bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. pkt. 4.

5.3 Forhold vedr. 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. 4.

5.4 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.

- 5.5 Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.
- 5.6 Forhold, som sikrede enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i forhold til tredjemands garanti, f.eks. i forhold til sælger eller i henhold til de entrepriseretlige regler.
- 5.7 Skader der er dækket af en anden forsikring, f.eks. en bygningsforsikring.
- 5.8 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 i henhold til pkt. 4.
- 5.9 Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid
- 5.10 Forhold, som sikrede på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis forholdet i så fald ikke var opstået.
- 5.11 Skader, der er opstået efter, at udbedring af en tilsvarende skade er blevet dækket, hvis sikrede i forbindelse hermed blev gjort opmærksom på, at en tilsvarende skade kunne opstå igen, hvis årsagen til skaden ikke blev udbedret eller fjernet.
- 5.12 Bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en ikke-sagkyndig køber.

## **6 Ekstra dækning**

**Hvis denne dækning er valgt, fremgår det af policen.**

Hvis Ekstra dækning er valgt, er ejerskifteforsikringen udvidet til, uanset betingelsernes pkt. 5.3, at dække følgende forhold:

### **6.1 Ulovlige stik- og kloakledninger**

Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningerne.

### **6.2 Ulovlige el- og vvs-installationer**

Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

### **6.3 El- og vvs-installationers funktion**

Dækningen omfatter manglende funktion af el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger

### **6.4 Et forhold anses for ulovligt, hvis det på udførelsestidspunktet var i strid med gældende servitut, lovgivning med dertil hørende bekendtgørelser og cirkulærer eller reglementer.**

Der er alene dækning for et ulovligt forhold, hvis sikrede ikke kan opnå dispensation hos myndighederne.

### **6.5 For Ekstra dækning gælder en særskilt dækningssum på max. kr. 250.000 i forsikringsperioden.**

## **7 Hvordan beregnes erstatningen**

- 7.1 Den samlede erstatning i forsikringstiden kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden.
- 7.2 Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede med tidssvarende byggemåde på samme sted.
- Erstatningen kan dog ikke baseres på dyrere byggematerialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendte på skadetidspunktet
- 7.3 Er det skaderamte på grund af slid og alder værdiforringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, fastsættes erstatningen under hensyn til denne værdiforringelse.
- 7.4 Beskadigelser af kosmetisk art samt farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke.
- 7.5 Selskabet har kun pligt til at udbetale erstatning hvis det pågældende forhold udbedres - eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.

## **8 Selvrisiko**

- 8.1 Forsikringens selvrisiko fremgår af policen. Den anførte selvrisiko gælder pr. skadebegivenhed. Den samlede selvrisiko for flere skadebegivenheder i forsikringsperioden er kr. 34.000 (basis 2007). For skader på hårde hvidevarer gælder ingen selvrisiko.
- 8.2 Som 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.

## **9 Indeksregulering**

Selvrisikoen indeksreguleres hvert 3. år pr. 1. januar efter Danmarks Statistiks nettopris - indeks, jf. lov om beregning af et nettoprisindeks. Reguleringen sker første gang pr. 1. januar 2010.

Denne regulering sker på grundlag af den årlige procentvise ændring i nettoprisindekset, beregnet ud fra indekset i september måned. Det regulerede beløb afrundes opad til nærmeste hele 1.000, og sker på grundlag af det på reguleringstidspunktet gældende beløb før afrunding. Justitsministeren bekendtgør hvert 3. år det afrundede beløbs størrelse.

## **10 Regres**

I det omfang selskabet udbetaler erstatning, indtræder selskabet i sikredes ret.

## **11 Anmeldelse af skade**

- 11.1 Enhver skade, der kan medføre erstatningskrav, skal hurtigst muligt anmeldes til forsikrings-selskabet.
- 11.2 Når en skade indtræffer skal sikrede straks søge at begrænse dens omfang, ligesom selskabet er berettiget til at foretage dertil sigtende foranstaltninger.
- 11.3 Efter en forsikringsbegivenhed må udbedring af skade, nedrivning, eller fjernelse af forsikrede genstande ikke finde sted, før end selskabet har givet tilladelse hertil.

## 12 Præmie m.v.

Præmien opkræves som et engangsbeløb for hele forsikringsperioden og forfalder til betaling ved forsikringens ikrafttræden.

Sammen med præmien opkræves eventuelle afgifter til staten samt gebyrer og andre omkostninger.

Betales præmien ikke senest sidste rettidige indbetalingsdato, sender selskabet en påmindelse med oplysning om, at forsikringen ophører, hvis præmien ikke betales senest 21 dage efter, påmindelsen blev sendt.

Selskabet er berettiget til at opkræve et gebyr ved fremsendelse af præmieopkrævning og skriftlig påmindelse.

## 13 Forsikringens varighed og ophør

Forsikringen træder i kraft pr. overtagelsesdatoen af ejendommen og gælder i den aftalte 5 eller 10-årige periode, der er anført i policen.

Forsikringen ophører uden opsigelse, når den har været i kraft i den aftalte periode eller ved ejerskifte forinden.

Forsikringen kan ikke opsiges af sikrede eller selskabet i den aftalte forsikringsperiode.

Er forsikringen tegnet for en 5-årig forsikringsperiode, kan aftalen, efter fornyet besigtigelse af ejendommen, forlænges med yderligere 5 år, medmindre ejendommen ikke er tilstrækkeligt vedligeholdt.

## 14 Ejerskifte

Ejerskifte af ejendommen i forsikringsperioden skal straks meddeles selskabet.

Forsikringen ophører ved ejerskifte.

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.

Præmien tilbagebetales således:

indenfor 1. år	40% af den betalte præmie
indenfor 2. år	30% af den betalte præmie
indenfor 3. år	15% af den betalte præmie
indenfor 4. år	10% af den betalte præmie
herefter	5% af den betalte præmie

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

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

## 15 Følgeudgifter

Hvis ejendommen ikke kan benyttes som følge af en dækningsberettiget skade, betales endvidere efter forudgående aftale med selskabet:

- 15.1 Rimelige og dokumenterede udgifter til ud- og indflytning samt opmagasinering af privat indbo.

## 15.2 Rimelige og dokumenterede merudgifter i anledning af flytning fra ejendommen.

De nævnte udgifter betales indtil 1 måned ud over den normale reparationsperiode, dog maksimalt 12 måneder regnet fra anmeldelsestidspunktet.

Forsikringen dækker endvidere rimelige udgifter til redning, bevaring og oprydning af de forsikrede dele af ejendommen i forbindelse med en dækningsberettiget skade.

Øvrige indirekte tab er ikke dækket.

## 16 Voldgift

16.1 Skulle der opstå uenighed mellem forsikringstageren og selskabet om skadens opgørelse er såvel forsikringstageren som selskabet berettiget til at forlange skaden opgjort af upartiske vurderingsmænd, af hvilke forsikringstageren vælger den ene, mens selskabet vælger den anden.

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

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

16.4 Vurderingsmændene foretager opgørelsen i nøje overensstemmelse med forsikringsbetingelserne og policens bestemmelser og afgiver en skriftlig redegørelse for beregning af tabet.

16.5 Vurderingsmændene er ikke berettiget til at afgøre spørgsmål om, hvorvidt en skade er dækningsberettiget.

16.6 Hver af parterne betaler den af ham valgte vurderingsmand, medens udgifterne til opmand deles lige mellem parterne.

## 17 Klageinstans - Ankenævn

17.1 Er der opstået uoverensstemmelse med forsikrede og selskabet om forsikringen, og fører en fornyet skriftlig henvendelse til selskabet ikke til et tilfredsstillende resultat, kan forsikrede klage til:

Ankenævnet for Forsikring, Anker Heegårdsgade 2, 1572 København V  
Telefon 33 15 89 00 mellem kl. 10.00 – 13.00  
[www.ankeforsikring.dk](http://www.ankeforsikring.dk)

17.2 Klager til Ankenævnet skal indsendes på et særligt klageskema, som kan rekvireres i selskabet samt hos Ankenævnet.

17.3 Der er også mulighed for at klage direkte til selskabets klageansvarlig. Nærmere oplysninger herom kan ses på selskabets hjemmeside.

## 18 Tilsyn og Garantifond

Selskabet er undergivet tilsyn af Finanstilsynet og er tilsluttet Garantifonden for skadeforsikringsselskaber.