

FORSIKRINGSBETINGELSER

EJERSKIFTEFORSIKRING

Forsikringsbetingelser 0702

Aftalegrundlag

Forsikringsaftalen med Tryg udgøres af policen, eventuelle policetillæg, tilstandsrapporten og forsikringsbetingelserne.

For forsikringen gælder endvidere Lov om forsikringsaftaler og Lov om finansiel virksomhed samt Lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Yderligere oplysninger

Yderligere oplysninger om dækningen på denne forsikring kan fås på www.tryg.dk, www.forsikringsoplysningen.dk eller www.ankeforsikring.dk.

Tilsyn og Garantifond

Tryg er undergivet tilsyn af Finanstilsynet og er tilsluttet Garantifonden for skadeforsikringselskaber.

Indhold	Side	Indhold	Side
1 Hvem er sikret	2	9 Hvorledes beregnes erstatningen	4
2 Hvad er omfattet af forsikringen	2	10 Regres	4
3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen	2	11 Præmiebetaling	4
4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke	2	12 Forsikringens varighed og ophør	5
5 Hvad dækker ekstrasikringen (tilvalg)	3	13 Ejerskifte	5
6 Hvad dækker ekstrasikringen ikke	3	14 Selvrisko	5
7 Følgeudgifter	4	15 Klagemulighed	5
8 Anmeldelse af skade og/eller andre fysiske forhold	4		

1 Hvem er sikret

Sikret er alene de(n) på policen anførte ejer(e) af den sikrede ejendom.

2 Hvad er omfattet af forsikringen

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.

Hvidevarer er omfattet af forsikringen, hvis de udgør en del af bygningen.

3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen

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 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Bemærk

Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Forsikringen omfatter således også skader eller skaderisici, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, og indtil sikrede overtager eller på lignende måde får rådighed over ejendommen.

4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

4.1

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.

4.3

Skader og nærliggende risiko for skader på 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 sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

4.5

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, som 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 en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.

4.7

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

4.8

Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som sikrede på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået.

4.9

Skader, der er opstået efter, at udbedring af en tilsvarende skade er blevet dækket, hvis sikrede i forbindelse hermed var blevet gjort opmærksom på, at en tilsvarende skade kunne opstå igen, hvis årsagen til skaden ikke blev udbedret eller fjernet.

4.10

Bagatelagte forhold, der er umiddelbart synlige for en ikke-sagkyndig køber.

5 Hvad dækker ekstrasikringen (tilvalg)

Dette afsnit gælder kun, hvis det fremgår af policen, at ekstrasikringen er valgt.

Bemærk

Ekstrasikringen omfatter alene forhold, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Hvis ekstrasikringen er valgt, er ejerskifteforsikringen udvidet til at dække følgende forhold ud over lovgivningens krav:

5.1 Ulovlige stik- og kloakledninger samt ulovlige el- og vvs-installationer

Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige

- stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningerne
- el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

Installationerne er ulovlige, hvis de på udførelsestidspunktet var i strid med servitut, lovgivning med dertil hørende bekendtgørelser og cirkulærer eller reglementer.

Der er alene dækning for et ulovligt forhold, hvis sikrede ikke kan opnå dispensation hos myndighederne.

5.2 El- og vvs-installationers funktion

Dækningen omfatter manglende funktion af el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

5.3 Forhold på grunden

Dækningen omfatter forhold ved grunden, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører skade eller nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger.

Dækningen omfatter ikke skader som skyldes, at installationer (fx omfangsdræn, brønde, nedslivningsanlæg og septiktanke) i eller på grunden ikke fungerer eller helt mangler.

5.4 Forurening af grunden

Dækningen omfatter forurening af grunden, hvis miljømyndighederne eller andre myndigheder har meddelt sikrede påbud om oprensning eller afværgeforanstaltninger.

Forsikringen dækker disse udgifter, hvis erstatning ikke kan opnås fra anden forsikring fx miljøforsikring. Dækningen er begrænset til maksimalt 250.000 kr. i hele forsikringsperioden.

5.5 Bad og toiletrum

Dækningen omfatter udskiftning af ubeskadigede fliser og klinker eller udskiftning af ubeskadiget sanitet i bad eller toiletrum i forbindelse med skade eller forhold, som er dækket i henhold til afsnit 3 eller 5.

En forudsætning for dækningen er, at det ikke er muligt at genanskaffe fliser, klinker eller sanitet, som er identisk med det skaderamte.

Ved en dækningsberettiget skade på

- fliser eller klinker i gulv kan sikrede vælge at få udskiftet ubeskadigede fliser eller klinker i hele gulvet
- fliser eller klinker i væg kan sikrede vælge at få udskiftet ubeskadigede fliser eller klinker på alle vægge
- sanitet kan sikrede vælge at få udskiftet ubeskadiget sanitet.

Der ydes alene erstatning for det bad eller toiletrum, hvori skaden eller forholdet er konstateret.

Valg af løsning skal ske i samarbejde med Tryg.

Sikrede skal selv betale 50% af de herved opståede ekstraudgifter.

6 Hvad dækker ekstrasikringen ikke

6.1

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten.

6.2

Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

6.3

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, som er dækket af en anden forsikring.

6.4

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

6.5

Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som sikrede på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået.

7 Følgeudgifter

Hvis ejendommen ikke kan benyttes som følge af en dækningsberettiget skade/forhold, jf. afsnit 3 og 5, betales endvidere efter forudgående aftale med Tryg:

7.1

Rimelige og dokumenterede udgifter til ud- og indflytning samt opmagasinering af privat indbo.

7.2

Rimelige og dokumenterede merudgifter i anledning af flytning fra ejendommen.

De nævnte udgifter betales indtil 1 måned ud over den normale reparationsperiode, dog maksimalt 12 måneder regnet fra anmeldelsestidspunktet.

Forsikringen dækker endvidere rimelige udgifter til redning, bevaring og oprydning af de forsikrede dele af ejendommen i forbindelse med en dækningsberettiget skade/forhold.

8 Anmeldelse af skade og/eller andre fysiske forhold

Konstateres der skade og/eller andre fysiske forhold, som nævnt under afsnit 3 eller 5, skal anmeldelse straks ske til Tryg.

Sikrede skal efter bedste evne søge at begrænse omfanget af en konstateret skade og/eller andet fysisk forhold. Nedrivning, reparation eller fjernelse af bygninger, bygningsdele eller installationer må ikke ske, før Tryg har givet tilladelse hertil.

9 Hvorledes beregnes erstatningen

9.1 Ejerskifteforsikringen

Erstatningen beregnes som 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.

Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

Bemærk

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

9.2 Ekstrasikringen

Erstatningen opgøres efter principperne i afsnit 9.1

10 Regres

Ved en dækningsberettiget skade/forhold omfattet af afsnit 3 eller 5 indtræder Tryg i sikredes ret til at rejse krav mod sælger, bygningssagkyndig, ansvarlig entreprenør, håndværker, leverandør eller andre.

11 Præmiebetaling

Præmien opkræves som et engangsbeløb for hele forsikringsperioden og forfalder til betaling ved forsikringens ikrafttræden.

Sammen med præmien opkræves afgifter (fx stempelafgift) samt gebyrer og andre omkostninger.

Præmien opkræves med angivelse af sidste rettidige indbetalingsdato over giro, BS eller - efter aftale - på anden måde. Forsikringstageren betaler alle udgifter ved opkrævning/indbetaling af præmien.

Bemærk

Betales præmien ikke senest sidste rettidige indbetalingsdag, bortfalder forsikringsdækningen uden yderligere varsel.

Tryg er berettiget til at beregne sig gebyr for udskrivning af dokumenter og øvrige serviceydelser.

Såfremt disse omkostninger stiger, er Tryg berettiget til at hæve renter og gebyrer, så de svarer til de faktiske omkostninger.

12 Forsikringens varighed og ophør

Forsikringen gælder i den aftalte 5 eller 10-årige periode regnet fra overtagelsesdagen.

Forsikringen ophører uden opsigelse, når den har været i kraft i den aftalte periode eller ved ejerskifte forinden.

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

Er forsikringen tegnet for en 5-årig forsikringsperiode, kan aftalen, efter fornyet besigtigelse af ejendommen, forlænges med yderligere 5 år, medmindre ejendommen ikke er tilstrækkeligt vedligeholdt

13 Ejerskifte

Ejerskifte skal straks meddeles Tryg.

Forsikringen ophører ved ejerskifte.

Hvis forsikringen ophører, fordi ejendommen skifter ejer i forsikringstiden, har sikrede krav på tilbagebetaling af præmien for den resterende forsikringsperiode, idet der skal tages hensyn til, at skaderisikoen varierer i forsikringstiden.

Præmie tilbagebetales således:

1. år	40% af den betalte præmie
2. år	30% af den betalte præmie
3. år	15% af den betalte præmie
4. år	10% af den betalte præmie
herefter	5% af den betalte præmie

Såfremt der først aftales en 5-årig forsikring, og denne senere bliver forlænget med 5 år mod en tillægspræmie, udbetales ristorno på følgende måde af denne tillægspræmie:

6. år	40% af den betalte tillægspræmie
7. år	25% af den betalte tillægspræmie
8. år	15% af den betalte tillægspræmie
9. år	10% af den betalte tillægspræmie
10. år	5% af den betalte tillægspræmie

14 Selvrisiko

14.1 Selvrisiko pr. dækningsberettigede skade

Sikrede har en selvrisiko pr. dækningsberettigede skade. Størrelsen af denne fremgår af policen.

14.2 Den samlede selvrisiko

I hele forsikringsperioden kan sikredes betaling af selvrisiko sammenlagt ikke overstige det beløb, der ligeledes står på policen.

15 Klagemulighed

Er sikrede ikke enig i Trygs afgørelse, så kontakt den afdeling, der har behandlet forsikringssagen.

Hvis sikrede efter henvendelsen til afdelingen stadig ikke er tilfreds, kan sikrede kontakte Kvalitetsafdelingen, som er Trygs klageansvarlige afdeling.

Adressen er:

Tryg
Postkode J22
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup
Telefon: 44 20 42 91
E-mail: Kvalitet@tryg.dk

Fører henvendelsen til Kvalitetsafdelingen ikke til et tilfredsstillende resultat, kan sikrede klage 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

En klage til Ankenævnet skal indsendes på et specielt skema, som sikrede kan få i Trygs Kvalitetsafdeling eller hos Ankenævnet. Det koster et mindre beløb.

Hvis tvister om forsikringsaftalen bringes for retten, afgøres disse efter dansk ret ved danske domstole og efter retsplejelovens regler om værneting.