



**Alm Brand**  
FORSIKRING

Midtermolen 7  
2100 København Ø  
Telefon 35 47 47 47  
almbrand.dk

**Side 1 af 12**

*Alm. Brand udvidet  
Ejerskifteforsikring*

# Betingelser

*Nr. ES 1806 - Udvidet*

---

|          |                                           |          |
|----------|-------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b><i>Fællesbestemmelser</i></b>          | <b>3</b> |
| 1.1      | Hvem dækker forsikringen?                 | 3        |
| 1.2      | Ved skade                                 | 3        |
| 1.3      | Anden forsikring                          | 3        |
| 1.4      | Opkrævning af betaling, afgifter og gebyr | 3        |
| 1.5      | Forsikringens varighed og opsigelse       | 4        |
| 1.6      | Ved uoverensstemmelse                     | 4        |
| 1.7      | Lovgivning                                | 5        |
| 1.8      | Medlemskab af Alm. Brand af 1792 fmba     | 5        |

---

|          |                                                   |          |
|----------|---------------------------------------------------|----------|
| <b>2</b> | <b><i>Udvidet Ejerskifteforsikring</i></b>        | <b>6</b> |
| 2.1      | Forsikringens dækningsomfang                      | 6        |
| 2.2      | Hvad dækkes?                                      | 6        |
| 2.3      | Hvad dækkes ikke?                                 | 8        |
| 2.4      | Selvrisko                                         | 9        |
| 2.5      | Flytteomkostninger og merudgifter ved fraflytning | 9        |
| 2.6      | Hvordan beregner vi erstatningen?                 | 10       |

---

|  |                           |           |
|--|---------------------------|-----------|
|  | <b><i>Fortrydelse</i></b> | <b>12</b> |
|--|---------------------------|-----------|

---

## Fortrydelsesret ved nyoprettelse

Når du har købt en forsikring, har du som forsikringstager ret til at fortryde dit køb. Det står i forsikringsaftalelovens § 34i. Se side 22.

Forsikringstageren er den, som har indgået forsikringsaftalen med Alm. Brand.

---

### 1.1 Hvem dækker forsikringen?

Sikret er alene forsikringstageren i ejenskab af ejer af den på policen forsikrede ejendom.

---

### 1.2 Ved skade

- 1.2.1 Enhver skade, ulovlighed eller manglende funktion, der kan være dækket af forsikringen, skal hurtigst muligt anmeldes til os.
- 1.2.2 Udbedring af skade, ulovlighed, manglende funktion samt nedrivning eller fjernelse af beskadigede rester og genstande må ikke finde sted, før vi skriftligt har accepteret dette.

---

### 1.3 Anden forsikring

Hvis sikrede er omfattet af en forsikring mod samme eller lignende risiko i andet selskab, og hvis det selskab taget forbehold om, at dækningen falder bort eller indskrænkes, gælder samme forbehold denne forsikring. Det betyder, at selskaberne betaler erstatningen forholdsmæssigt.

---

### 1.4 Opkrævning af betaling, afgifter og gebyr

#### 1.4.1 Betaling af præmie

Præmien opkræves over giro med tillæg af porto eller tilsvarende opkrævningsgebyr.

Hvis præmien ikke betales senest på den på opkrævningen angivne sidste rettidige betalingsdag, ophører forsikringen uden videre. Forsikringsaftalen kan herefter alene bringes til at løbe på ny, hvis følgende betingelser er opfyldt:

- Den forsinkede betaling skal skyldes uforudsete hindringer, som ikke kan bebrejdes dig.
- Der skal samtidig foreligge omstændigheder der gør, at det ikke er rimeligt, at du bærer risikoen for den sene betaling. Det kan f.eks. være tilfældet, såfremt forsinkelsen skyldes pludselig alvorlig sygdom hos dig eller hos dine nære pårørende. Pengemangel er ikke en undskyldelig omstændighed.

Forsikringen går i dækning dagen efter, at betaling sker, såfremt:

- Betalingen foretages hurtigst muligt efter betalingshindringens ophør.
- Betalingen omfatter den fulde manglende præmie inkl. renter og omkostninger (rykkergebyr m.v.).
- Betalingen sker inden 3 måneder efter, at forsikringsaftalen er ophørt.

## 1.4.2 Tilbagebetaling

Præmien betales på en gang.

Ved ejerskifte i forsikringstiden tilbagebetales præmien således:

|          |                 |
|----------|-----------------|
| 0 - 1 år | 40 % af præmien |
| 1 - 2 år | 25 % af præmien |
| 2 - 3 år | 15 % af præmien |
| 3 - 4 år | 5 % af præmien  |
| 4 - år   | 0 % af præmien  |

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

## 1.4.3 Stempelafgift

Stempelafgift til staten berigtiges i henhold til stempelovens regler og opkræves sammen med præmien.

## 1.4.4 Afgifter

Præmien vil endvidere blive tillagt de afgifter, vi er lovgivningsmæssigt forpligtet til at opkræve. Beløbene vil fremgå af præmieopkrævningen.

## 1.4.5 Gebyrer

Vi er berettiget til at opkræve gebyrer til dækning af de omkostninger, der er forbundet med udbetalinger, udfærdigelse og fremsendelse af dokumenter, opkrævninger, besigtigelser, taksationer og yderligere ydelser i forbindelse med varetagelse af kundeforholdet.

De til enhver tid gældende gebyrer kan ses på [www.almbrand.dk](http://www.almbrand.dk), ligesom de kan oplyses ved telefonisk og personlig henvendelse til os.

---

## 1.5 Forsikringens varighed og opsigelse

Forsikringen ophører uden opsigelse på den i policen nævnte ophørsdato eller ved ejerskifte forinden.

Er forsikringen tegnet for 5 år, kan aftalen - efter fornyet besigtigelse af ejendommen - forlænges med yderligere 5 år, medmindre ejendommen ikke er tilstrækkelig vedligeholdt.

---

## 1.6 Ved uoverensstemmelse

Opstår der uoverensstemmelse mellem sikrede og os, skal sikrede kontakte os. Det gælder blandt andet, hvis sikrede ikke er enig i de oplysninger, som vi har brugt til afgørelsen, eller hvis sikrede mener, at grundlaget for afgørelsen er utilstrækkeligt.

Hvis sikrede efter at have kontaktet os stadig ikke er tilfreds med resultatet, kan sikrede klage til den klageansvarlige hos os.



Alm. Brand Forsikring A/S  
Kundeambassadøren  
Midtermolen 7  
2100 København Ø

Mail: [forsikring.klager@almbrand.dk](mailto:forsikring.klager@almbrand.dk)

Alm. Brand - [www.almbrand.dk/klage](http://www.almbrand.dk/klage)

Hvis sikrede efter at have kontaktet vores klageansvarlige stadig ikke, er tilfreds med resultatet, kan sikrede klage til Ankenævnet for Forsikring.

Klageskema og ankenævnets vedtægter kan fås hos:

Alm. Brand - [www.almbrand.dk/ankenaeavn](http://www.almbrand.dk/ankenaeavn)

Ankenævnet for Forsikring - [www.ankeforsikring.dk](http://www.ankeforsikring.dk)  
Telefon 33 15 89 00

Du kan få flere oplysninger hos:

Forsikringsoplysningen - [www.forsikringogpension.dk](http://www.forsikringogpension.dk)  
Telefon 41 91 91 91

---

## 1.7 Lovgivning

For forsikringen gælder i øvrigt dansk lovgivning om forsikringsaftaler og forsikringsvirksomhed.

---

## 1.8 Medlemskab af Alm. Brand af 1792 fmba

Alm. Brand af 1792 fmba er en forening, hvis medlemmer er forsikringstagerne i de selskaber i Alm. Brand A/S-Koncernen, der indtegner skadesforsikringer. Indtræden som medlem af foreningen sker automatisk, når den nævnte betingelse er opfyldt.

Foreningens formål er defineret i vedtægten.

Foreningens medlemmer hæfter ikke for foreningens forpligtelser og er ikke forpligtede til at betale kontingent eller foretage andre indbetalinger til foreningen.

Se i øvrigt foreningens vedtægt, som foreningens medlemmer til enhver tid kan få udleveret ved at kontakte os.

---

### 2.1 Forsikringens dækningsomfang

#### 2.1.1 Bygninger

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen.

De i pkt. 2.2.1 og pkt. 2.2.3 nævnte dækninger gælder dog ikke for de bygninger, som det af tilstandsrapporten fremgår ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.

Den i pkt. 2.2.2 nævnte dækning gælder dog ikke for de bygninger, som det af elinstallationsrapporten fremgår ikke er undersøgt af den sagkyndige, der har gennemgået elinstallationerne.

#### 2.1.2 Tidspunkt for forholdets opståen

Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.

---

### 2.2 Hvad dækkes?

#### 2.2.1 Ulovlig kloak- og stikledning

Forsikringen dækker lovliggørelse af kloak- og stikledninger uden for den/de forsikrede bygninger, såfremt ulovligheden medfører væsentlig nedsat funktion.

Det er en forudsætning, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til os.

Kloakledning er en ledning, som bortleder spildevand.

Øvrige installationer, som f.eks. brønde, faskiner, siveanlæg og omfangsdræn er ikke omfattet af denne dækning.

Stikledning er en ledning der forbinder huset til det offentlige net (fx. el, vand, kloak m.m.).

På afløbsinstallationer er stikledningen forbindelsen mellem sidste brønd/forgrening og den offentlige hovedledning.

Forudsætning for forsikringsdækning:

- At sikrede helt eller delvis har vedligeholdelsespligten for den pågældende installation.
- At det ulovlige forhold forelå både på opførelses- eller udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.
- At sikrede ikke kan opnå dispensation hos myndighederne.
- Installationen ligger på den forsikrede matrikel.

Ydermere gælder der følgende afskrivning på dækningen i henhold til nedenstående tabel:

| Alder indtil   | Erstatning |
|----------------|------------|
| 19 år          | 100 pct.   |
| 29 år          | 80 pct.    |
| 39 år          | 60 pct.    |
| 49 år          | 40 pct.    |
| Mere end 50 år | 20 pct.    |

### 2.2.2 Forurening af grunden

Forsikringen dækker udgifter til undersøgelse og oprensning efter der er konstateret forurening af grunden. Det er en forudsætning for forsikringsdækning, at:

- Forureningen er opstået før overtagelsen af ejendommen.
- Myndighederne har meddelt sikrede påbud om oprensning eller afværgeforanstaltninger.
- Sikrede ikke kan få erstatning fra anden forsikring, fx en miljøforsikring.

Dækningen er begrænset til maksimalt 500.000 kr. i hele forsikringsperioden. Summen indekseres ikke.

### 2.2.3 Skimmelfrensning af indbo

Forsikringen dækker skimmelfrensning af sikredes private indbo i forbindelse med dækningsberettiget skade af skimmelskade i rum godkendt til beboelse.

Dækningen omfatter kun de beboelsesrum, der er blevet skimmelsaneret.

Dækningen er begrænset til maksimalt 60.000 kr. i hele forsikringsperioden. Summen indekseres ikke.

---

### 2.3 Hvad dækkes ikke?

#### 2.3.1 Forhold

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 en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

#### 2.3.2 Fejlagtig restlevetid

Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.

#### 2.3.3 Følgeskader

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

#### 2.3.4 Funktionsforhold m.v.

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog pkt. 2.2.2 og 2.2.3, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 2.2.1.

#### 2.3.5 Utilgængelighed

Forhold og nærliggende risiko for skader i bygningsdele eller installationer, hvis det er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, at den pågældende bygningsdel eller installation skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige eller den sagkyndige, der har gennemgået elinstallationerne.

#### 2.3.6 Forhåndskendskab

Forhold, som det godtgøres, at forsikringstageren havde kendskab til, inden ejendommens overtagelse. Det gælder dog ikke skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden ejendommens overtagelse kommer til forsikringstagerens kundskab ved dennes modtagelse af teknisk revisors rapport.

#### 2.3.7 Garanti m.v.

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.



### 2.3.8 Slid og manglende vedligeholdelse

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. punkt 2.2.1.

### 2.3.9 Udløb af sædvanlig levetid

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

### 2.3.10 Tilsvarende skade

Forhold, der er opstået efter, at udbedring 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.

### 2.3.11 Bagatelgrænse

Forhold under 5.300 kr. (2022).

---

## 2.4 Selvrisiko

Den for forsikringen gældende selvrisiko fremgår af policen. Selvrisikoen beregnes pr. forhold.

Den for forsikringen maksimale samlede selvrisiko i forsikringstiden fremgår af policen. Forhold under 5.300 kr. (2022) indgår ikke i den samlede selvrisiko.

---

## 2.5 Flytteomkostninger og merudgifter ved fraflytning

I forbindelse med et forhold, der er dækket af forsikringen, betales - hvis ejendommen helt eller delvis ikke kan benyttes og derfor skal fraflyttes:

Rimelige og nødvendige udgifter til:

- ud- og indflytning
- opmagasinering af husstandens private indbo
- andre rimelige og nødvendige merudgifter

Erstatning ydes alene for det tidsrum, der vil medgå til at genoprette det beskadigede med samme byggemåde på samme sted og til samme anvendelse.

Der ydes maksimalt erstatning for ovennævnte udgifter i et år efter skaden er konstateret.

Sikrede har pligt til at sørge for, at skaden udbedres hurtigst muligt.

Skyldes en indtruffet forsinkelse forhold som sikrede har indflydelse på, betales det derved forøgede tab ikke.



De i dette pkt. nævnte udgifter indgår ikke i beregningen af den maksimale erstatning i pkt. 2.6.7.

---

### 2.6 Hvordan beregner vi erstatningen?

#### 2.6.1 Skadens opgørelse og erstatningens fastsættelse

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. For så vidt angår de bygningsdele, der er nævnt i Tabel 1 i punkt 2.7.2, beregnes erstatningen dog i overensstemmelse med de i punkt 2.7.2 indeholdte afskrivningstabeller A-M. Det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejdsløn og materialer mv., som afskrivningen foretages på.

#### 2.6.2 Lovliggørelse

Forøgede byggeudgifter, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og det dokumenteres, at myndighederne har afslået en ansøgning om dispensation fra de relevante 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. (2022).

#### 2.6.3 Kosmetisk skade

Beskadigelse af kosmetisk art, samt farveforskelle mellem erstattede genstande og de resterende, er ikke omfattet af forsikringen.

#### 2.6.4 Nedrivning/udskiftning

For bygninger eller dele heraf, som før konstatering af en skade var bestemt til nedrivning/udskiftning, betales ingen erstatning.

#### 2.6.5 Skadebegrænsning og oprydning

I forbindelse med en skade der er dækket af forsikringen, betales rimelige og nødvendige udgifter til skadebegrænsning og oprydning.

#### 2.6.6 Teknisk bistand

Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Forholdet dækkes under forudsætning af, at udgifterne er afholdt efter forudgående aftale med os. Udgifterne indgår ikke i beregningen af den maksimale erstatning i pkt. 2.6.7.

#### 2.6.7 Maksimal erstatning

Det samlede erstatningsbeløb, som udbetales i forsikringstiden, kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden. Det samlede erstatningsbeløb, som udbetales i forsikringstiden, kan dog altid udgøre et beløb svarende til mindst den offentligt fastsatte ejendomsværdi ved forsikringens ikrafttræden med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden.



### 2.6.8 Erstatningens anvendelse

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

### 2.6.9 Erstatningens udbetaling

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

### 2.6.10 Regres

I det omfang vi udbetaler erstatning, indtræder vi i sikredes ret.

---

## Fortrydelsesret

Efter Forsikringsaftalelovens § 34i har du ret til at fortryde dit køb af private forsikringer.

---

## Fortrydelsesfristen

Fortrydelsesfristen er 14 dage – ved aftaler om livsforsikring og individuel pensionsordning dog 30 dage.

Fristen regnes som udgangspunkt fra den dag, hvor du har fået besked om, at aftalen er indgået.

Fortrydelsesfristen løber dog tidligst fra det tidspunkt, hvor du på skrift (f.eks. på papir eller som mail) har fået oplysning om fortrydelsesretten.

Hvis du f.eks. har fået besked om, at aftalen er indgået mandag den 1. og også har fået oplysning om fortrydelsesretten, er fristen til og med mandag den 15. Hvis oplysningerne først er givet senere, f.eks. onsdag den 3., er fortrydelsesfristen onsdag den 17. Ved aftale om livsforsikring og individuel pensionsordning, hvor fortrydelsesfristen er 30 dage, og der f.eks. er givet besked om, at aftalen er indgået mandag den 1., og der også er givet oplysning om fortrydelsesretten, er fristen til og med onsdag den 31.

Hvis fristen udløber på en helligdag, lørdag, søndag, grundlovsdag, juleaftensdag eller nytårsaftensdag, kan du vente til efterfølgende hverdag.

---

## Hvordan fortryder du?

Inden fortrydelsesfristens udløb skal du skriftligt – pr. brev eller mail – give os besked om, at du har fortrudt aftalen. Meddelelsen skal sendes inden fristens udløb. Hvis du vil sikre dig bevis for, at fortrydelsen er sket rettidigt, kan du sende brevet anbefalet og opbevare postkvitteringen.

Du kan give os besked om din fortrydelse på følgende måder:

- Online: [www.almbrand.dk/fortrydelse](http://www.almbrand.dk/fortrydelse)
- Mail: [almbrand@almbrand.dk](mailto:almbrand@almbrand.dk)
- Brev:

Alm. Brand  
Midtermolen 7  
2100 København Ø

Fortrydelsesblanketten kan hentes på [www.almbrand.dk/fortrydelse](http://www.almbrand.dk/fortrydelse)

---

## Hvis du fortryder?

Hvis du fortryder dit køb af forsikring, bliver købet ophævet, og du skal ikke betale noget for forsikringen. Det betyder også, at hvis der sker en skade i perioden, fra du har købt forsikringen, til du fortryder, så er skaden ikke dækket af forsikringen.