

Ejerskifteforsikring

Forsikringsbetingelser

Ejerskifteforsikring

Ejerskifteforsikringen er udfærdiget i henhold til "Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv."

1 Hvem er dækket?

Forsikringstageren som ejer af den i policen anførte ejendom.

2 Hvad omfatter forsikringen?

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen.

Forhold der knytter sig til de i pkt. 5.1 og 5.2 nævnte dækninger, omfattes dog ikke af forsikringen, hvis det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningerne ikke er undersøgt af den bygningsagkyndige.

Forhold, der knytter sig til den i pkt. 5.3, nævnte dækning, omfattes endvidere ikke af forsikringen, hvis det af elinstallationsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den sagkyndige, der har gennemgået elinstallationerne..

Forsikringen omfatter hårde hvidevarer, hvis de udgør en del af en undersøgt bygning.

3 Uden for forsikringsdækning

Skader, der beløber sig til under 5.100 kr.(2019), indgår ikke i den samlede selvrisiko og kan derfor ikke anmeldes til Codan.

Uden for forsikringsdækning er forhold, der er uden for huseftersynet eller elinstallationseftersynet, herunder udendørs svømmebassiner med dertil hørende pumper, markiser, baldakiner, antenner, paraboler og lign.

4 Dækningen er betinget af

- Forholdet var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse

Eller

- Forholdet er opstået efter tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen

Og

- Forholdet konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

- 4.1 For pkt. 5.2 og pkt. 5.3 gælder desuden, at det ulovlige forhold forelå både på
- opførelsetidspunktet
 - udførelsetidspunktet
 - og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til Codan.

5 Hvad dækker forsikringen?

- 5.1 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, revnedannelse, 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 skader" forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

- 5.2 Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations-, og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.
- 5.3 Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Forsikringsbetingelser

6 Hvad dækker forsikringen ikke?

- 6.1 Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
- 6.2 Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter jf. dog pkt. 5.2 og 5.3 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. 5.1.
- 6.3 Forhold vedrørende bygningsdele eller installationer, hvorom det i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten er anført, at den pågældende bygningsdel eller installation skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige eller den sagkyndige, der har gennemgået elinstallationerne.
- 6.4 Forhold, som det godtgøres, at forsikringstageren havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse kommer til forsikringstagers kundskab ved dennes modtagelse af teknisk revisors rapport.
- 6.5 Forhold, som forsikringstageren enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring.
- 6.6 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 på bygningen jf. pkt. 5.1.
- 6.7 Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.
- 6.8 Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.
- 6.9 Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som forsikringstageren på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået.
- 6.10 Forhold, der er opstået efter, at udbedringen af et tilsvarende forhold er blevet dækket, hvis forsikringstageren i forbindelse hermed blev gjort opmærksom på, at et tilsvarende forhold kunne opstå igen, hvis årsagen til forholdet ikke blev udbedret eller fjernet.
- 6.11 Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten. Sådanne forhold er således ikke omfattet af formuleringen "fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt" jf. pkt. 5.1.
- 6.12 Forhold under 5.100 kr. er ikke omfattet af forsikringen jf. pkt. 3.

Forsikringsbetingelser

Fællesbestemmelser for ejerskifteforsikring

1 Forholdsregler ved skade

Enhver skade skal hurtigst muligt anmeldes til Codan.

Udbedring af skade, nedrivning eller fjernelse af det beskadigede må ikke finde sted, før Codan har givet sit samtykke.

2 Hvordan fastsættes erstatningen?

2.1 Det samlede erstatningsbeløb, som udbetales,

- kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden
- skal mindst kunne udgøre den offentlige fastsatte ejendomsværdi ved forsikringens ikrafttræden fratrukket den offentlige fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden.

2.2 Erstatningen beregnes som en nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

For så vidt angår de bygningsdele, der er nævnt i pkt. 11 beregnes erstatningen dog i overensstemmelse med de nævnte afskrivningstabeller.

2.3 Codan har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.

3 Følgeudgifter

I forbindelse med en dækningsberettiget skade jf. pkt. 5 dækker forsikringen også følgende udgifter:

3.1 Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og forsikringstageren kan

dokumentere at have fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til byggelovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen.

Erstatningen for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 20 % af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt 1.330.000 mio. kr. Udgifterne dækkes inden for forsikringssummen jf. pkt. 2.

3.2 Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækningen forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med Codan. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.

3.3 Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.

4 Selvrisiko

For dækningen gælder, at selvrisikoen udgør 5.100 kr.(2019) pr. skade, dog maksimalt 51.000 kr. (2019), i forsikringstiden.

5 Regres

Ved udbetaling af erstatning indtræder Codan automatisk i forsikringstagers ret.

6 Præmiebetaling

Præmien er en engangspræmie, der forfalder ved forsikringens ikrafttræden.

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

Sælges ejendommen på et tidspunkt, hvor der er indbetalt mere i præmie, end der går til dækning af Codans risiko, tilbagebetales præmie ved en beregning efter samme tabel.

6.1 Sådan beregner Codan sin risiko:

For fem-årige forsikringer
60 % af præmien går til det 1. ejerår

Forsikringsbetingelser

20 % af præmien går til det 2. ejerår
10 % af præmien går til det 3. ejerår
5 % af præmien går til det 4. ejerår
5 % af præmien går til det 5. ejerår

For 10-årige forsikringer

50 % af præmien går til det 1. ejerår
22 % af præmien går til det 2. ejerår
6 % af præmien går til det 3. ejerår
6 % af præmien går til det 4. ejerår
6 % af præmien går til det 5. ejerår
2 % af præmien går til det 6. ejerår
2 % af præmien går til set 7. ejerår
2 % af præmien går til det 8. ejerår
2 % af præmien går til det 9. ejerår
2 % af præmien går til det 10. ejerår

7 Hvordan indeksreguleres forsikringen?

Regulering af selvrisko jf. Fællesbestemmelsernes pkt. 4 samt følgeudgifterne jf. pkt. 3.1 reguleres hvert tredje år pr. 1. januar efter Danmarks Statistiks nettoprisindeks jf. lov om beregning af et nettoprisindeks. Reguleringen sker første gang pr. 1. januar 2016.

8 Generelle forhold

Sammen med præmien opkræves eventuelle afgifter til Staten samt ekspeditionsgebyr. Præmien opkræves over giro eller BS. Betales præmien ikke rettidigt, sender Codan en påmindelse om betaling med oplysning om retsvirkningerne af for sen betaling. Codan beregner sig et gebyr herfor. Codan kan desuden beregne et gebyr for udskrivning af dokumenter, herunder policer og andre dokumenter.

9 Forsikringens ikrafttræden og forsikringsperioden

Forsikringen træder i kraft fra den dato, hvor køber har overtaget ejendommen.

Forsikringen kan tegnes som fem- og ti-årig. Den femårige forsikring kan forlænges til ti år, medmindre køber har forsømt at vedligeholde ejendommen forsvarligt.

10 Opstår der uenighed

Er du ikke enig i Codans afgørelser i din sag, så kan du kontakte den afdeling, der har behandlet din sag. Hvis du stadig ikke er tilfreds har du mulighed for at rette henvendelse til Codans klageansvarlige enten pr. brev med att.: "Codans klageansvarlige" eller via klageansvarlig@Codan.dk.

Hvis problemet fortsat ikke kan løses, kan du også rette henvendelse til:
Ankenævnet For Forsikring, Anker Heegaards
Gade 2, 1572 København V.
Tlf: 33 15 89 00 mellem kl. 10.00-13.00
www.ankeforsikring.dk

Klager til ankenævnet skal indsendes på et særligt klageskema og du skal betale et gebyr. Klageskema og girokort kan du få hos Codan eller hos forsikringsankenævnet.

For aftalen gælder dansk lovgivning, herunder eksisterende lov om forsikringsaftaler. Hvis tvister om forsikringsaftalen bringes for retten afgøres disse efter dansk ret ved de danske domstole og efter retsplejelovens regler om værneting.

Ved en evt. uoverensstemmelse omkring en skades opgørelse har forsikringstager mulighed for at kræve, at skaden opgøres endeligt af upartiske vurderingsmænd. Denne mulighed eksisterer kun for kasko skader. Dette er et alternativ til at indbringe sagen for domstolene. Forsikringstager og Codan vælger hver sin vurderingsmand, og inden sagen påbegyndes vælger de en opmand. Ved en evt. uenighed herom udpeges opmanden af Det Danske Voldgiftsinstitut.

Opmanden træder kun til, hvis vurderingsmændene ikke kan enes om opgørelsen, og afgør da erstatningen inden for grænserne af vurderingsmændenes ansættelse og i nøje overensstemmelse med policens bestemmelser, herunder de skadesopgørelses- principper, der er fastsat af Forsikring og Pension. Voldgiftsretten beslutter selv, hvordan voldgiftens omkostninger skal fordeles, og begrunder i sin kendelse, hvorledes resultatet nås. Efter enhver parts begæring skal voldgiftsretten fremlægge de beregninger, der ligger til grund for

Forsikringsbetingelser

kendelsen. Aftales en voldgiftsafgørelse efter at overensstemmelsen er opstået, er aftalen bindende for begge parter.

11 Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel omfattet af tabellerne i pkt. 11, jf. pkt. 2.2.

For de bygningsdele, der er omfattet af pkt. 11 (det drejer sig om tagdækning og inddækning, undertagkonstruktion, vinduer og yderdøre, vægkonstruktion, gulvkonstruktion og vandsystem) er i tabel 1 pkt. 11 angivet en række forskellige byggematerialer samt afskrivningstabeller.

Består en tagdækning f.eks. af naturskifer, skal afskrivningstabel A anvendes, mens afskrivningstabel E skal anvendes, hvis et vindue består af plast.

Det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejds løn og materialer mv., som afskrivningen foretages på.

Består en bygningsdel af et byggemateriale, der ikke er indeholdt i tabel 1 pkt. 11, skal erstatningen for skade på den pågældende bygningsdel beregnes som en nyværdierstatning.

Nedenstående tabeller finder alene anvendelse ved beregning af erstatning, når der foreligger et dækningsberettigende forhold.

Forsikringsbetingelser

11.1 Tabel 1

Bygningsdel	Afskrivningstabel
-------------	-------------------

Tagdækning og inddækning

Naturskifer	Tabel A
Tegl, vingetagsten, røde	Tabel B
Tegl, falstagsten	Tabel B
Tegl, glaserede teglsten	Tabel B
Kobbertag	Tabel C
Betontagsten	Tabel D
Eternitbølgeplader medt asbest	Tabel D
Eternitskifer med asbest (ved taghældning på mere end 35 grader)	Tabel D
Tegl, vingetagsten, gule og brune	Tabel F
Tegltagsten med fugesystem	Tabel F
Betontagsten med fugesystem	Tabel F
Stål- og aluminiumtag, belagt (ved taghældning på mere end 10 grader)	Tabel F
Zinktag	Tabel F
Aftrækshætter, inddækninger samt skot- og tagrender (Metal)	Tabel F
Aftrækshætter, inddækninger samt tagrender (plast)	Tabel F
Eternitskifer med asbest (ved taghældning under 35 grader)	Tabel G
Stråtag	Tabel G
Træspån (ubehandlet)	Tabel G
Stål- og aluminiumtag, belagt (ved taghældning under 10 grader)	Tabel H
Tagpap (ved taghældning over 10 grader)	Tabel H
Tagdækning med stenlag	Tabel H

Eternitbølgeplader uden asbest	Tabel I
Eternitskifer uden asbest	Tabel I
Tagpap (ved taghældning under 10 grader)	Tabel I
Plastplader, flere lag (UV-stabiliseret)	Tabel J
Plastplader, 1 lag (UV-stabiliseret)	Tabel L

Undertagkonstruktion

Fast undertag af brædder /krydsfinér med belægning (lukket tagdækning)	Tabel D
Fast undertag af brædder /krydsfinér med belægning (åben tagdækning)	Tabel F
Frithængende banevarer af bitumen og oliebehand lede træfiberplader (lukket tagdækning)	Tabel F
Frithængende banevarer af bitumen og oliebehand lede træfiberplader (åben tagdækning)	Tabel H
Frithængende lette banevarer af filt eller film (lukket tagdækning)	Tabel H
Frithængende lette banevarer af filt eller film (åben tagdækning)	Tabel K

Vinduer og yderdøre

Hårdt træ (løvtræ, tropiske træarter og kernetræ af fyr)	Tabel A
Metal	Tabel A
Blødt træ og metal	Tabel D
Plast	Tabel E
Blødt træ, vakuum-imprægneret	Tabel F
Tagvinduer, blødt træ, metalinddækninger	Tabel F
Blødt træ, ikke vakuum-imprægneret	Tabel H Tabel H

Forsikringsbetingelser

Vægkonstruktion

Murværk (tegl)	Tabel A
Naturstensfacader (granit)	Tabel A
Bindingsværk inklusiv tavl	Tabel A
Brædder og konstruktion stræ (høvlet, behandlet)	Tabel A
Porebeton (overflade behandling)	Tabel B
Beton	Tabel C
Naturstensfacader (marmor, sandsten)	Tabel D
Murkroner og læmure (metal- og stenind dækning)	Tabel D
Eternit med asbest	Tabel D
Metal	Tabel D
Facadeglas	Tabel D
Træpladebeklædning (behandlet)	Tabel E
Vindskeder og sternbrædder (med metalinddækning)	Tabel E
Porebeton (uden overflade behandling)	Tabel F
Vindskeder og sternbrædder (behandlede)	Tabel F
Konstruktionstræ, savskåret (ubehandlet)	Tabel G
Puds på tegl	Tabel G
Puds på mineraluld	Tabel H
Vindskeder og sternbrædder (trykimpregneret)	Tabel H
Murkroner og læmure (rulleskifte)	Tabel I
Eternit uden asbest	Tabel I
Vindskeder og sternbrædder (ubehandlet)	Tabel J
Puds på træ	Tabel J

Gulvkonstruktion

Massive trægulve	Tabel B
Lameltrægulve	Tabel E
Linoleum	Tabel G
Vinyl, laminat og kork	Tabel I

Tæpper og nålefilt	Tabel J
Gulvmaling og lakering	Tabel M

Vandsystem

Afløbsinstallationer (støbe jern og plast)	Tabel D
Rørinstallationer, brugsvand (kobber, rustfrit stål og plast)	Tabel D
Rørinstallationer, varme (stål og plast)	Tabel E
Radiatorer, støbejern	Tabel E
Rørinstallationer, brugsvand (varmforzinket stål)	Tabel G
Kedler, støbejern (olie/brænde)	Tabel G
Radiatorer, pladejern	Tabel H
Kedler, pladejern (olie/brænde)	Tabel H
Varmtvandsbeholdere (forråd)	Tabel H
Varmevekslere (opvarmning)	Tabel H
Solfangere, plade	Tabel H
Vandvarmere (el)	Tabel I
Varmtvandsbeholdere (gennemstrømning)	Tabel I
Kedler, vægthængte (gas)	Tabel J
Kedler, kondenserende (olie)	Tabel J
Varmepumper	Tabel J
Solfanger (vakuum)	Tabel J

11.2 Tabel A

Alder indtil	Erstatning
30 år	100 %
60 år	93 %
90 år	78 %
120 år	63 %
150 år	48 %
180 år	38 %
210 år	34 %

Forsikringsbetingelser

240 år	30 %
270 år	26 %
300 år	22 %
Mere end 300 år	20 %

11.3 Tabel B

Alder indtil	Erstatning
30 år	100 %
45 år	94 %
60 år	82 %
75 år	70 %
90 år	58 %
105 år	46 %
120 år	37 %
135 år	30 %
150 år	23 %
Mere end 150 år	20 %

11.4 Tabel C

Alder indtil	Erstatning
30 år	100 %
40 år	93 %
50 år	78 %
60 år	63 %
70 år	48 %
80 år	37 %
90 år	30 %
100 år	23 %
Mere end 100 år	20 %

11.5 Tabel D

Alder indtil	Erstatning
24 år	100 %
32 år	93 %
40 år	78 %
48 år	63 %
56 år	48 %
64 år	37 %
72 år	30 %
80 år	23 %
Mere end 80 år	20 %

11.6 Tabel E

Alder indtil	Erstatning
21 år	100 %
28 år	93 %
35 år	78 %
42 år	63 %
49 år	48 %
56 år	37 %
63 år	30 %
70 år	23 %
Mere end 70 år	20 % (Lameltrægulv dog 0%)

11.7 Tabel F

Alder indtil	Erstatning
18 år	100 %
24 år	93 %
30 år	78 %
36 år	63 %
42 år	48 %
48 år	37 %
54 år	30 %
60 år	23 %
Mere end 60 år	20 % (Aftrækshætter, inddækninger samt tagrender af plast dog 0 %)

Forsikringsbetingelser

11.8 Tabel G

Alder indtil	Erstatning
15 år	100 %
20 år	93 %
25 år	78 %
30 år	63 %
35 år	48 %
40 år	37 %
45 år	30 %
50 år	23 %
Mere end 50 år	20 % (linoleum dog 0 %)

11.11 Tabel J

Alder indtil	Erstatning
7,5 år	100 %
10 år	93 %
12,5 år	78 %
15 år	63 %
17,5 år	48 %
20 år	37 %
22,5 år	30 %
25 år	23 %
Mere end 25 år	20 %

11.9 Tabel H

Alder indtil	Erstatning
12 år	100 %
16 år	93 %
20 år	78 %
24 år	63 %
28 år	48 %
32 år	37 %
36 år	30 %
40 år	23 %
Mere end 40 år	20 %

11.12 Tabel K

Alder indtil	Erstatning
6 år	100 %
8 år	93 %
10 år	78 %
12 år	63 %
14 år	48 %
16 år	37 %
18 år	30 %
20 år	23 %
Mere end 20 år	20 % (tæpper og nålefilt dog 0%)

11.10 Tabel I

Alder indtil	Erstatning
9 år	100 %
12 år	93 %
15 år	78 %
18 år	63 %
21 år	48 %
24 år	37 %
27 år	30 %
30 år	23 %
Mere end 30 år	20 % (vinyl, laminat og kork dog 0 %)

11.13 Tabel L

Alder indtil	Erstatning
4,5 år	100 %
6 år	93 %
7,5 år	78 %
9 år	63 %
10,5 år	48 %
12 år	37 %
13,5 år	30 %
15 år	23 %
Mere end 15 år	0 %

Forsikringsbetingelser

11.14 Tabel M

Alder indtil	Erstatning
3 år	100 %
4 år	93 %
5 år	78 %
6 år	63 %
7 år	48 %
8 år	37 %
9 år	30 %
10 år	23 %
Mere end 10 år	0 %