

## **Bekendtgørelsen om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer (BKDF)**

Justitsministeriets bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000

Downloadet fra Retsinformation og derefter omformateret til en overskuelig og udskriftvenlig typografi og opstilling

### **Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.**

I medfør af § 5, stk. 3, i lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., som senest ændret ved lov nr. 437 af 31. maj 2000, fastsættes:

**§ 1.** Tilbud på ejerskifteforsikring, jf. lovens § 5, stk. 1, nr. 1, og stk. 2, skal for at kunne medføre de i lovens § 2 nævnte retsvirkninger opfylde følgende betingelser ud over dem, der fremgår af lovens § 5:

1) Tilbudet skal indeholde vilkår om dækningsomfanget, der medfører mindst samme dækning som de vilkår, der er anført i bilaget til denne bekendtgørelse. Der kan dog på grundlag af oplysninger i en foreliggende tilstandsrapport tages forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele.

2) Indeholder tilbudet vilkår om en selvrisiko, skal denne være angivet som ét samlet beløb for forsikringstiden, uanset antallet af skadesanmeldelser, og den samlede selvrisiko må uanset en eventuel selvrisiko pr. skade ikke overstige 30.000 kr. i forsikringstiden. Der kan dog herudover fastsættes en særskilt selvrisiko for hårde hvidevarer.

3) Det skal fremgå af tilbudet, om og i givet fald på hvilke punkter dækningsomfanget er udvidet i forhold til de vilkår, der er anført i nr. 2 og i bilaget.

**§ 2.** Det i § 1, nr. 2, nævnte beløb 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 2004. Reguleringen sker på grundlag af den årlige procentvise ændring i nettoprisindekset, beregnet ud fra indekset i september måned. Det regulerede beløb afrundes opad til det nærmeste hele kronebeløb, der kan deles med 1000. Reguleringen sker på grundlag af det på reguleringstidspunktet gældende beløb før afrunding.

*Stk. 2.* Justitsministeren bekendtgør hvert tredje år det afrundede beløbs størrelse.

**§ 3.** Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. oktober 2000 og har virkning for oplysninger om tilbud på ejerskifteforsikring, som sælgeren afgiver efter ikrafttrædelsen, jf. lovens § 2.

## Bilag

### Dækningsomfang for ejerskifteforsikringer, der tilbydes i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

1) 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.

2) 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.

3) Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

4) Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- 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 køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

- bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. 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. bilagets nr. 2.

- skader og nærliggende risiko for skader i bygningsdele, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen.

- forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til, før køberen overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

- forhold, som køberen 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.

- 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.

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

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

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

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

5) Det samlede erstatningsbeløb, som udbetales, kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden.

6) Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen 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.

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

8) Hvis forsikringen ophører, fordi ejendommen skifter ejer i forsikringstiden, har forsikringstageren krav på godtgørelse af præmien for den resterende forsikringsperiode under hensyn til, at risikoens størrelse varierer i forsikringstiden.

9) Forsikringen gælder i 5 år og kan af køberen forlænges til at dække i 10 år, medmindre køberen har forsømt at vedligeholde ejendommen forsvarligt.