

Ejerskifteforsikring

Forsikringsbetingelser

Standarddækning

Forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring for hus.

I henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

For Standarddækningen gælder følgende betingelser samt Fællesbestemmelserne for ejerskifteforsikring.

1 Hvem er dækket?

Forsikringstageren som ejer af den i policen anførte ejendom.

2 Hvad omfatter forsikringen?

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af Tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningsagkyndige, eller andet fremgår af policen.

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

3 Uden for forsikringsdækning

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

4 Dækningen er betinget af :

- at skaden er til stede ved købers overtagelse eller faktiske råden over ejendommen.
- at skaden konstateres og anmeldes senest tre måneder efter forsikringstidens udløb.

5 Hvad dækker forsikringen?

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, 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.

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.

6 Hvad dækker forsikringen ikke?

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.
Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
- forhold, som det kan godtgøres, at køberen havde kendskab til, før køberen overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen, og forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som køber kan påberåbe sig, hvor en leverandør, reparatør eller andre kan drages til ansvar ifølge kontrakt, lov eller retspraksis
- forhold, der alene består i sædvanligt slid og ælde, eller manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller der er en nærliggende risiko for skade på bygningen.
- forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.
- æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller nærliggende risiko for skade.

Forsikringsbetingelser

- bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en ikke sagkyndig køber.
- skader, der er dækket af en husforsikring.
- forhold vedrørende bygningernes overensstemmelse med servitutter eller lov-

lighed i henhold til offentligretlige forskrifter, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade.

Forsikringsbetingelser

Udvidet dækning

For Udvidet dækning gælder følgende betingelser samt betingelserne for Standarddækning og Fællesbestemmelserne for ejerskifteforsikring.

1 Dækningen omfatter:

- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.
- ulovlige vvs- og el installationer i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.
- ulovlige kloak- og stikledninger i strid med byggebygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.
- Den manglende funktion af vvs- og elinstallationer samt kloak- og stikledninger.
- yderligere dækkes forhold ved grunden, der medfører skade på de forsikrede bygninger. Eventuelle forbedringer som følge af skadeudbedringen, som f.eks. et manglende omfangsdræn er ikke dækket af forsikringen.

2 Forureningsdækning (Maksimalerstatningen udgør 250.000 kr. i forsikringsperioden):

- Der dækkes forurening af grunden, hvis miljømyndighederne eller andre myndigheder har meddelt sikrede påbud om oprensning eller afværgeforanstaltninger. (Undtaget fra dækningen er forurening forårsaget ved påfyldning af olie).
- Der dækkes krav som følge af myndighedspåbud meddelt forsikringstager vedrørende:
 - nedgravede olietanke
 - oplagrede farlige stoffer f.eks. olie og kemikalier
 - private vandboringer
 - septik- eller trixtankeForsikringsdækningen omfatter udgifter til efterkommelse af påbud samt nødvendig retablering af varme-, vand- og afløbsfunktioner.
- der dækkes formuetab begrundet i, at der efter forsikringens ikrafttræden ændres miljøklassifikation fra amts og kommunale myndigheder på grund af forhold, der har været tilstede forud herfor. Erstatningen udbetales med samme beløb, som den offentlige vurdering nedsættes, såfremt nedsættelsen er en direkte følge af den ændrede klassifikation af forsikringen.

Forsikringsbetingelser

Fællesbestemmelser for ejerskifteforsikring

1 Forholdsregler ved skade

Enhver skade skal hurtigst muligt anmeldes til Trekroner.

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

2 Hvordan fastsættes erstatningen?

Erstatningen svarer til det beløb (nyværdi), det umiddelbart efter skaden vil koste at reparere eller genopføre det beskadigede ved brug af gængs byggemåde og på samme sted. Erstatningen kan ikke baseres på dyrere byggematerialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendte på skadetidspunktet.

Beskadigelse af kosmetisk art samt farveforskelle mellem de erstattede og de resterende genstande erstattes ikke.

Den samlede erstatning i forsikringstiden kan aldrig overstige den på købstidspunktet fastsatte kontantpris for ejendommens bygninger.

Ved kontantpris for ejendommens bygninger forstås handelsprisen (kontantprisen) i henhold til købsaftalen med fradrag af den offentlige vurdering af grundværdi ved forsikringens ikrafttræden.

Frdrag for værdiforringelse

Der bliver foretaget fradrag for værdiforringelse, hvis værdien af det beskadigede pga. slid, ælde eller andre individuelle omstændigheder er forringet med mere end 30% af nyværdien på skadetidspunktet. Det bliver bl.a. vurderet, hvilket forhold der er mellem genstandens alder og den formodede levetid. De vejledende regler, som fremgår af Levetidstabeller udarbejdet af Forsikring og Pension, bliver brugt. De kan få vejledningen hos Trekroner.

3 Følgeudgifter

I forbindelse med en dækningsberettiget skade betales nødvendige udgifter til rening, bevaring og oprydning, herunder fjernelse af bygningsrester, der ikke længere kan anvendes.

3.1 Desuden dækkes

- nødvendige udgifter til ud- og indflytning, når forsikringsstedet på grund af skaden midlertidigt må fraflyttes.
- andre rimelige og nødvendige merudgifter i indtil 12 måneder i anledning af fraflytning af den beskadigede ejendom.

4 Selvrisiko

Er der samtidig en husforsikring på samme ejendom, som er forsikret i Trekroner, udgør selvrisikoen 5.000 kr. pr. skade, dog maksimalt 25.000 kr. i forsikringstiden.

Er der ikke en husforsikring på samme ejendom, som er forsikret i Trekroner, udgør selvrisikoen 25.000 kr. i forsikringstiden, hvis ejerskifteforsikringen omfatter Standarddækningen. Omfatter ejerskifteforsikringen Standarddækning og Udvidet dækning udgør selvrisikoen 10.000 kr. pr. skade, dog maksimalt 25.000 kr. i forsikringstiden.

5 Regres

Ved udbetaling af erstatning indtræder Trekroner automatisk i forsikringstagers ret.

6 Præmiebetaling

6.1 Der er to muligheder for præmiebetaling:

1. Præmien er som udgangspunkt en engangspræmie, der forfalder ved forsikringens ikrafttræden.
2. Omfatter forsikringen Standarddækning og Udvidet dækning kan mod betaling af ekstra præmie hele præmien afvikles - med lige store afdrag - over fem år, hvis der samtidig er en husforsikring i Trekroner.

Forsikringsbetingelser

Sælges ejendommen inden fem års afdragsperioden, vil der i begyndelsen af perioden forfalde en restpræmie, da Trekroners risiko er størst i begyndelsen af perioden, og afdragene er mindre.

Restpræmien beregnes i forhold til den faktiske ejertid.

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

6.2 Sådan beregner Trekroner sin risiko:

For fem-årige forsikringer

60% af præmien går til det 1. ejerår
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 Generelle forhold

Sammen med præmien opkræves eventuelle afgifter til Staten samt ekspeditionsgebyr.

Præmien opkræves over giro eller BS.

Betales præmien ikke rettidigt, sender Trekroner en påmindelse om betaling med oplysning om retsvirkningerne af for sen betaling. Trekroner beregner sig et gebyr herfor.

Trekroner kan desuden beregne sig et gebyr for udskrivning af dokumenter, herunder policer og andre dokumenter.

8 Forsikringens ikrafttræden, forsikringsperioden og ristorno

Forsikringen træder i kraft fra den dato, hvor tilstandsrapporten er udarbejdet.

Forsikringen kan tegnes som fem- og ti-årig.

Den femårige forsikring kan forlænges til 10 år, medmindre køber har forsømt at vedligeholde ejendommen forsvarligt.

Sælges ejendommen tilbagebetales evt. for meget betalt præmie i forhold til den tid forsikringstager har ejet ejendommen.

Beregningen af præmie (ristorno) sker i henhold til punkt 6.

9 Opstår der uenighed

Er du ikke enig i Trekroners 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 Trekroners klageansvarlige enten pr. brev med att.: "Trekroners klageansvarlige" eller via klageansvarlig@Trekroner.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 Trekroner 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.

Forsikringsbetingelser

Denne mulighed eksisterer kun for kasko skader.

Dette er et alternativ til at indbringe sagen for domstolene. Forsikringstager og Trekrøner vælger hver sin vurderings mand, 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 begrundet i sin kendelse, hvorledes resultatet nås. Efter enhver parts begæring skal voldgiftsretten fremlægge de beregninger, der ligger til grund for kendelsen. Aftales en voldgiftsavgørelse efter at uoverensstemmelsen er opstået, er aftalen bindende for begge parter.