

## **Sælgerforsikring**

### **Ejerlejlighed uden tilstandsrapport. Almindelige Forsikringsbetingelser nr. DBF.3.1.08**

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 sælger 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 dækker et eventuelt mangelsansvar, som sælgeren af den forsikrede lejlighed måtte blive mødt med af dennes køber eller en senere køber af lejligheden. De mangler som kan dækkes under denne forsikring skal kunne karakteriseres som skader eller ulovlige bygningsindretninger i henhold til punkt 3.1 og 3.2 og i øvrigt i henhold til policens betingelser.

Sælgerens mangelsansvar overfor køberen skal fastslås ved endelig dom af en dansk domstol. Hvis sælgeren dømmes som udeblevet, dækker forsikringen ikke. Retssager afsluttet ved forlig dækkes også, under forudsætning af, at Dansk Boligforsikring A/S skriftligt har godkendt forliget, inden det indgås. Denne bestemmelse kan fraviges ved forudgående skriftlig aftale med Dansk Boligforsikring A/S.

### 2.2

Forsikringen omfatter, medmindre andet fremgår af policen:

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

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

### 2.3

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.

### 2.5

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 forsikrede, herunder blandt andet fælles- og særejendommens brugbarhed.

## 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 forsikrede bygninger eller bygningsdele, hvor sådanne skader er rejst som et mangelsansvar som nævnt i punkt 2.1.

Ved skade forstås brud, lækage, deformation, 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 offentligtretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

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 køberens overtagelse af lejligheden, eller opstod i købers ejerperiode, 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 forholdet ikke er dækket af anden forsikring, se punkt 11, og
- at køberen af lejligheden har tegnet en gyldig Køberforsikring hos Dansk Boligforsikring A/S.

#### 4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

- Skader i form af punkterede termoruder i sær-  
ejendommen 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, som det godtgøres, at sikrede havde  
kendskab til, inden overtagelsestidspunktet/  
rådighedstidspunktet, og som sikrede, har undladt at  
oplyse køberen af særejendommen om, eller har  
undladt at oplyse Dansk Boligforsikring A/S om i  
forbindelse med afgivelse af oplysninger til brug for  
forsikrings-selskabets risikovurdering.  
Retsvirkningerne af afgivelsen af urigtige  
oplysninger fremgår af §§ 4-10 i LBK nr. 726 af  
24/10/1986 - bekendtgørelse af lov om  
forsikringsaftaler.
- 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  
forsynings-selskabers 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 elinstallationer, som  
befinder i forbindelse med forsænkede lofter.

- Forhold som den sikrede selv har udført eller ladet  
udføre, og som kan betegnes som groft uagtsomme.

#### 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 skade-  
udbedringstidspunktet 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 forsik-  
ringsperioden, 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.

##### 5.6

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

##### 5.7

Eventuelt værditab ved særejendommen 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 særejendommen helt eller delvis er  
uansvarlig som følge af skaden – tillige:

- rimelige og nødvendige udgifter til ud- og indflytning samt til opmagasinering som følge af, at sær- ejendommen må fraflyttes, dog højst i 12 måneder.
- andre rimelige og nødvendige merudgifter i anledning af sikredes fraflytning af særeejendommen, 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 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 særeejendomme 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

Ethvert krav, der kan medføre erstatning, 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](mailto:skade@danskboligforsikring.dk)  
Hjemmeside: [www.danskboligforsikring.dk](http://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 stempellovens regler og opkræves sammen med præmien.

10.2  
Dansk Boligforsikring A/S foranlediger at præmieopkrævningen fremsendes til forsikringstager til betaling.

10.3  
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 erindringsskrivelse, 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 Køberforsikring ikke, vil præmiebeløbet på Sælgerforsikringen blive betalt tilbage, og forsikringen vil ikke træde i kraft.

10.4  
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](http://www.danskboligforsikring.dk) eller oplyses på fore spørgsmål. I bestående forsikringsaftaler kan gebyrer indføres af omkostnings-, indtjenings-, eller markeds- mæssige årsager.

Forhøjelse af gebyrer sker med én måneds varsel til den første i en måned. Ændringerne offentliggøres på [www.danskboligforsikring.dk](http://www.danskboligforsikring.dk).

## 11. Forhold til andre forsikringer

11.1  
Ikrafttrædelsen af denne forsikring er betinget af, at der udstedes en Køberforsikring til køberen af lejligheden. Hvis køberen af lejligheden ikke gyldigt tegner Køberforsikringen, vil Sælgerforsikringen 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 Køberforsikringen.

## 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 postkitteringen.

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.

