

KOMBI KØBERFORSIKRING

(Overdragelsesforsikring)

Ejerlejlighed uden tilstandsrapport.

Almindelige Forsikringsbetingelser nr. DBF.4.1.08

1. Sikrede
2. Forsikringens dækningsomfang
3. Hvilke forhold er dækket
4. Undtagelser fra dækning
5. Erstatningsberegning
6. Følgeudgifter
7. Regres
8. Selvrisiko
9. Anmeldelse af skaden
10. Betaling af præmier og afgifter
11. Forhold til andre forsikringer
12. Ankenævn
13. Lovvalg og værneting
14. Fortrydelse
15. Behandling af personoplysninger

1. Sikrede

Sikret er alene forsikringstageren i egenskab af køber og ejer af den i policen anførte lejlighed. Forsikringstager er den, der har indgået aftalen om forsikringen med Dansk Boligforsikring A/S.

2. Forsikringens dækningsomfang

2.1.

Forsikringen omfatter, medmindre andet fremgår af policen:

- (a) lejligheden (særejendommen); samt
- (b) den forholdsæssige andel af fælles bygninger/bygningsdele, opgjort i forhold til lejlighedens fordelingstal (fællesejendommen).

Hvidevarer er omfattet af forsikringen, såfremt de udgør en del af særejendommen.

2.2

Forsikringen omfatter ikke udendørs markiser, baldakiner, balkoner, altaner, antenner, legepladser, sportsanlæg, svømmeanlæg og lignende, samt andre forhold udenfor bygningerne, som f.eks. indretninger udenfor selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloakanlæg. Endvidere dækkes ikke forhold på eller ved grunden uanset om disse har eller kan medføre direkte eller indirekte skade på det sikrede, herunder blandt andet fælles- og særejendommens brugbarhed.

2.3.

Ved særejendom forstås alt inden for lejlighedens afgrænsende gulve, lofter og vægge, herunder skillevægge mellem lejlighedens enkelte rum, radiatorer, toilet og vaskekummer samt gas-, vand- og el-ledninger i det omfang, de alene forsyner lejligheden.

2.4.

Ved fællesejendom forstås fundamenter, ydermure, tag, kælderrum, loftsrum, andre rum til fælles formål, vinduer og døre i rum til fælles formål og lignende. Som fællesejendom forstås endvidere bærende konstruktioner i særejendommen og etageadskillelserne, installationer med videre der har betydning for ejendommen som helhed samt vinduer og yderdøre i særejendommen.

3. Hvilke forhold er dækket

3.1. Hvad forstås ved en skade:

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved særejendommen og/eller fællesejendommen, der giver nærliggende risiko for skader på de sikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter lejlighedens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte lejligheder 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 Ulovlighedsdækning

Forsikringen dækker udbedringen af:

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

El- og vvs-installationer såfremt disse var ulovlige på udførsels-/opførelsestidspunktet. Dog dækkes ulovlige el-installationer ikke i forbindelse med, at der er opsat forsænkede lofter.

Manglende funktionsduelighed ved el- og vvs-installationer, såfremt funktionsdueligheden var til stede på overtagelsestidspunktet. Dog dækkes manglende funktionsduelighed af elinstallationer ikke, i forbindelse med at der er opsat forsænkede lofter.

3.3 Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen var til stede ved sikredes overtagelse af lejligheden, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb, og
- at udbedring af skade samt fjernelse af beskadigede bygningsdele/genstande ikke finder sted, før Dansk Boligforsikring A/S har givet samtykke hertil, og
- at der i forhold til skader nævnt i punkt 5.5, inden 18 måneder efter skadesanmeldelsestidspunktet, er truffet beslutning af generalforsamlingen i ejerforeningen om, at udbedring skal ske, og at forholdet ikke er dækket af anden forsikring, se punkt 11, og
- at sælgeren af lejligheden har tegnet en gyldig sælgerforsikring hos Dansk Boligforsikring A/S.

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

- Skader i form af punkterede termoruder i særejendommen og fællesejendommen.
- Skader eller risiko for skade som følge af sætninger i særejendommens og/eller fællesejendommens underliggende jordlag, fundamenter, terrændæk, gulve, trapper, mure, vægge og tagkonstruktion.
- Æstetiske og arkitektoniske forhold.

- Forhold der er nævnt i købsaftalen eller nævnt i de sidste tre år før overtagelsesdatoen i referater, orienteringsbreve eller lignende fra ejerforeningen eller administrator.
- Igangværende udbedringsarbejder, renoveringsarbejder eller lignende planlagt arbejde som er planlagt eller påbegyndt indenfor de sidste tre år før overtagelsestidspunktet.
- Igangværende udbedringsarbejder, renoveringsarbejder eller lignende planlagt arbejde som er planlagt eller påbegyndt indenfor de sidste 3 år før overtagelsestidspunktet.
- Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, inden overtagelsestidspunktet/rådighedstidspunktet.
- 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 en anden forsikring.
- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse.
- Bagatelagtige forhold, der umiddelbart er synlige for en usagkyndig køber.
- Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.
- Skader som opstår direkte eller indirekte som følge af forsyningsselskabers manglende eller svigtende leverancer (som f.eks. el, gas, vand, tele, varme eller lignende).
- Skader, der er opstået, efter at udbedring af en tilsvarende skade er blevet dækket, hvis sikrede i forbindelse hermed er blevet gjort opmærksom på, at en tilsvarende skade kunne opstå igen, hvis årsagen til skaden ikke blev udbedret eller fjernet.
- Skimmelsvamp, medmindre årsagen til dannelsen af skimmelsvamp er forårsaget af en ulovlighed, der er dækket under punkt 3.2.
- Forsænkede lofter, som ikke opfylder bygningsreglementets krav.
- Ulovlige eller funktionsuduelige el-installationer, som befinder sig i forbindelse med forsænkede lofter.

5. Erstatningsberegning

5.1
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

5.2
Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadestidspunktet vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted. Selskabet forbeholder sig dog ret til at udmåle erstatningen på baggrund af den på skadeudbedringstidspunktet billigste lovlige og forsvarlige udbedringsmetode. Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede.

5.3
Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet i forhold til nyværdi fastsættes erstatningen under hensyn til denne værdiforringelse.

5.4
Det samlede erstatningsbeløb som udbetales i forsikringsperioden er maksimeret til den kontante købesum for lejligheden med fradrag af lejlighedens andel efter fordelingstal af den offentlige fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden.

5.5
Dansk Boligforsikring A/S udbetaler kun erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres. Ved dækningsberettigende skader på fællesejendommen, og ved skader på særejeendommen hvor skadeårsagen hidrører fra fællesejendommen, skal den sikrede uden ugrundet ophold foranledige, at der på den førstkommende generalforsamling i ejerforeningen træffes beslutning om udbedring af skadeårsagen på fællesejendommen, se punkt 3.3, 4. pind.

5.6
Forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande, erstattes ikke.

5.7
Eventuelt værditab ved særejeendommen og/eller fællesejendommen er ikke dækket.

6. Følgeudgifter

6.1
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.

Udbedring af skade samt fjernelse af beskadigede genstande må dog ikke finde sted, før Dansk Boligforsikring A/S har givet skriftligt samtykke hertil.

6.2
I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales – hvis særejeendommen helt eller delvis er uanvendelig som følge af skaden – tillige:

- rimelige og nødvendige udgifter til ud- og indflytning samt til opmagasinering som følge af, at særejeendommen må fraflyttes, dog højst i 12 måneder.

- andre rimelige og nødvendige merudgifter i anledning af sikredes fraflytning af særejendommen, dog højst i 12 måneder.

6.3

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

6.4

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

7. Regres

Såfremt Dansk Boligforsikring A/S udbetaler erstatning, indtræder selskabet i samtlige sikredes rettigheder mod tidligere ejere/sælgere, mod bygherren, mod den/de der har medvirket ved opførelse af bygningen samt andre tredjemænd.

8. Selvrisiko

8.1

Ved enhver dækningsberettigende skade gælder der en selvrisiko som aftalt på policens forside.

8.2

Ved særejendomme solgt fra døds- eller konkursboer, eller købt på tvangsauktion, udgør selvrisikoen, uanset bestemmelsen i punkt 8.1, 10.000 kr. pr. dækningsberettigende skade.

9. Anmeldelse af skaden

Enhver skade, der kan medføre erstatningskrav, skal hurtigst muligt anmeldes til:

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk
Tlf: 59 49 88 44
Fax: 59 49 88 22
E-mail: skade@danskboligforsikring.dk
Hjemmeside: www.danskboligforsikring.dk

Der må ikke foretages udbedring af skade, nedrivning eller fjernelse af det beskadigede før Dansk Boligforsikring A/S har meddelt skriftligt samtykke hertil.

10. Betaling af præmier, afgifter og gebyrer

10.1

Præmien betales på en gang for den aftalte periode. Stempelafgift til staten betales i henhold til stempelovens regler og opkræves sammen med præmien.

10.2

Dansk Boligforsikring A/S foranlediger at præmieopkrævningen fremsendes til forsikringstager til betaling.

10.3

Ved ejerskifte i forsikringstiden, ristorneres præmien som nævnt nedenfor:

0-1 år	40% af præmien
1-2 år	30% af præmien
2-3 år	15% af præmien
3-4 år	5% af præmien
4- år	0% af præmien

10.4

Præmien opkræves via indbetalingskort. Den sikrede betaler udgifterne i forbindelse med opkrævningen.

Betales præmien ikke senest den på opkrævningen anførte sidste rettidige betalingsdag, sender Dansk Boligforsikring A/S en erindringskrivelse, der indeholder oplysning om, at forsikringsdækningen ophører, hvis præmien ikke er betalt senest på en ny anført betalingsdag.

Betales præmien fortsat ikke, sender Dansk Boligforsikring A/S restancemeddelelse, hvori konsekvensen af den manglende betaling er anført.

Betales præmien på den tilknyttede sælgerforsikring ikke, vil præmiebeløbet på køberforsikringen blive betalt tilbage, og forsikringen vil ikke træde i kraft.

10.5

Gebyrer kan opkræves til hel eller delvis dækning af omkostningerne ved opkrævninger, rykkerskrivelser, inkasso, udbetalinger, dokumenter, oversigter, genparter og fotokopier samt besigtigelser, ekspeditioner og ydelser i forbindelse med police- og skadebehandling.

Priserne er enten fast eller beregnes som en procentsats / timesats. Beregningsmetoderne kan kombineres.

Prisernes fremgår af selskabets prisliste, der kan ses på www.danskboligforsikring.dk eller oplyses på forespørgsel.

I bestående forsikringsaftaler kan gebyrer indføres af omkostnings-, indtjenings-, eller markedsræssige årsager.

Forhøjelse af gebyrer sker med én måneds varsel til den første i en måned. Ændringerne offentliggøres på www.danskboligforsikring.dk.

11. Forhold til andre forsikringer

11.1

Ikrafttrædelsen af denne forsikring er betinget af, at der udstedes en Sælgerforsikring til sælgeren af lejligheden. Hvis sælgeren af lejligheden ikke gyldigt tegner Sælgerforsikringen, vil Køberforsikringen ikke træde i kraft.

11.2

Er der tegnet forsikring mod samme risiko i andet forsikringsselskab bortfalder dækningen under nærværende forsikring. Har dette 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.

11.3

I perioden hvor både Køberforsikringen og Sælgerforsikringen på den samme lejlighed er i kraft, vil en skade altid først blive behandlet og eventuelt dækket under Køberforsikring.

12. Ankenævn

Dansk Boligforsikring A/S er tilsluttet "Ankenævnet for Forsikring".

Klageskema og ankenævnets vedtægter kan rekvireres hos:

- Ankenævnet for Forsikring
Anker Heegaards Gade 2, 1572 København V
Telefon: 33 15 89 00 (mellem kl. 10.00-13.00)
- Forbrugerrådet
Fiolstræde 17, 1017 København K
Telefon: 77 41 77 41
- Forsikringsoplysningen
Amaliegade 10, 1256 København K
Telefon: 33 43 55 00 (mellem kl. 10.00-16.00)
- Dansk Boligforsikring A/S

13. Lovvalg og værneting

Nærværende forsikringsaftale er underlagt dansk ret. Eventuelle tvister vedrørende forsikringsaftalen henhører under de danske domstole.

14. Fortrydelse

I henhold til gældende dansk lovgivning har De en fortrydelsesret ved tegning af forsikringer.

14.1 Fortrydelsesfristen:

Fortrydelsesfristen er fjorten dage. Fristen regnes fra den dag, hvor De har fået forsikringsbetingelserne i hænde. Fristen regnes dog tidligst fra det tidspunkt, hvor De har modtaget underretning om, at forsikringsaftalen er indgået, hvis De har fået forsikringsbetingelserne i hænde før dette tidspunkt. Hvis De f.eks. modtager forsikringsbetingelserne mandag den 1., har De en frist til og med mandag den 15. Hvis fristen udløber på en helligdag, en søndag, en lørdag eller grundlovsdagen, den 5. juni, kan De vente til den følgende hverdag.

14.2 Hvordan fortryder De?

Inden fortrydelsesfristens udløb skal De underrette forsikringsselskabet om, at De har fortrudt aftalen. Gives denne underretning pr. post, er det tilstrækkeligt, af De sender brevet inden fristens udløb. Hvis De vil sikre Dem bevis for, at De har fortrudt rettidigt, kan De f.eks. sende brevet anbefalet og opbevare postkvitteringen.

Underretning om at De har fortrudt aftalen, skal gives til Dansk Boligforsikring A/S på nedenstående adresse:

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

15. Behandling af personoplysninger

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 lejligheden, samt andre oplysninger, herunder oplysninger om lejlighedens kontantpris og offentlige vurdering.

