

# Fakta om Ejerskifteforsikring

Køb hus med ro i maven. Dit hus repræsenterer en stor værdi, og med en ejerskifteforsikring kan du sikre dig mod uforudsete udgifter til reparation af skjulte skader og forhold, der medfører en nærliggende risiko for skader på dit nye hus.

## Er det en god ide at købe en ejerskifteforsikring?

Når du køber drømmehuset, har du nok mere travlt med at overveje, hvordan dit nye hjem skal indrettes, end at spekulere på, om du skal købe en ejerskifteforsikring. Ikke desto mindre er det en rigtig god ide at sætte sig ind i, hvordan du er dækket, hvis der en dag viser sig at være skjulte skader på huset.

Ejerskifteforsikringen skal beskytte dig som køber mod ubehagelige økonomiske overraskelser i forbindelse med et huskøb. Køber du ikke en ejerskifteforsikring, hænger du selv på hele regningen, hvis du skal udbedre skader.

Huset bliver gennemgået af en bygningssagkyndig og en el-installatør. Herefter udfærdiges en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport, der viser husets umiddelbare stand på besigtigelsestidspunktet. Med udgangspunkt i disse rapporter, kan der som oftest købes en ejerskifteforsikring.

Det er vigtigt at påpege, at huset der skal undersøges, bliver sammenlignet med tilsvarende bygninger af samme alder. Hvis huset er opført efter datidens byggeskik, og byggeskikken sidenhen er ændret, vil konsekvensen heraf ikke være, at der nu er tale om en dækningsberettiget skade.

Eksempelvis er kældre i ældre huse ofte fugtige i en eller anden udstrækning. Hvis huset i sin tid er opført efter gældende byggeskik, vil afhjælpning af denne fugtdannelse ikke være dækket under ejerskifteforsikringen.

## Hvad dækker forsikringen?

### Skader og fysiske forhold

Ejerskifteforsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader.

### VVS-installationer

Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af VVS-installationer i og under de forsikrede bygninger til ydersiden af bygningens fundament samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

### El-installationer

Udbedring af manglende eller nedsat funktion af el-installationer i og på de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

### Forøgede byggeudgifter

Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettiget forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, der skyldes krav i henhold til byggelovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen.

Erstatning for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 20 pct. af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt 1.330.000 kr.

### Teknisk bistand

Tryg betaler efter forudgående aftale rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettiget forhold.

### Genhusning

Hvis ejendommen bliver ubeboelig i forbindelse med udbedringen af et dækningsberettiget forhold, betaler Tryg efter forudgående aftale rimelige og dokumenterede udgifter i forbindelse med genhusning. Udgifterne betales i maksimalt 12 måneder regnet fra anmeldelsestidspunktet.

### Forudsætninger

Det er en betingelse, at skaden er til stede på overtagelsestidspunktet, og at den nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Ulovlige forhold skal foreligge på opførelses- eller udførelsestidspunktet samt på tidspunktet for anmeldelsen.

### Hvad dækker forsikringen ikke?

Skader og fysiske forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapport, er ikke dækket, medmindre disse forhold er klart forkert beskrevet i rapporten.

Når man køber et "brugt" hus, må man forvente, at huset helt naturligt er præget af alder og brug. Derfor vil ejerskifteforsikringen ikke dække forhold, der alene består i slid og manglende vedligeholdelse samt forhold, som køber havde kendskab til ved handlens indgåelse. Herudover vil der være andre forhold, som ikke er dækket, jf. forsikringsbetingelserne.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke dine 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.

Ved en dækningsberettiget skade, bliver erstatning som udgangspunkt beregnet som en nyværdierstatning. Men er der tale om bygningsdele, som er udsat for vejrlig eller udvendige påvirkninger samt slitage eller brug, dvs. tagdækning og -inddækning, undertagkonstruktion, vinduer og yderdøre, vægkonstruktion, gulvkonstruktion og vandsystem bliver erstatningen dog beregnet efter afskrivningstabeller.

### Sælgers ansvar

Når sælger, forud for handlen, over for dig som køber har præsenteret en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport, et tilbud på ejerskifteforsikring og skriftligt har tilbudt at betale halvdelen af prisen for ejerskifteforsikringen samt

skriftligt har redegjort for retsvirkningerne heraf, er sælger delvist fri for sit 10-årige ansvar for mangler ved huset. Der vil derfor kun være mulighed for at få sådanne fejl dækket, hvis der er tegnet en ejerskifteforsikring.

Ifølge loven kan køber kun i ganske få tilfælde gennemføre et krav mod sælger for mangler ved huset. Er der tale om ulovlige bygningsindretninger (bortset fra VVS- og el-installationer), har sælger handlet groft uagtsomt/svigagtigt, eller har sælger ydet garanti i forbindelse med hushandlen, vil der være mulighed for at gennemføre kravet.

### Sælger betaler halvdelen af ejerskifteforsikringen

Det er dig som køber der afgør, om ejerskifteforsikringen skal købes. Købes forsikringen, skal sælger refundere dig som køber, halvdelen af præmien på den ejerskifteforsikring, som sælger har indhentet tilbud på.

Du kan, som køber, naturligvis indhente tilbud fra andre forsikringsselskaber, men uanset om du vælger et dyrere eller billigere tilbud, skal sælger stadig betale halvdelen af præmien i det oprindelige tilbud.

### Selvrisiko

Ejerskifteforsikringen har en selvrisiko på 5.000 kr. pr. dækket skade. Samlet kan selvriskoen ikke overstige 50.000 kr. i hele forsikringsperioden.

### Tilvalgsdækning

Du kan udvide ejerskifteforsikring med tilvalgsdækningen ekstrasikring, så dækker forsikringen bedre end loven foreskriver.

### Hvad dækker ekstrasikring?

Blandt de særlige fordele ved ekstrasikring er fx:

- Udbedring af forhold ved selve grunden, der påvirker beboelsens fundering og terrændæk.
- Oprensning af forurening på grunden for op til 250.000 kr. som følge af krav, der stilles af myndighederne i forbindelse med forurening af grunden.
- Ulovlige stik- og kloakledninger.
- 50% af udgifterne til udbedring af visse kosmetiske forskelle på fliser/klinker og sanitet i forbindelse med en dækningsberettiget skade i toilet/baderum, køkken/alrum og bryggers.
- Skimmelafræsning af indbo for op til 50.000 kr.

### Hvad dækker ekstrasikring ikke?

Ejerskifteforsikringens generelle udtagelser gælder også for ekstrasikring.

Det handler om at være



## Typiske misforståelser om ejerskifteforsikringen

### En ejerskifteforsikring dækker generelt alle fejl og mangler, der ikke er nævnt i tilstands- og el-installationsrapporten

Fakta: Nej, det gør den ikke, det er en udbredt myte, som desværre også lever i medierne.

En ejerskifteforsikring dækker kun skjulte mangler, hvis en mangel udløser en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at manglen medfører en skade, som nedsætter bygningsens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme stand og alder.

### En ejerskifteforsikring dækker dårlig vedligeholdelse

Fakta: Ejerskifteforsikringen dækker ikke skader, der opstår på grund af alder, almindeligt slid eller dårlig vedligeholdelse. Forsikringen dækker heller ikke allerede planlagte renoveringer.

### En ejerskifteforsikring dækker fugt i kælderen

Fakta: Som udgangspunkt er de fleste kældre i ældre huse fugtige i en eller anden udstrækning og heller ikke egnet eller godkendt til beboelse. Hvis huset er opført efter gældende byggeskik på opførelsestidspunktet, vil afhjælpning af denne fugtdannelse ikke være dækket af ejerskifteforsikringen.

### En ejerskifteforsikring dækker ulovlige eller forkert udførte konstruktioner og bygningsdele

Fakta: Nej, ejerskifteforsikringen dækker kun, hvis der er tale om ulovlige el- og VVS-installationer. Andre konstruktioner og bygningsdele er ikke dækket, alene fordi det ikke er opført korrekt - der skal være sket en skade.

Dette gælder også ved selvbyg. (Ulovlige el- og VVS-installationer er først blevet en del af grunddækningen på ejerskifteforsikringen fra 1. maj 2012. Man kan dog stadig være omfattet af denne dækning, hvis man tidligere har tegnet den som en tilvalgsdækning hos sit forsikringsselskab).

### En ejerskifteforsikring dækker, hvis der er skimmelsvamp i huset

Fakta: Der vil altid være en vis mængde skimmelsvamp i en ejendom, fx i tagrum, kældre og krybekældre. Ejerskifteforsikringen dækker som udgangspunkt, hvis mængden af skimmelsvamp er så alvorlig på tidspunktet for overtagelsen, at det påvirker indeklimaet, og derved nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt.

### Dræn er dækket på en ejerskifteforsikring, når det medfører en skade på huset

Fakta: Nej, det er det ikke. Når årsagen til skaden ligger uden for husets sokkel dækker ejerskifteforsikringen ikke, selv om det medfører en skade på huset. Generelt er alt, hvad der ligger uden for husets sokkel ikke dækket på ejerskifteforsikringen.

### Forsikringsselskabet foretager og står for udbedringen af de dækkede skader

Fakta: Nej, forsikringsselskabet fastsætter et erstatningsbeløb. Selve udbedringen foretages af en håndværker, som kunden selv kan vælge.

### Selvom jeg har købt en ældre ejendom, kan jeg regne med fuld erstatning svarende til nyværdien

Fakta: Nej, det er ikke rigtigt. Som det også fremgår af forsikringsbetingelserne er der afskrivningstabeller for visse bygningsdele, hvilket gør, at erstatningen ikke giver nyt for gammelt.

## Praktiske oplysninger

### Dobbeltdekning

Når du køber en ejerskifteforsikring, skal du være opmærksom på, at visse skader også kan være dækket af en anden forsikring. Fx kan rør-, svampe- og insektskader også være omfattet af en husforsikring eller en fritidshusforsikring.

Som hovedregel kan du kun modtage erstatning fra én forsikring.

### Forsikringsaftalens løbetid

Forsikringen kan købes med en 5-årig eller en 10-årig dækningsperiode. Vælges den 5-årige, kan aftalen senere forlænges med yderligere 5 år. Forlængelsen skal dog ske inden udløbet af den oprindelige forsikringsperiode.

### Opsigelse af forsikringsaftalen

I den aftalte forsikringsperiode kan ejerskifteforsikringen ikke opsiges, hverken af forsikrede eller Tryg. Forsikringen ophører dog i forbindelse med ejerskifte.

### Ved skade

Har du været udsat for en skade, skal du hurtigst muligt kontakte os på 70 11 20 20 eller anmelde skaden på [www.tryg.dk](http://www.tryg.dk).

### Du er altid velkommen til at kontakte os

Det er vigtigt, at dine forsikringer passer til dit liv. Du er altid velkommen til at ringe på 70 11 20 20 mandag-fredag mellem kl. 8 og kl. 18, hvis du ønsker at tale med en personlig rådgiver om forsikring og pension, der passer til netop dine ønsker og behov.

På vores hjemmeside [www.tryg.dk](http://www.tryg.dk) kan du tjekke dit forsikringsbehov, beregne pris, bestille tilbud, anmelde skader og få skadeforebyggende råd.

Denne beskrivelse indeholder ikke alle oplysninger om ejerskifteforsikring. I tilfælde af skader, er det de fuldstændige forsikringsbetingelser, der er gældende. Forsikringsbetingelserne sendes sammen med policen eller kan ses på [www.tryg.dk](http://www.tryg.dk).

### Tryg Plus – fordele der skaber tryghed

Tryg Plus er et fordelsprogram for dig, der samler flere af dine forsikringer hos os. Med Tryg Plus får du op til 15 % rabat på en række forsikringer. Samtidig får du adgang til fordele, der skaber tryghed i hverdagen.

Læs mere på [www.tryg.dk/trygplus](http://www.tryg.dk/trygplus)

Det handler om at være

