
Ejendomsforsikring

Forsikringsvilkår 201.9

Indholdsfortegnelse

1	INDLEDNING	3
1.1	INDTEGNING OG IKRAFTTRÆDEN	3
1.2	HVEM ER SIKRET?	3
1.3	HVOR DÆKKER FORSIKRINGEN?	3
2	FORSIKRINGSFORMER	4
2.1	FULD- OG NYVÆRDIFORSIKRING	4
2.2	DAGSVÆRDIFORSIKRING	4
2.3	FØRSTE-RISIKOFORSIKRING	4
2.4	NEDRIVNINGSFORSIKRING	4
2.5	BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER	4
2.6	FREDEDE BYGNINGER	4
3	HVILKE GENSTANDE DÆKKES?	6
3.1	HVILKE BYGNINGER ER DÆKKET	6
3.2	HVILKE BYGNINGSGENSTANDE ER DÆKKET	6
4	BYGNINGENS FORSIKRINGER	8
4.1	BYGNINGSBRANDFORSIKRING	8
4.2	RETVÆRDIFORSIKRING VED EN SKADEGRAD PÅ 50 PCT.	8
4.3	ELSKADEFORSIKRING	9
4.4	FORSIKRING MOD ANDEN BYGNINGSBESKADIGELSE	9
4.5	SVAMPE- OG INSEKTSKADEFORSIKRING	11
4.6	GLASFORSIKRING	12
4.7	UDVIDET GLASFORSIKRING	12
4.8	SANITETSFORSIKRING	13
4.9	UDVIDET SANITETSFORSIKRING	14
4.10	RØRSKADEFORSIKRING FOR SKJULTE RØR	14
4.11	RØRSKADEFORSIKRING PÅ STIKLEDNINGER	15
5	ØVRIGE FORSIKRINGER	17
5.1	HUSLEJETABSFORSIKRING	17
5.2	HUSEJERANSVARSFORSIKRING	17
5.3	NØGLETABSFORSIKRING	18
5.4	VASKETØJSFORSIKRING	19
5.5	BESTYRELSESANSVAR-FORSIKRING	19
5.6	RETSHJÆLPFORSIKRING	20
5.7	LØSØREFORSIKRING	24
5.8	UDVIDET JORDSKADEDÆKNING	25
6	FÆLLESBETINGELSER FOR PUNKT 4	26
6.1	SELVRISIKO	26
6.2	FØLGEUDGIFTER	26
6.3	FORØGEDE BYGGEUDGIFTER	26
6.4	RETVÆRDIFORSIKRING VED OFFENTLIGE MYNDIGHEDERS KRAV	27
6.5	SÆRLIGE REGLER VED VARMT ARBEJDE	27
6.6	SÆRLIGE REGLER VED TOMME EJENDOMME	27
6.7	SÆRLIGE REGLER FOR BYGNINGER UNDER OPFØRELSE, TIL OG OMBYGNING	27
7	I TILFÆLDE AF SKADE	29
7.1	BEGRÆNSNING AF SKADE	29
7.2	ANMELDELSE AF SKADE	29
7.3	OPGØRELSE AF SKADE	29
7.4	ERSTATNINGSOPGØRELSE VED FORSKELLIGE FORSIKRINGSFORMER	30

7.5	ERSTATNINGENS UDBETALING.....	31
7.6	PANTHAVERS INTERESSER.....	31
7.7	VOLDGIFT	31
8	GENERELLE BETINGELSER	32
8.1	UNDTAGELSER	32
8.2	FORHOLD UNDER FORSIKRINGENS LØBETID	32
8.3	VEDTÆGT	34
9	ORDFORKLARING	35

5.7 LØSØREFORSIKRING

5.7.1 Forsikrede genstande

5.7.2 Forsikringen omfatter genstande som tilhører forsikringstageren og som udelukkende anvendes til ejendommens normale drift og vedligeholdelse.

5.7.3 Kontorinventar, kontormaskiner samt kontorartikler mv. hørende til inspektør- eller vice-værtkontor. Herunder pc-ere, software o. lign. Edb udstyr, når dette udelukkende anvendes til ejendommens drift, samt inventar i fælleshuse/-lokaler.

5.7.4 Værktøj, redskaber og materialer.

5.7.5 Arbejdsmaskiner, f.eks. fejmaskiner og græsslåmaskiner som ikke er kaskoforsikret

5.7.6 Rengøringsmaskiner samt rengøringsmaterialer.

5.7.7 Lejede affaldscontainere for hvilke andelsbolig-/ejerlejlighedsforeningen ifølge kontrakt har forsikringspligt. Lejede affaldscontainere er kun dækket mod brandskade (punkt 5.7.12), og erstatningen kan maksimalt udgøre 73.835 kr. pr. skadebegivenhed (indeks 2014).

5.7.8 Rede penge, pengerepræsentativer, værdipapirer, manuskripter og dokumenter, som tilhører foreningen og opbevares i foreningens kontor og/eller er i bestyrelsens varetægt.

5.7.8.1 Købstædernes Forsikrings erstatningspligt for de under punkt 5.8.8 nævnte genstande er begrænset til:

- 5.000 kr. i almindeligt gemme
- 40.000 kr. i aflåst egentligt pengeskab eller pengeboks, der skal være godkendt af Forsikring & Pension eller af kvalitet som minimum svarer hertil. Beløbene indekseres ikke.

5.7.8.2 Forsikringen **omfatter ikke** tyveri fra pengeskab/pengeboks, forøvet ved benyttelse af koden og/eller nøglerne hertil, for så vidt disse har været efterladt i de lokaler, som benyttes til kontor og/eller benyttes til opbevaring af pengeskab/pengeboks.

5.7.9 Udgifter til genfremstilling af kartoteker, forretningsbøger, edb-programmer og data samt igangværende skriftlige arbejder.

5.7.10 TV- og videoudstyr samt musikanlæg med tilhørende højtalere.

5.7.11 Skader og udgifter som erstattes

5.7.12 **Brand** m.v., jf. punkt 4.1.

5.7.13 **Vand** m.v., jf. punkt 4.4.1 og punkt 4.4.3.

5.7.13.1 Forsikringen dækker kun løsøre placeret i kælder, der er hævet min. 25 cm over gulvet og placeret på vandbestandigt ikke sugende underlag.

5.7.13.2 Forsikringen dækker kun udstyr inkl. kabelføring i it-serverrum placeret min. 25 cm over gulvet.

5.7.14 Indbrudstyveri

5.7.14.1 Forsikringen omfatter kun genstande, som beror i bygninger (dog ikke åbne skure, halvtage og konstruktioner, som er beklædt med lærred, plastfolie eller lignende).

5.7.14.2 Forsikringen omfatter ikke kasette- og videobånd, grammofonplader og CD'er.

5.7.15 Indbrudstyveri foreligger, når tyven

5.7.15.1 ved vold mod lukke eller ved dirke, falske eller tillistede nøgler har skaffet sig adgang til bygning, aflåsedede værelser, lofts- og kælderrum,

5.7.15.2 er steget ind gennem åbninger, der ikke er beregnet til indgang,

5.7.15.3 stjæler genstande gennem åbninger, som tyven umiddelbart forinden har frembragt.

5.7.15.4 Købstædernes Forsikrings erstatningspligt er betinget af, at døre og andre indgangsåbninger holdes forsvarligt aflåsedede, og at vinduer er lukkede og tilhæspede.

5.7.15.5 Købstædernes Forsikrings erstatningspligt for indbrudstyveri forvoldt ved brug af dirke, falske eller tillistede nøgler er betinget af, at det kan sandsynliggøres, at tyven har skaffet sig adgang til forsikringsstedet på denne måde.

5.7.16 Forsikringsform

5.7.17 Forsikringen dækker efter første-risiko princippet.

5.7.18 Skadeopgørelse

5.7.19 Skaden opgøres til anskaffelsesprisen umiddelbart før skadens indtræden, uden fradrag for alder og brug, men med fradrag for nedsat anvendelighed eller andre omstændigheder.

5.7.20 Købstædernes Forsikring er berettiget til at yde erstatning in natura og til at sætte beskadigede genstande i samme stand som før skaden.

5.7.21 Hvis Købstædernes Forsikring forlanger det, skal forsikringstageren levere behørig dokumentation for det skadesramte løsure.

5.7.22 Købstædernes Forsikring er berettiget til at overtage erstattede genstande.

5.8 UDVIDET JORDSKADEDÆKNING

5.8.1 Forsikringen dækker udgifter til rensning af jord i forbindelse med en af forsikringen omfattet skade.

5.8.2 Dækningen omfatter udgifter til oprydning, oprensning, opgravning, deponering, fjernelse og destruktion af jord, rensning af søer, damme, vandreservoirer og lignende ejet af forsikringstageren og beroende på forsikringsstedet.

5.8.3 Herudover dækkes udgifter til reetablering af ovennævnte samt nødvendige omkostninger til fastlæggelse af den dækningsberettigede skades omfang.

5.8.4 Dækningen er betinget af, at offentlige myndigheder i kraft af gældende lovgivning stiller eller kan stille krav om oprydning m.v., og at denne er nødvendiggjort af en skadeårsag, der er omfattet af forsikringen, og som har ramt de forsikrede bygninger, løsure beroende i de forsikrede bygninger eller løsure beroende på eller i den forsikrede jord.

5.8.5 Forsikringen dækker ikke udgifter til gennemførelse af foranstaltninger, som af myndighederne var forlangt eller kunne være forlangt inden skaden.

6 FÆLLESBETINGELSER FOR PUNKT 4

6.1 SELVRISIKO

6.1.1 Af enhver skade, der henhører under punkt 4 bærer sikrede en selvrisiko som fremgår af policen. Selviriskoen indekseruleres.

6.2 FØLGEUDGIFTER

6.2.1 Ud over de under punkt 4 nævnte skader, dækker forsikringen endvidere:

6.2.2 Skader, der i forbindelse med en forsikringsbegivenhed påføres de forsikrede genstande **ved slukning, nedrivning** eller anden forsvarlig foranstaltning for at forebygge eller begrænse de under forsikringen dækkede skader.

6.2.3 Forsikrede genstande, der bortkommer under en skade.

6.2.4 Rimelige udgifter til **redning og bevaring** af de forsikrede genstande i forbindelse med en af forsikringen omfattet skade.

6.2.5 Nødvendige udgifter til **oprydning** af forsikrede genstande efter en skade.

6.2.5.1 For udgifter til oprydning af forurenede genstande gælder særlige regler, se punkt 6.2.6.

6.2.5.2 Ved oprydning forstås fjernelse af bygningsrester, der ifølge skadeopførelsen ikke kan anvendes.

6.2.6 Såfremt en af forsikringen omfattet skadebegivenhed medfører **forurening** af det forsikrede, dækkes nødvendige udgifter til oprydning, herunder fjernelse, deponering og destruktion af forsikrede genstande. Herudover dækkes nødvendige udgifter til fjernelse, deponering og destruktion af slukningsvand og effekter anvendt ved skadebekæmpelsen.

6.2.7 Dækningen ydes på førsterisikobasis og er begrænset til 20 pct. af bygningernes samlede forsikringsgrundlag, dog maksimalt 2.782.160 kr. (indeks 2014). Der kan dog altid ydes indtil 927.864 kr. (indeks 2014) pr. skadebegivenhed.

6.2.8 Dækningen omfatter **ikke**

- rensning af jord,

- forurening efter en ikke dækningsberettiget skade,
- forurening efter sive skader,
- forurening efter gamle depoter i jord.

Det er en betingelse for at yde dækning for oprydning af forurenede genstande, at offentlige myndigheder stiller krav om oprydning m.v. i kraft af gældende lovgivning.

6.3 FORØGEDE BYGGEUDGIFTER

6.3.1 Efter en af forsikringen omfattet forsikringsbegivenhed dækkes forøgede byggeudgifter, som ved istandsættelse eller genopførelse påføres forsikringstageren til opfyldelse af krav, som stilles af bygningsmyndigheder i kraft af byggelovgivningen.

6.3.2 Erstatningen beregnes til de udgifter af ovennævnte art, der vil medgå til istandsættelse eller genopførelse i samme skikkelse, til samme anvendelse og på nøjagtigt samme sted.

6.3.3 Erstatningen kan højst andrage 20 pct. af den skadede bygnings eller bygningslitras forsikringsgrundlag.

6.3.4 Det er en forudsætning

6.3.4.1 at udgifterne vedrører de dele af bygningen, for hvilke der ydes erstatning,

6.3.4.2 at dispensation fra bestemmelserne ikke har kunnet opnås,

6.3.4.3 at bygningens værdiforringelse på grund af alder og brug ikke overstiger 30 pct. af ny-værdien, og

6.3.4.4 at istandsættelse eller genopførelse finder sted.

6.3.5 Dækningen omfatter ikke

6.3.6 udgifter, der skyldes mangelfuld vedligeholdelse, og

6.3.7 udgifter til gennemførelse af foranstaltninger, som af myndighederne var forlangt eller kunne være forlangt inden skaden.

6.4 RESTVÆRDIFORSIKRING VED OFFENTLIGE MYNDIGHEDERS KRAV

6.4.1 Såfremt offentlige myndigheders krav, der er stillet før skadetidspunktet, er til hinder for genopførelse af en beskadiget bygning, og dispensation ikke har kunnet opnås, erstattes tillige anvendelige rester under forudsætning af, at bygningens beskadigelse er mindst 50 pct. af nyværdien.

6.4.2 Værdien af brugbare rester fratrækkes erstatningen.

6.5 SÆRLIGE REGLER VED VARMT ARBEJDE

6.5.1 Er der sket en brandskade, har forsikringstageren bevisførelsen for, at brandskaden ikke er opstået som følge af "varmt arbejde", når der i øvrigt blev arbejdet med "varmt arbejde" på brandstedet eller i umiddelbar nærhed af det.

6.5.2 Særlig selvrisiko

6.5.3 Kan forsikringstageren ikke løfte en sådan bevisbyrde, vil forsikringen dog alligevel dække, men i så fald vil der for den indtrådte brandskade gælde en selvrisiko på 150.000 kr. ud over den selvrisiko, der i øvrigt måtte gælde for forsikringen.

6.5.4 Den særlige på 150.000 kr. vil dog ikke gælde hvis:

a) forsikringstageren kan fremlægge en udfyldt og underskrevet aftaleblanket (som skal rekvireres hos Købstædernes Forsikring inden et arbejde påbegyndes). Blanketten skal være underskrevet af den ansvarlige virksomhedsleder, brandvagten og den udførende håndværker inden varmt arbejde påbegyndes,

eller

b) forsikringstageren kan dokumentere, at de håndværkere, der udførte det varme arbejde, havde certifikat på at have gennemført kursus om varmt arbejde. Kurset skal være eller svare til certifikatuddannelse i Varmt Arbejde, gennemført af Dansk Brand- og Sikringsteknisk Institut.

6.5.5 Ved "varmt arbejde" forstås tagdækning, svejsning, skærebrænding, vinkelslibning, lodning, tørring, opvarmning, ukrudt bekæmpelse og andet varmt arbejde med varmeudviklende værktøjer i forbindelse med maskinmontage, om- og tilbygninger, moderniseringer, vedligeholdelsesarbejder, reparationsarbejder, tilvirkningsprocesser med videre.

6.6 SÆRLIGE REGLER VED TOMME EJENDOMME

6.6.1 Hvis hele ejendommen henstår tom og ubenyttet. Er det en betingelse for samtlige dækninger i punkt 4, at der foretages dokumenteret opsyn af ejendommen. Ved opsyn forstås, at der foretages rundering både i og omkring ejendommen mindst 3 gange om ugen.

6.6.2 Endvidere er det et krav, at samtlige adgangsvveje er forsvarligt aflåst med mindst en godkendt F&P registreret låseenhed. Såfremt ovenstående krav ikke overholdes vil samtlige dækninger på policen bortfalde.

6.7 SÆRLIGE REGLER FOR BYGNINGER UNDER OPFØRELSE, TIL OG OMBYGNING

6.7.1 Forsikringen omfatter de bygninger, som er nævnt i policen. Dette gælder tillige bygninger under opførelse på matriklen angivet i policen.

6.7.2 Forsikringen dækker, indtil en bygning er færdig til at blive taget i brug, kun det direkte tab sikrede lider som følge af skade forårsaget af:

6.7.3 **Brand** mv. jf. punkt 4.1

6.7.4 **Storm eller skypumpe**, samt nedbør der følger umiddelbart efter en stormskade på selve bygningen jf. punkt 4.4.11

6.7.5 **Vand i forbindelse med sky- og tårbrud** jf. punkt 4.4.6, som ikke kan få normalt afløb eller presses op gennem afløbsledninger og oversvømmer forsikringsstedet.

- 6.7.6 Reglerne og undtagelserne i de respektive dækninger, som gælder for færdigopførte bygninger, gælder også her.
- 6.7.7 For til og ombygninger er dækningen forudsat at de respektive dækninger (punkt 4.1, 4.4.11, 4.4.6) er tegnet for eksisterende bygninger.
- 6.7.8 Det er en betingelse for dækningen under punkt 6.7, at byggeprojektet opfylder byggelovgivningens regler og er godkendt af de kompetente myndigheder, samt at arbejdet udføres i overensstemmelse med det godkendte projekt og sædvanlig fagmæssig praksis.
- 6.7.9 I perioder, hvor der på ejendommen foregår byggearbejder, er byggeriets entreprenører tillige sikret, hvis forsikringstageren i henhold til en entreprisekontrakt er forpligtiget til at oprette en forsikring. I så fald er byggeriets entreprenører dækket i tilfælde af brand-, storm- og skypumpeskader på det eller de objekter, byggearbejdet omfatter jf. AB92 paragraf 8.
- 6.7.10 Hvilke skader erstattes ikke?**
- 6.7.11 Indirekte skade og tab, som eksempelvis huslejetab eller driftstab.
- 6.7.12 Tab og skade der skyldes, at udførelsen er i strid med offentlige forskrifter, eller at der i planlægningen af arbejdet ikke er foretaget forsvarlige forholdsregler mod skade ved udførelse af sikringsmæssige foranstaltninger, herunder afdækning og afstivning. Afdækning og afstivning skal være tilpasset arbejdes karakter, den eksisterende bygning, samt perioden hvor til og ombygning udføres.
- 6.7.13 Ved skade sket under varmt arbejde kan der jf. punkt 6.5 gælde en særlig selvrisiko.

7 I TILFÆLDE AF SKADE

7.1 BEGRÆNSNING AF SKADE

- 7.1.1 I skadetilfælde er forsikringstageren forpligtet til begrænse skaden, ligesom Købstædernes Forsikring er berettiget til at foretage dertil sigtende foranstaltninger.

7.2 ANMELDELSE AF SKADE

- 7.2.1 I skadetilfælde skal forsikringstageren snarest sende anmeldelse til Købstædernes Forsikring indeholdende så fyldestgørende oplysninger som muligt. Indbrudstyveri og hærværksskader i forbindelse hermed skal endvidere straks anmeldes til politiet.

- 7.2.2 Efter en forsikringsbegivenhed må udbedring af skade, nedrivning eller fjernelse af forsikrede genstande ikke finde sted, før Købstædernes Forsikring har givet sit samtykke dertil.

- 7.2.3 Ved ansvarsskade skal der straks indsendes meddelelse til Købstædernes Forsikring, når erstatningskrav rejses eller formodes at ville blive rejst.

- 7.2.3.1 Erstatningspligt eller erstatningskravets størrelse må ikke anerkendes uden Købstædernes Forsikrings samtykke, og Købstædernes Forsikring træffer alene bestemmelse om sagens behandling.

7.3 OPGØRELSE AF SKADE

- 7.3.1 Skadevurdering foretages efter regler, der fastsættes af bestyrelsen

- 7.3.2 Skaden anses for total, når den forsikrede bygning er fuldstændig ødelagt, eller når de på grunden tilbageværende dele af bygningen overvejende er af en sådan beskaffenhed, at de ikke kan bibeholdes, når bygningen skal bringes i samme stand, som før skaden indtraf. I andre tilfælde betragtes skaden som partiel.

- 7.3.3 Købstædernes Forsikring er berettiget til at istandsætte en beskadiget bygning, at istandsætte eller ombytte beskadigede genstande og til at overtage en beskadiget genstand mod at erstatte dens forsikringsværdi før skaden.

- 7.3.4 Ved erstatningsfastsættelse kan i intet tilfælde benyttes priser for dyrere materialer og genstande end i den skadede bygning og højst priser for standardmaterialer, der ikke er specialfremstillet, og byggemetoder, der er håndværksmæssigt kendt og alment anvendt på skadetidspunktet (dvs. at en ældre, tungt konstrueret bygning erstattes med en bygning af samme størrelse opført med nutidige byggematerialer og byggemetoder).

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

- 7.3.6 Hvis de beskadigede bygninger eller dele deraf forud for skaden var bestemt til nedbrydning eller udskiftning, fastsættes erstatningen til værdien af bygningsmaterialerne med fradrag af nedbrydningsomkostningerne.

- 7.3.6.1 Var nedbrydningen ikke umiddelbart forestående, ydes desuden en passende erstatning for afsavn.

- 7.3.6.2 Den samlede erstatning kan dog i intet tilfælde overstige det beløb, som erstatningen ville andrage, såfremt skaden var blevet udbedret.

- 7.3.7 For bygninger, der henligger forladte, og hvor Købstædernes Forsikring har accepteret denne risiko, fastsættes erstatningen med fradrag for såvel værdiforringelse på grund af alder og brug, nedsat anvendelighed eller andre omstændigheder.

- 7.3.8 Værdien af brugbare rester fratrækkes erstatningen.

- 7.3.8.1 Værdien af brugbare rester beregnes efter samme regler, som den egentlige skadeserstatning.

- 7.3.8.2 Såfremt resterne ikke kan anvendes til genopførelse, eller såfremt gældende forskrifter er til hinder herfor, og dispensation fra forskrifterne ikke kan opnås, ansættes de brugbare rester til den værdi, som de har til andet formål.

- 7.3.8.3 Forsikringstageren er forpligtet til at overtage anvendelige rester.

7.4 ERSTATNINGSOPGØRELSE VED FORSKELLIGE FORSIKRINGSFORMER

7.4.1 Fuld- og nyværdiforsikring

7.4.1.1 I skadetilfælde fastsættes erstatningen for fuld- og nyværdiforsikrede bygninger til det beløb, som det uden unødigt ophold vil koste at istandsætte bygningen eller ved totalskade på samme sted og med gængs byggemåde at opføre en bygning svarende til den nedbrændte, jf. i øvrigt punkt 7.3.4.

7.4.1.2 Fradrag for forringelse på grund af alder og brug skal dog ske, hvis forringelsen af det beskadigede samlet overstiger 30 pct. af nyværdien for dette, eller hvis erstatningen udbetales kontant, se også punkt 7.5.4.

7.4.2 Dagsværdiforsikring

7.4.2.1 For bygninger indtegnet til indeksreguleret dagsværdiforsikring opgøres skaden på samme måde som for fuld- og nyværdiforsikring, men her foretages fradrag for værdiforringelse på grund af alder og brug.

7.4.3 Første-risikoforsikring

7.4.3.1 For bygninger indtegnet til indeksreguleret førsterisikoforsikring opgøres skaden på samme måde som for fuld- og nyværdiforsikring.

7.4.3.2 Erstatningen kan dog ikke overstige forsikringssummen.

7.4.4 Fredede Bygninger

7.4.4.1 Krav fra fredningsmyndighederne

Hvis bygningen er angivet som fredet i policen, kan der i skadetilfælde ydes dækning til opfyldelse af de særlige og ufravigelige krav til byggemåde og byggematerialer, som måtte blive stillet af fredningsmyndighederne pt. Kulturstyrelsen. Erstatning herfor kan dog maksimalt udgøre til det beløb, det ville koste at udføre samme konstruktion og med de materialer, som var til stede og anvendt i bygningen før skaden.

7.4.4.2 Det er en betingelse for denne dækning, at Købstædernes Forsikring forud for fremsendelse af ansøgning om istandsættelse eller genopførelse efter skade har godkendt det samlede ansøgningsmateriale, hvorved det kan aftales, hvilke dele af genskabelsen, der er dækket af forsikringens erstatning og hvilke dele, der skal dækkes af ejer (retablering af bygningsdele, som ikke var til stede før skaden, og som ville kunne være krævet af fredningsmyndigheden ved en istandsættelse).

7.4.4.3 **Teknikerhonorar**, betydende ejers udgifter til skadeopgørelse, teknisk bistand ved nedrivning og/eller projektering, juridisk bistand til myndighedsbehandling før og under byggeperioden samt byggepladstilsyn. Teknikhonoraret kan i alt maksimalt udgøre 20% af den egentlige erstatningsudgift dog altid op til i alt 42.000 kr. Beløbet indeksreguleres ikke.

7.4.5 Restværdiforsikring

7.4.6 Ved en fredet bygning kan ejeren af bygningen kræve restværdiforsikringen udløst og skaden opgjort som totalskade under forudsætning af at:

- bygningen (litraet) er skadet med mindst 50%
- fredningsmyndigheden ophæver bygningens (litraets) fredningsstatus
- resterne fra bygningen (litraet) nedrives inden 2 år fra skadens dato
- erstatningen anvendes til nyt byggeri.

Tilsvarende kan Købstædernes Forsikring kræve restværdiforsikringen udløst og skaden opgjort som totalskade under forudsætning af at:

- bygningen (litraet) er skadet med mindst 70%
- fredningsmyndigheden ophæver bygningens (litraets) fredningsstatus
- erstatningen anvendes til nyt byggeri
- udgiften til opførelse af en ny bygning kan afholdes indenfor den gældende forsikringssum
- selskabets besparelse i forhold til en reparationsløsning skønnes at overstige 71.190 kr. i 2014. Beløbet indeksreguleres til det på skadetidspunktet gældende opkrævningsindeks.

7.4.7 Ved totalskade erstattes også værdien af anvendelige bygningsrester samt udgiften til nedrivning og fjernelse af disse.

7.4.8 Den samlede erstatning for en skade inklusive følgeudgifter kan ikke overstige den forsikringssum, som ejeren af bygningen har fastsat, og uanset forsikringssummens størrelse kan erstatning til byggeri maksimalt udgøre til det beløb, det ville koste at opføre en tilsvarende bygning med de på skadetidspunktet sædvanlige byggematerialer og byggemetoder.

7.5 ERSTATNINGENS UDBETALING

7.5.1 Før en erstatning kan komme til udbetaling, må forsikringstageren godtgøre over for Købstædernes Forsikring, at de ødelagte bygninger m.v. er genopført eller istandsat.

7.5.2 Hvis der er fastsat et erstatningsbeløb må forsikringstageren desuden godtgøre, at udgifterne til genopførelse eller istandsættelse andrager eller overstiger det fastsatte erstatningsbeløb. Er dette ikke tilfældet nedsættes erstatningen tilsvarende.

7.5.3 Mindre erstatningsbeløb kan efter Købstædernes Forsikrings direktionens bestemmelser udbetales uden dokumentation for anvendelsen.

7.5.4 Såfremt erstatningen ikke anvendes til reetablering af det beskadigede, foretages foruden fradrag for værdiforringelse på grund af alder og brug, nedsat anvendelighed eller andre omstændigheder.

7.5.5 Erstatningen kan ikke overstige bygningens handelsværdi.

7.6 PANTHAVERS INTERESSER

7.6.1 En erstatning kan udbetales til nybygning uden for skadestedet, til opførelse af bygninger væsentligt forskellige fra de ødelagte eller til fri rådighed (se punkt 7.5.4), såfremt panthavere og andre i ejendommen berettigede, samtykker heri.

7.7 VOLDGIFT

7.7.1 Såvel forsikringstageren som Købstædernes Forsikring er berettiget til at forlange skaden opgjort af upartiske voldgiftsmænd, af hvilke forsikringstageren vælger den ene, og Købstædernes Forsikring vælger den anden.

7.7.2 Voldgiftsmændene vælger inden forretningens foretagelse en opmand, som i tilfælde af uoverensstemmelse mellem voldgiftsmændene træder til og inden for grænserne af uoverensstemmelserne træffer afgørelse om de punkter, om hvilke der måtte være uenighed.

7.7.3 Kan voldgiftsmændene ikke enes om valg af opmand, udpeges denne af præsidenten for Sø- og handelsretten.

7.7.4 Voldgiftsmændene foretager opgørelsen i nøje overensstemmelse med policens bestemmelser og afgiver en skriftlig redegørelse for beregning af tabet.

7.7.5 Hver af parterne betaler den af ham valgte voldgiftsmand. Udgifterne til opmand deles lige mellem parterne.

8 GENERELLE BETINGELSER

8.1 UNDTAGELSER

- 8.1.1 Forsikringen dækker ikke skade eller udbredelse af skade, der direkte eller indirekte er forårsaget af eller står i forbindelse med:
- 8.1.2 Jordskælv eller andre naturforstyrrelser.
- 8.1.3 Krig, krigslignende forhold, oprør eller borgerlige uroligheder.
- 8.1.4 Atomkernereaktioner for eksempel kerne-spaltning (fission), kernesammensmeltning (fusion) og radioaktivt henfald, hvad enten sådan skade indtræder i krigstid eller i fredstid.
- 8.1.4.1 Uanset bestemmelsen i punkt 8.1.4 dækkes skade som direkte eller indirekte er forårsaget af eller sker i forbindelse med kernereaktioner anvendt til sædvanligt industrielt, medicinsk eller videnskabeligt formål, når anvendelsen heraf har været forskriftsmæssig og ikke har stået i forbindelse med reaktor- eller acceleratordrift.

8.2 FORHOLD UNDER FORSIKRINGENS LØBETID

- 8.2.1 Præmiens betaling
- 8.2.2 Første præmie forfalder til betaling ved forsikringens ikrafttræden, og senere præmier på de i policen anførte forfaldsdage.
- 8.2.3 Præmien opkræves ved tilsendelse af et indbetalingskort eller efter aftale på anden måde.
- 8.2.4 Forsikringstageren betaler omkostningerne ved opkrævning og indbetaling af præmien.
- 8.2.5 Påkrav om betaling finder sted på den af forsikringstageren opgivne betalingsadresse.
- 8.2.6 Betales præmien ikke efter første påkrav, sender Købstædernes Forsikring en fornyet skriftlig påmindelse om præmiebetalingen til forsikringstageren på betalingsadressen.

8.2.6.1 Denne påmindelse vil indeholde oplysning om retsvirkningen af undladelse af at betale præmien inden udløbet af den i påmindelsen anførte tidsfrist.

8.2.6.2 Købstædernes Forsikring er berettiget til at opkræve et ekspeditionsgebyr for fremsendelse af påmindelse.

8.2.7 En sådan påmindelse fremsendes tidligst 14 dage efter første påkrav. For så vidt betalingen ikke finder sted inden 14 dage efter påmindelsen, bortfalder Købstædernes Forsikrings dækningspligt.

8.2.8 Købstædernes Forsikring kan ikke ophæve bygningsbrandforsikringen (punkt 4.1) på grund af manglende præmiebetaling.

8.2.9 Købstædernes Forsikring har panteret for brandforsikringspræmien med påløbne renter og omkostninger i den forsikrede ejendom efter ejendomsskat til amt og kommune i 1 år fra forfaldstid.

8.2.10 Indeksregulering

8.2.11 Præmier, forsikringssummer og andre beløb, der er nævnt i disse forsikringsvilkår, bliver indeksreguleret, hvis det i umiddelbar tilknytning til beløbet specifikt er nævnt, at beløbet indeksreguleres. I parentes efter beløbet står indeksåret.

8.2.12 Indeksreguleringen sker en gang om året med virkning fra forsikringens hovedforfaldsdato.

8.2.13 Indeksreguleringen sker på basis af udviklingen i "bygeomkostningsindeks for boliger", som er udarbejdet af Danmarks Statistik.

8.2.14 Ophører udgivelsen af dette indeks eller ændres grundlaget for dets udregning, har vi ret til at benytte et lignende indeks Danmarks Statistik.

8.2.15 Risikoforandringer

- Der skal foretages anmeldelse til Købstædernes Forsikring i tilfælde af:
- nybygning på eksisterende matrikler i policen.
 - Igangsættelse af til- og ombygning, efterisolering og brandsikring for entrepriser med sum over 10mio kr.
 - Færdiggjort til- og ombygning, efterisolering og brandsikring for entrepriser med sum under 10mio kr.
 - Igangsættelse af varmt arbejde (tagdækning eller metalforarbejdning),

- forandring af en bygnings anvendelse,
 - ændring af benyttede energikilder, herunder til opvarmning,
 - ændring af en bygnings tagbeklædning til anden tagbeklædning,
 - at en bygning henstår ubenyttet,
 - at en bygning helt eller delvis rømmes,
 - ændring af ejendommens momsforhold.
- 8.2.16 Den under punkt 8.2.15 nævnte anmeldelse til Købstædernes Forsikring skal foretages inden arbejdet igangsættes eller ændringen gennemføres, således at Købstædernes Forsikring kan tage stilling til, om og i bekræftende fald på hvilke vilkår, herunder til hvilken præmie, forsikringen kan fortsætte.
- 8.2.17 Ny- og tilbygninger er kun dækket, såfremt dette er bekræftet af Købstædernes Forsikring.
- 8.2.18 Undladelse af at foretage en anmeldelse som nævnt under punkt 8.2.15 kan medføre, at Købstædernes Forsikrings erstatningspligt nedsættes, eventuelt helt bortfalder.
- 8.2.19 Ville forandring af bygningerne eller deres anvendelse have medført, at Købstædernes Forsikring ikke ville have overtaget risikoen, ophører Købstædernes Forsikrings ansvar med øjeblikkelig virkning fra risiko-forandringens indtræden.
- 8.2.20 I forholdet til panthavere og andre i ejendommen berettigede ophører ansvaret 14 dage efter, at der er givet underretning herom.
- 8.2.21 Ejerskifte**
- 8.2.22 Ejerskifte skal straks meddeles Købstædernes Forsikring, idet dækningen bortfalder ved ejerskifte.
- 8.2.23 For så vidt angår bygningsbrandforsikring (punkt 4.1) henvises til de særlige bestemmelser i punkt 8.2.8 og punkt 8.2.33.
- 8.2.24 Eftersyn af bygningerne**
- 8.2.25 Købstædernes Forsikring er til enhver tid berettiget til at foretage eftersyn med henblik på at vurdere såvel bygningernes stand som risikoforholdene i øvrigt.
- 8.2.26 Et sådant eftersyn betyder ikke, at Købstædernes Forsikring dermed har anerkendt, at bygningerne er opført i overensstemmelse med gældende byggelovgivning, eller at Købstædernes Forsikring har accepteret bygningernes tilstand i øvrigt.
- 8.2.27 Konstateres der ved et sådant eftersyn eller ved myndighedernes eftersyn ulovlige eller risikoforøgende forhold, kan Købstædernes Forsikring fastsætte en frist til forholdets afhjælpning, forhøje præmien eller ophæve forsikringen med 14 dages varsel.
- 8.2.28 For bygningsbrandforsikringens vedkommende (punkt 4.1) henvises til punkt 8.2.42.
- 8.2.29 Ændring af vilkår og præmie**
- 8.2.30 Købstædernes Forsikring kan med 1 måneds skriftlig varsel ændre forsikringsvilkårene og/eller forsikringspræmien med virkning fra forsikringsperiodens startdato (hovedforfalds-dato).
- 8.2.31 Forsikringen fortsætter med den ændrede præmie eller dækning og/eller præmie, når forsikringen bliver betalt for en ny periode. Hvis forsikringstageren ikke ønsker forsikringen på de ændrede vilkår, kan forsikringen skriftligt opsiges til ændringsdatoen. Jf. punkt 8.2.42 Særlige regler for Bygningsbrandforsikring.
- 8.2.32 Ændringer som følge af indeksreguleringer eller lovmæssige bestemmelser kan ske uden varsel og giver ikke ret til opsigelse.
- 8.2.33 Forsikringens varighed og opsigelse**
- 8.2.34 Forsikringsperioden fremgår af policen.
- 8.2.35 Ved forsikringsperiodens udløb fortsætter forsikringen uændret i en tilsvarende periode, hvis forsikringen ikke er opsagt på tidspunktet for fornyelse.
- 8.2.36 Forsikringer, der er tegnet for en flerårig periode, kan dog kun fornys for en tilsvarende flerårig periode, hvis Købstædernes Forsikring skriftligt har givet forsikringstageren meddelelse herom tidligst 3 og mindst 1 måned før opsigelsesfristens udløb. Hvis Købstædernes Forsikring ikke giver denne meddelelse, bliver forsikringen fornyet for 1 år ad gangen og rabatten for flerårig tegning bortfalder.

8.2.37 Forsikringen kan opsiges skriftligt af såvel forsikringstageren som Købstædernes Forsikring med mindst 1 måneds varsel til en forsikringsperiodes udløb.

8.2.38 Er forsikringen tegnet for en flerårig periode, kan forsikringstageren dog tidligst opsiges forsikringen til hovedforfaldsdatoen i det år forsikringsperioden udløber.

8.2.39 Hvis forsikringen omfatter bygningsbrandforsikring, gælder særlige regler - se punkt 8.2.42.

8.2.40 Opsigelse efter skade

8.2.41 Fra den dag Købstædernes Forsikring modtager en skadeanmeldelse og indtil 1 måned efter erstatningens udbetaling eller skadens afvisning kan Købstædernes Forsikring skriftligt og med 14 dages varsel:

a) Opsige forsikringen
Forsikringstager har samme ret. Ved udtrædelse af flerårig aftale skal forsikringstager dog i forbindelse med opsigelsen tilbagebetale det beløb, der tilsvare det, som er givet i rabat.

b) Ændre forsikringens vilkår.
Ved fx. at forhøje præmien, begrænse dækningen, indføre selvrisko.
Hvis forsikringstageren ikke ønsker forsikringen fortsat på ændrede vilkår, kan forsikringen skriftligt opsiges til ændringsdatoen.

8.2.42 Særlige regler for bygningsbrandforsikring

8.2.43 Omfatter forsikringen brandforsikring, kan forsikringstageren kun opsiges den dækning, hvis der er skriftlig accept fra de tinglyste panthavere, eller hvis det kan dokumenteres, at ejendommen uden forringelse af panthavers retsstilling forsikres i et andet selskab, der har ret til at sælge bygningsbrandforsikringer

8.2.44 For bygninger, der ligger forladt hen eller ikke er forsvarligt indrettet mod brandfare, gælder det, at Købstædernes Forsikring kan opsiges forsikringen øjeblikkeligt - dog med 14 dages varsel overfor tinglyste panthavere

8.2.45 Købstædernes Forsikring kan med 14 dages varsel ophæve en forsikring, såfremt det viser sig, at de til sikring mod brand- og eksplosionsfare i lovgivningen fastsatte bestemmelser er tilsidesat, og manglerne ikke er afhjulpes inden en af Købstædernes Forsikring fastsat frist. Samtidig med fastsættelsen af fristen gives der panthavere og andre i ejendommen berettigede underretning, således at de kan varetage deres tarv.

8.2.46 Forsikring i andet selskab

8.2.47 Er der tegnet forsikring mod samme risiko i andet selskab, og har dette selskab taget forbehold om, at dækningen falder bort eller indskrænkes, hvis forsikring tillige er tegnet i andet selskab, gælder samme forbehold nærværende forsikring, således at erstatningen betales forholdsmæssigt af selskaberne.

8.3 VEDTÆGT

8.3.1 Købstædernes Forsikring er et gensidigt forsikringsselskab. Dens øverste myndighed er delegeretforsamlingen, der vælges af medlemmerne (forsikringstagerne) i overensstemmelse med reglerne i vedtægten.

8.3.2 Bestyrelsen, der består af medlemmer valgt af og blandt delegeretforsamlingen medlemmer samt medarbejderrepræsentanter, har det umiddelbare tilsyn med Købstædernes Forsikrings forretningsførelse. Den har i særlig grad at påse, at Købstædernes Forsikrings forpligtelser overfor medlemmerne opfyldes.

8.3.3 Medlemmerne er ansvarlige for Købstædernes Forsikrings forpligtelser, enhver i forhold til den beregnede præmie.

8.3.4 Medlemmernes ansvar er dog begrænset til den ordinære præmie for det løbende regnskabsår eller den del af dette, for hvilket medlemmet har været betalingspligtig.

8.3.5 Som grundlag for Købstædernes Forsikrings virksomhed tjener en grundfond på 50 mio.kr; der må ikke disponeres over grundfonden uden Finanstilsynets tilladelse.

8.3.6 Ethvert medlem kan få udleveret vedtægten ved henvendelse til Købstædernes Forsikring.

9 ORDFORKLARING

Forsikringssted

Den ejendom, der er anført som forsikringssted i policen.

Forsikringstiden

Forsikringstiden for en ejendomsforsikring er det tidsrum, hvori selskabet dækker en af forsikringen omfattet forsikringsbegivenhed (skade).

Forsikringstiden begynder den dag, fra hvilken forsikringen ifølge policen er gyldig, og den varer, indtil forsikringen endeligt ophører.

For svampeforsikringens vedkommende kan konstaterede skader dog anmeldes i indtil 3 måneder efter forsikringens ophør.

Har dækningen midlertidig været stillet i bero, for eksempel på grund af manglende præmiebetaling, fortsætter den hidtidige forsikringstid, når selskabets ansvar genindtræder.

Forøgede byggeudgifter (lovliggørelse)

Selv om den beskadigede bygning ved opførelsen opfyldte alle krav i henhold til byggelove og reglementer, kan nyere bestemmelser medføre, at bygninger ved større beskadigelser skal repareres eller genopbygges i overensstemmelse med disse nye bestemmelser. Det kan for eksempel dreje sig om kraftigere tagkonstruktioner, bedre isolering, dobbelte ruder og lignende.

Merudgifter hertil omfattes af dækningen under forøgede byggeudgifter, jf. punkt 6.3.

Første-risiko

Dækningsprincip, hvorefter reglerne om underforsikring ikke anvendes. Inden for den valgte forsikringssum skal der således ydes fuld erstatning for skaden, selv om værdien af de forsikrede genstande overstiger forsikringssummen, jf. punkt 2.3.

Hårdttækket

En bygning er hårdttækket, når den er forsynet med tag bestående af tegl, skifer, eternit, glasfiberarmerede plastik/ PVC-plader, tagpap, cementtagsten, beton, glas eller metal.

Hærværk

Ved hærværk forstås skader forvoldt med vilje i ondsindet hensigt.

Indbrudstyveri

Ved indbrudstyveri forstås, at tyven ved vold mod bygningsdele har skaffet sig adgang til bygning, aflåsede værelser, lofts- og kælderrum.

Mangelfuld vedligeholdelse

Det er blandt andet en forudsætning for forsikringens dækning, at de forsikrede bygninger og genstande er forsvarligt vedligeholdt. Bygningerne skal derfor med jævne mellemrum behandles med træbeskyttende midler eller maling, ligesom rådne, rustne, tærede, slidte og defekte dele skal udskiftes. Tage skal efterses, så revnede, løse eller manglende tagsten og tagplader bliver erstattet eller fastgjort. Tegltage skal evt. understryges, ventiler, tagrender, nedløbs- og afløbsrør skal renses osv.

Mangelfuld vedligeholdelse kan i skadetilfælde medføre nedsættelse eller bortfald af erstatningen.

Mekanisk ødelæggelse

Mekanisk ødelæggelse er en påvirkning udefra, fx i form af fugt og/vand, gnaverangreb, beskadigelse fra sten og/grus eller ved brug af værktøj, maskiner mv.

Masternøgle

Masternøglen er én nøgle, der kan give adgang til adskillige forskellige låse, som normalt betjenes med forskellige og ikke omskiftelige nøgler.

Murede hegn

Ved murede hegn forstås helt opmurede hegn og mure.

Stakitter, plankeværker, flethegn og lignende - selv om disse er opført på støbt eller muret sokkel - betragtes således ikke som murede hegn.

Råd

Som råd betegnes enhver skade på træ forårsaget af svampe eller bakterier, hvor skaden er karakteriseret ved en langsomt forløbende nedbrydning. Dog kan træværk under særligt ugunstige forhold (ubeskyttet) nedbrydes af råd på relativt kort tid (almindeligt forfald).

Råd skyldes sædvanligvis, at træ og trækonstruktioner ved mangelfuld vedligeholdelse og/eller uhensigtsmæssig konstruktion ledsaget af stigen- de alder har været udsat for langvarig fugttilgang.

I modsætning hertil kan et svampeangreb forløbe således, at det ødelægger træet på få år, hvorfor nedbrydningen forsikringsmæssigt får karakter af svamp.

Der kan forsikres mod svamp, men derimod ikke mod skader, der har rådagtig karakter (se under Svamp).

Skafor (Forsikring og Pension) klasse "blå"

Er en Skafor-godkendt sikringsenhed, der udviser så stor modstand mod indbrudsforsøg, at den kan antages at have en standsende effekt ved genbrydnings-/oplukningsforsøg. Klassen angives på sikrings enheden.

Snetryk

Ved snetryk forstås skade forårsaget af sneens tyngde på tagflader og andre bygningsdele.

Svamp

Træ er et organisk materiale; det vil derfor naturligt blive nedbrudt af råd og svamp i løbet af en vis tid, hvis det udsættes for fugt. Når træ anvendes til eller indgår i bygningskonstruktioner, skal det derfor beskyttes mod denne naturlige nedbrydning. Det er muligt at give træet en lang levetid, hvis konstruktionerne er hensigtsmæssige, og de fortsat vedligeholdes. Dette er en grundlæggende betingelse for, at en skade kan erstattes.

Der skelnes forsikringsmæssigt mellem skader forårsaget af råd og skader forårsaget af svamp. For begge skadetyper vedkommende foregår nedbrydningen ved angreb af svampe. Rådskaader kan desuden forårsages af bakterier. Svamp og råd kan forekomme i samme stykke træ.

Der kan forsikres mod svamp, men derimod ikke mod skader, der har rådagtig karakter (se også under Råd).

Skjulte installationer

Ved skjulte vand-, varme- og sanitetsinstallationer forstås installationer, der er indstøbt i eller skjult under gulve, i kanaler eller krybbe-kældre, i vægge og skunkrum og lignende permanent lukkede rum samt rørføringer i jord.

Skybrud, voldsomt

Ved voldsomt skybrud forstås at, vandmængden er så stor, at de normale afløbssystemer ikke kan aftage vandet.

Tøbrud, voldsomt

Ved voldsomt tøbrud forstås store mængder smeltet vand, der er fremkommet som følge af temperaturændringer på adskillige grader over frysepunktet ved brat omslag i vejret, og når smeltvandsmængden er så stor, at de normale afløbssystemer ikke kan aftage vandet.

Forsikringsvilkår nr. 201.9 · December 2014

Købstædernes Forsikring
Strandgade27A, 1401 København K
Telefon: 33 14 37 48
kfforsikring.dk