

# **E J E R S K I F T E F O R S I K R I N G**

## **Almindelige Forsikringsbetingelser nr. DBF.1.1.12**

1. Sikrede
2. Forsikringens dækningsomfang
3. Hvilke forhold er dækket
4. Undtagelser fra dækning
5. Erstatningsberegning
6. Følgeudgifter
7. Regres og anden forsikring
8. Selvrisko
9. Forsikringstiden
10. Anmeldelse af skaden
11. Betaling af præmier, afgifter og gebyrer
12. Ankenævn
13. Lovvalg og værneting
14. Fortrydelse
15. Behandling af personoplysninger
16. Udvidet dækning

Forsikringsbetingelserne opfylder kravene i Lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom med senere ændringer.

## 1. Sikrede

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

## 2. Forsikringens dækningsomfang

### 2.1

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

### 2.2

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet, for eksempel indretninger udenfor selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloakanlæg.

## 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.

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 senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden.

## 4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

### 4.1

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet,

hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

### 4.2

- Forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivning m.v. medmindre disse er dækket efter pkt. 16.1, samt æstetiske og arkitektoniske forhold eller forhold vedrørende installationers funktion og lovlighed, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå

### 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 godtgøres, at køberen havde kendskab til før køberen overtog ejendommen eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

### 4.5

- 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 der er dækket af en anden forsikring.

### 4.6

- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede.

### 4.7

- Bagatelagte forhold, der umiddelbart er synlige for en usagkyndig 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.

### 4.10

- 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.

## 5. Erstatningsberegning

5.1  
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

5.2  
Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede 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.

5.3  
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.

5.4  
Det samlede erstatningsbeløb som udbetales, kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden.

5.5  
Dansk Boligforsikring A/S udbetaler kun erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.

Erstatningen forfalder til udbetaling, når der er ført bevis for erstatningens anvendelse.

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

5.7  
Eventuelt værditab af ejendommen 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.

6.2  
I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales – hvis ejendommen 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 ejendommen må fraflyttes, dog højst i 12 måneder.

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

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.

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

## 7. Regres og anden forsikring

7.1  
Såfremt Dansk Boligforsikring A/S dækker en skade, indtræder selskabet i samtlige sikredes rettigheder mod bygnings sagkyndig, tidligere ejere/sælgere, bygherren, ansvarlig entreprenør, håndværkere, leverandører samt andre tredjemænd.

7.2  
Er der tegnet forsikring mod samme risiko i andet selskab bortfalder dækningen. 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.

## 8. Selvrisiko

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

Den samlede selvrisiko udgør maksimalt kr. 33.000,- i forsikringsperioden.

## 9. Forsikringstiden

Forsikringen træder i kraft på datoen for tilstandsrapportens udarbejdelse samt når præmien er indbetalt. Forsikringen ophører uden varsel på den i policen nævnte ophørsdato eller ved ejerskifte forinden.

Er forsikringen tegnet for 5 år, kan aftalen – efter eventuel fornyet besigtigelse af ejendommen – forlænges med yderligere 5 år, under forudsætning af at ejendommen er tilstrækkeligt vedligeholdt.

Forsikringen ophører ved ejerskifte.

## 10. Anmeldelse af skaden

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

Dansk Boligforsikring A/S  
Bysøplads 1  
4300 Holbæk  
Tlf.: 59 49 88 44 Fax: 59 49 88 22  
www.danskboligforsikring.dk

Anmeldelse af en skade kan foretages via selskabets hjemmeside under punktet „anmeld en skade“

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

## 11. Betaling af præmier, afgifter og gebyrer

11.1  
Præmien betales på en gang for den aftalte periode. Stempelafgift til staten betales i henhold til stempelovens regler og opkræves sammen med præmien.

11.2  
Dansk Boligforsikring A/S foranlediger at præmieopkrævningen fremsendes til forsikringstager til betaling.

11.3  
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	10 % af præmien
4-5 år	5 % af præmien
5- år	0 % af præmien

Ovennævnte ristorning sker på samme måde, uanset om forsikringen er tegnet for en fem- eller tiårig periode.

11.4  
Præmien opkræves via indbetalingskort.

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.

11.5  
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 prislister, der kan ses på [www.danskboligforsikring.dk](http://www.danskboligforsikring.dk) eller oplyses på forespørgsel.

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).

## 12. Ankenævn

Opstår der uoverensstemmelse mellem forsikringstageren og Dansk Boligforsikring A/S, og har forsikringstageren ikke opnået et tilfredsstillende resultat efter fornyet henvendelse til Dansk Boligforsikring A/S kan forsikringstageren klage til Ankenævnet for Forsikring.

Klager til Ankenævnet for Forsikring skal indsendes på et særskilt klageskema og der skal betales et gebyr, som fastsat af Ankenævnet for Forsikring.

Klageskema og girokort til brug for gebyrindbetaling kan fås ved henvendelse til Dansk Boligforsikring A/S, Ankenævnet for Forsikring, Forsikringsoplysningen eller Forbrugerrådet. Ankenævnets vedtægter kan fås ved henvendelse til Ankenævnet.

De relevante adresser er:

- Dansk Boligforsikring A/S  
Bysøplads 1, 4300 Holbæk  
Telefon: 59 49 88 44  
[www.danskboligforsikring.dk](http://www.danskboligforsikring.dk)
- Ankenævnet for Forsikring  
Anker Heegaards Gade 2, 1572 København V  
Telefon: 33 15 89 00 (mellem kl. 10.00-13.00)  
[www.ankeforsikring.dk](http://www.ankeforsikring.dk)
- Forbrugerrådet  
Fiolstræde 17, 1017 København K  
Telefon: 77 41 77 41  
[www.fbr.dk](http://www.fbr.dk)
- Forsikringsoplysningen  
Amaliegade 10, 1256 København K  
Telefon: 33 43 55 00 (mellem kl. 10.00-16.00)  
[www.forsikringsoplysningen.dk](http://www.forsikringsoplysningen.dk)

### **13. Lovvalg og værneting**

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

### **14. Fortrydelse**

I henhold til lov om visse forbrugsaftaler har De fortrydelsesret.

#### **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 adresser:  
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 ejendommen, samt andre oplysninger, herunder oplysninger om ejendommens kontantpris og offentlige vurdering.

De indhentede oplysninger behandles af Dansk Boligforsikring A/S til at udforme et forsikringstilbud.. Oplysninger kan videregives til samarbejdspartnere, herunder ingeniørfirmaer med henblik på at udforme et tilstandsrapporter og energimærker. De registrerede oplysninger kan desuden videregives og anvendes til udformning af tilbud på eventuelle nye relevante forsikringsprodukter.

Den registrerede kan til enhver tid anmode Dansk Boligforsikring A/S 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.

## 16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

### 16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

### Undtagelser til pkt. 16.1:

- a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt.
- b) Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

### 16.2

El- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses- / opførelsestidspunktet.

### Undtagelse til pkt. 16.2:

- a) El-installationer i nedsænkede lofter dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt.

### 16.3

Manglende funktionsduelighed ved el- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger, såfremt funktionsdueligheden var til stede på overtagestidspunktet.

### 16.4

Hvis der er en dækningsberettiget skade omfattet af betingelsernes punkt 3 eller 16 i bad/toiletrum, kan forsikringstager i samarbejde med Dansk Boligforsikring A/S vælge at få udskiftet ubeskadigede fliser/klinker i pågældende bad/toiletrum i et afgrænset areal svarende til gulv eller vægge afhængig af, hvor skaden forefindes, mod en egenbetaling på 50 % af udgifterne hertil.

### 16.5

Hvis der er en dækningsberettiget skade omfattet af betingelsernes punkt 3 eller 16 på sanitet i bad/toiletrum, kan sikrede i samarbejde med selskabet vælge at få udskiftet ubeskadiget sanitet i pågældende bad/toiletrum, hvor skaden forefindes, mod en egenbetaling på 50 % af udgifterne hertil.

### 16.6

En forudsætning for dækning under pkt. 16.4 og 16.5 er, at det ikke er muligt at anskaffe fliser/klinker eller sanitet, der er identisk med det/de beskadigede.

### 16.7

Forsikringen dækker forurening af grunden, opstået før overtagestidspunktet, hvis miljømyndighederne eller andre myndigheder har meddelt sikrede påbud om oprensning eller afværgeforanstaltninger, med op til kr. 250.000 i forsikringsperioden, når erstatning for disse følger ikke opnås fra anden forsikring fx miljøforsikring. Hvis erstatning fra anden side ikke når op på kravet, betaler selskabet differencen, dog max. kr. 250.000 i forsikringsperioden.

### 16.8

Forsikringen dækker lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden udenfor bygningen. Stik- og kloakledninger er ulovlige, hvis de ikke opfylder lovkra-vene på udførelses- / opførelsestidspunktet.

### 16.9

For den udvidede dækning gælder den selvrisko, der fremgår af policens forside.

For erstatning i medfør af pkt. 16.2 for ulovligt el, gælder der en selvrisko på kr. 10.000,- pr. dækningsberettiget skade. På sådanne skader gælder princippet i pkt. 5.3 ikke.

For hårde hvidevarer gælder ingen selvrisko, kun afskrivning efter principperne i pkt. 5.3.

Den samlede selvrisko udgør maksimalt kr. 33.000,- i forsikringsperioden.

### 16.10

For den udvidede dækning gælder tillige følgende bestemmelser:

Pkt. 1,

Pkt. 2 (gælder dog ikke for pkt. 16.7 og 16.8),

Pkt. 3.2,

Pkt. 4 (bortset fra 4.2. Den udvidede forsikring dækker således forhold vedrørende bygningernes funktion eller lovlighed, jfr. Pkt. 16.1),

Pkt. 5 (bortset fra ulovlige el skader, hvor der ikke afskrives som følge af slid og ælde, i stedet gælder en forhøjet selvrisko pr. skade på kr. 10.000,- jfr. Pkt. 16.9 (b)),

Pkt. 6,

Pkt. 7,

Pkt. 9,

Pkt. 10 og

Pkt. 11-15.