

## **Aftale om overtagelse af bygningsforsikring ved ejerskifte**

01.03.2020

Ikrafttrædelsesdato: 1. marts 2020

Forsikring & Pension  
Philip Heymans Allé 1  
2900 Hellerup  
Tlf.: 41 91 91 91  
fp@forsikringogpension.dk  
www.forsikringogpension.dk

### **Indhold**

Indhold .....	1
1. Formålsbestemmelse .....	2
2. Definitioner .....	2
3. Opsigelse og ikrafttræden.....	3
4. Koncernbestemmelse.....	3
5. Ikrafttrædelse.....	3
6. Tiltrædelse .....	3
7. Udtrædelse.....	4
8. Oversigt over aftaleselskaber .....	4
9. Aftalens løbetid .....	4
Kommentarer til Aftale om overtagelse af bygningsforsikring ved ejerskifte (kommentarerne til aftalen er en integreret del af aftalen og gælder ved fortolkning af denne). .....	5
Punkt 1 .....	5
Punkt 2.....	6
Punkt 3.....	6
Punkt 4.....	8

Marlene Lisa Eriksen  
Konsulent  
Dir. 41 91 91 48  
mle@forsikringogpension.dk

Sagsnr. GES-2020-00035  
DokID 397195

## 1. Formålsbestemmelse

1.1 Formålet med denne aftale er at undgå unødigt administration og tvister mellem forsikringsselskaber som følge af dobbeltforsikring i forbindelse med overdragelse af fast ejendom samt i videst muligt omfang at gøre overtagelsen af bygningsforsikringen hensigtsmæssig i forhold til tidligere og ny ejer.

1.2 Aftalen gælder for opsigelser inden for bygningsforsikring, uanset om forsikringen optræder som enkeltstående forsikring eller som en bestanddel af en kombineret forsikring.

1.3 Aftalen gælder for opsigelse af bygningsforsikring og behandling af skader dækket af bygningsforsikringerne, når en fast ejendom overtages af en ny ejer.

## 2. Definitioner

### 2.1 Overtagelsesdato

Ved overtagelsesdato forstås i denne aftale den dato, hvor samtlige rettigheder og pligter vedrørende en ejendom ifølge købsaftale eller skøde overtages af ny ejer.

### 2.2 Risikoens overgang

Ved risikoens overgang forstås i denne aftale det tidspunkt, hvor ny ejer overtager risikoen for ejendommen - enten på overtagelsesdagen eller på dispositionsdagen, hvis denne er tidligere end overtagelsesdagen.

### 2.3 Overtagelse

Ved overtagelse forstås i denne aftale situationer, hvor der foreligger en formel aftale om overdragelse af en ejendom, hvad enten dette sker i henhold til betinget eller endeligt skøde eller købsaftale.

### 2.4 Overdragelse

I denne aftale foreligger der overdragelse af fast ejendom i de tilfælde, hvor ejendommen skifter ejer i forbindelse med handel af ejendommen eller ved fx arv, gave eller tvangsauktion.

### 2.5 Meddelelsesdato

Ved meddelelsesdato forstås i denne aftale den første arbejdsdag, hvor en meddelelse er modtaget i EDI.

### 2.6 Opsigelse

Ved opsigelse forstås meddelelse til forsikringsselskabet om, at der er tegnet bygningsforsikring i et andet selskab, som i henhold til de gældende regler er godkendt hertil.

### 2.7 Bygningsforsikring

Her forstås en ejendomsforsikring, der forsikrer bygninger fx en husforsikring, fritidshusforsikring, erhvervsjendomsforsikring, landbrugsejendomsforsikring.

### 3. Opsigelse og ikrafttræden

Forsikring & Pension

#### 3.1 Ingen skade inden modtagelse af opsigelse

Sagsnr. GES-2020-00035

DokID 397195

3.1.1 Hvis opsigelsen modtages inden for 2 måneder efter ejendommens overtagelsesdato, slettes forsikringen i det afgivende selskab fra overtagelsesdatoen.

3.1.2 Hvis opsigelsen modtages senere end 2 måneder, men inden 12 måneder efter ejendommens overtagelsesdato, slettes forsikringen i det afgivende selskab fra opsigelsens modtagelsesdato hos afgivende selskab.

3.1.3 Hvis opsigelse modtages i det afgivende selskab mere end 12 måneder efter ejendommens overtagelsesdato, gælder det almindelige opsigelsesvarsel som anført i policen eller forsikringsbetingelserne.

#### 3.2 Skade inden modtagelse af opsigelse

3.2.1 I tilfælde af skade inden opsigelse er modtaget i afgivende selskab og inden for 12 måneder efter ejendommens overtagelsesdato, slettes forsikringen i afgivende selskab fra den dato, det overtagende selskab har indgået en aftale om forsikring, dog tidligst på overtagelsesdatoen.

3.2.2 Hvis opsigelse modtages i det afgivende selskab mere end 12 måneder efter ejendommens overtagelsesdato, gælder det almindelige opsigelsesvarsel som anført i policen eller forsikringsbetingelserne, og skader reguleres i overensstemmelse hermed.

### 4. Koncernbestemmelse

4.1 Når et selskab har tilsluttet sig denne aftale, forudsættes det, at aftalen også respekteres af andre selskaber, der er tilsluttet samme koncern, jf. Lov om finansiel virksomheds regler om koncernforbundne selskaber.

### 5. Ikrafttrædelse

5.1 Denne aftale træder i kraft den 1. marts 2020. Samtidigt ophører den tidligere "Ejerskifteaftalen – Aftale om opsigelse i anledning af ejerskifte inden for bygningsbrandforsikring" af marts 1999.

5.2 I forhold til skader gælder aftalen for de skader, der bliver anmeldt af den skadelidte over for forsikringsselskabet på denne dato eller senere.

### 6. Tiltrædelse

#### 6.1 Før ikrafttrædelsestidspunktet

For selskaber, der tiltræder denne aftale senest den 25. februar 2020 eller før denne dato, får aftalen virkning pr. 1. marts 2020.

#### 6.2 Senere end ikrafttrædelsestidspunktet

For selskaber, der tiltræder denne aftale senere end den 25. februar 2020, får aftalen virkning for opsigelser meddelt efter den dato, hvor Forsikring & Pension modtager anmodning fra selskabet om tiltrædelse af aftalen.

#### 6.3 Skriftlig tiltrædelse

Selskaber tiltræder aftalen ved at meddele dette skriftligt til Forsikring & Pension.

## 7. Udtrædelse

7.1 Selskaber, der ikke længere ønsker at følge denne aftale, skal meddele dette skriftligt til Forsikring & Pension.

7.2 Opsigelsen skal ske med mindst 4 ugers varsel til udløbet af en kalendermåned.

7.3 Igangværende sager skal afsluttes og følge reglerne i denne aftale, selvom et af de involverede selskaber opsiger aftalen.

## 8. Oversigt over aftaleselskaber

8.1 På Forsikring & Pensions [hjemmeside](#) offentliggøres en oversigt over, hvilke selskaber der har tiltrådt aftalen. Oversigten opdateres løbende.

## 9. Aftalens løbetid

9.1 Aftalen løber, indtil den bliver opsagt af Forsikring & Pension med et skriftligt varsel på 6 måneder.

Forsikring & Pension

Sagsnr. GES-2020-00035

DokID 397195

## **Kommentarer til Aftale om overtagelse af bygningsforsikring ved ejerskifte (kommentarerne til aftalen er en integreret del af aftalen og gælder ved fortolkning af denne)**

Forsikring & Pension

Sagsnr. GES-2020-00035

DokID 397195

### **Punkt 1**

Aftalens formål er at undgå administrationsbesvær og tvister mellem selskaberne i forbindelse med dobbeltforsikring og skader i forbindelse med overdragelse af fast ejendom. Aftalens formål er desuden at gøre overtagelsen af bygningsforsikringen så hensigtsmæssig som mulig i forhold til tidligere og ny ejers ønsker.

Reglerne i FIL §§ 59 og 60 gælder uanset denne aftale. Det betyder bl.a., at selskaberne ikke kan afvise at tegne bygningsbrandforsikring eller bringe en bygningsbrandforsikring til ophør pga. manglende præmiebetaling.

Aftalen gælder for opsigelser af bygningsforsikringer, uanset hvordan disse formæssigt måtte optræde.

Det bemærkes i øvrigt, at aftalen gælder for genstande, herunder også løsøre, der er omfattet af en bygningsforsikring fx en fritidshusforsikring eller en landbrugsejendomsforsikring.

Aftalen gælder kun for de dækninger, som afgivende selskab havde i kraft på overtagelsesdatoen, hvorfor afgivende selskab kun hæfter i henhold til egne betingelser, indtil overtagende selskab overtager dækningen.

Dækninger ud over branddækningen falder i en del selskaber bort efter et tidsrum (fx 14 dage) efter ejerskifte. Aftalen betyder ikke en forlængelse af denne frist.

Det har været drøftet, hvordan man i relation til aftalen skal behandle situationer, hvor en handel går tilbage, fx fordi der er skrevet betinget skøde, hvor betingelsen ikke opfyldes. Det er opfattelsen, at der reelt ikke er tale om ejerskifte – og dermed overdragelse i aftalens forstand. Da alle parter, inklusive forsikringsselskaberne, oftest først sent i forløbet bliver klar over, at betingelsen for overdragelse ikke er opfyldt, vil køber som regel have handlet, som om der rent faktisk var sket overdragelse. Derfor bør disse situationer behandles, som om der er sket to „uegentlige“ overdragelser. Den første „overdragelse“ sker den dato, der er anført i skødet, jf. nedenfor under definitioner. Den anden „overdragelse“ (ophævelse af handlen) sker på det tidspunkt, hvor der opnås enighed mellem parterne om, at ejendommen går tilbage til tidligere ejer, eller hvor der sker domfældelse.

Begrundelsen for at behandle disse „uegentlige“ overdragelser i Aftale om overtagelse af bygningsforsikring ved ejerskifte er, at den oprindelige sælger får mulighed for at „genvælge“ forsikringsselskab, uanset at tilbageførelsen af handlen først sker mere end 12 måneder efter handlen. Desuden er der tale om en administrativ lettere løsning, frem for at rulle skader og policer baglæns, hvis selskaberne på et meget sent tidspunkt får besked om, at der alligevel ikke er sket en overtagelse. Hvis opsigelse er sket, må afgivende selskab vurdere, på hvilke vilkår genindtegnning kan ske.

## Punkt 2

Her defineres de særlige begreber, som afgør, hvilket selskab der skal overtage en risiko og hvornår.

### *Overtagelsesdato*

Ved overtagelsesdato forstås datoen for risikoens overgang i henhold til skøde eller købsaftale, dvs. fra den dato, hvor ejendommen i enhver henseende er den nye ejers risiko, og hvor den nye ejer står for alle udgifter. Det bemærkes, at Dansk Ejendomsmæglerforenings standardvilkår indeholder en definition af risikoens overgang, som er indsat i denne aftale som pkt. 2.2, fordi de bruges i praksis ved overdragelse af fast ejendom.

### *Meddelelsesdato*

Meddelelsesdatoen er den dato, hvor en meddelelse er modtaget. Overtagende selskab kan tidligst opsigte forsikringen hos afgivende selskab, når der er indgået en forsikringsaftale med ny ejer. Med samtykke fra forsikringstager, kan selskabet sende en opsigelse via EDI-opsigelser. Selskabet modtager efterfølgende en accept på opsigelsen.

### *Opsigelse*

En opsigelse defineres som en meddelelse til forsikrings-selskabet om, at der er tegnet bygningsforsikring i et selskab, som opfylder Finanstilsynets til enhver tid gældende minimumsbetingelser for bygningsbrandforsikring (se herunder), eller som i henhold til EU-reglerne er godkendt i sit hjemland og anmeldt til det danske Finanstilsyn.

Minimumsbetingelser for forsikrings-selskabers tegning af bygningsbrandforsikring (Bek.nr. 856 af 21. oktober 2002):

§ 3. Bygningsbrandforsikringen skal mindst dække skader forårsaget af:

- 1) brand, herunder lynnedslag, som forårsager brand (ildsvåde),
- 2) eksplosion,
- 3) sprængning af dampkedler og autoklaver,
- 4) nedstyrtning af luftfartøj eller ved at det forsikrede rammes af sådant eller af nedfaldne genstande derfra, dog ikke skade forårsaget af medførte sprængstoffer, og
- 5) pludseligt opstået tilsodning fra forskriftsmæssigt ildsted til rumopvarmning.

### *Bygningsforsikring*

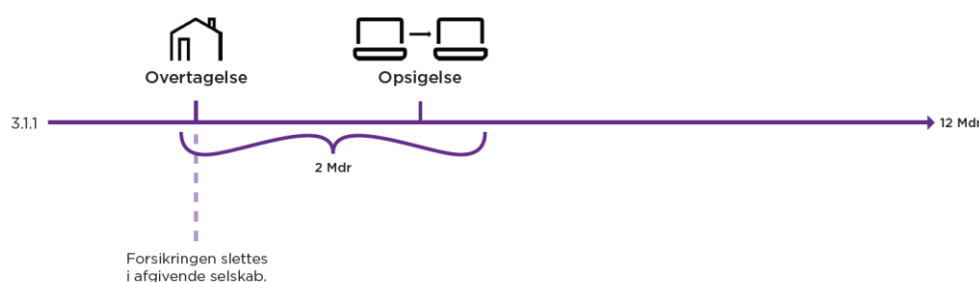
Aftalen gælder ikke forsikringer, der dækker bygningen på andre måder fx byggeskadeforsikring, ejerskifteforsikring eller entrepriseforsikring.

## Punkt 3

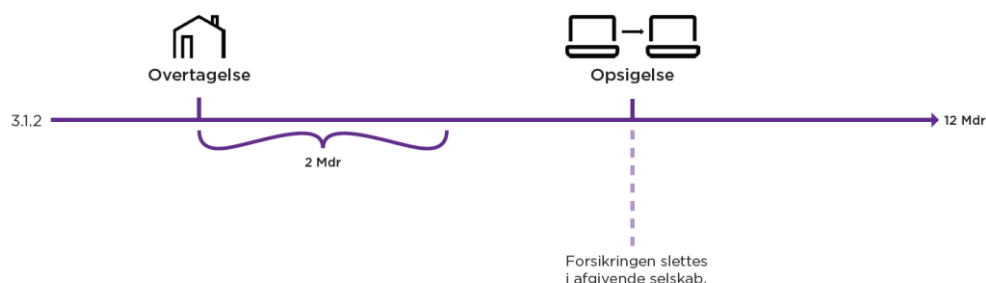
Aftalen er opdelt i tilfælde, hvor der enten sker skade eller ikke sker skade. Hvis en skade sker efter det tidligere selskab har modtaget en opsigelse, er forsikringen reelt flyttet til det nye selskab. Skaden skal derfor dækkes af den nye forsikring. Problemerne – og fordelingen af skaden – opstår, når en skade opstår inden det tidligere selskab modtager en opsigelse. Disse tilfælde reguleres af aftalens punkt 3.2.

### 3.1 Ingen skade inden modtagelse af opsigelse

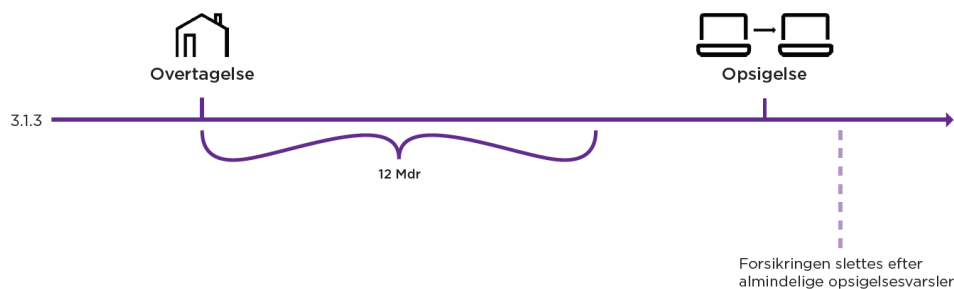
Under punkt 3.1 behandles de tilfælde, hvor en opsigelse modtages, og der ikke er sket nogen skade. Hvis opsigelsen modtages inden for 2 måneder efter ejendommens overtagelsesdato, slettes forsikringen pr. overtagelsesdato (punkt 3.1.1). Afgrænsningen på 2 måneder er relevant, da det både giver køber og det nyttegnende selskab en rimelig tid til at ekspedere sagen samtidig med, at man i forholdet mellem køber og sælger undgår, at bygningsforsikringspræmien skal indgå i refusionsopgørelsen.



I tilfælde, hvor opsigelsen er modtaget senere end 2 måneder, men inden for 12 måneder efter ejendommens overtagelsesdato, slettes forsikringen fra opsigelsens modtagelse i afgivende selskab (punkt 3.1.2). Begrundelsen for dette er, at hvis køber og det nyttegnende selskab først reagerer over for sælgers forsikrings-selskab efter 2 måneder, har afgivende selskab krav på præmie indtil det tidspunkt, hvor opsigelsen er modtaget i dette selskab.

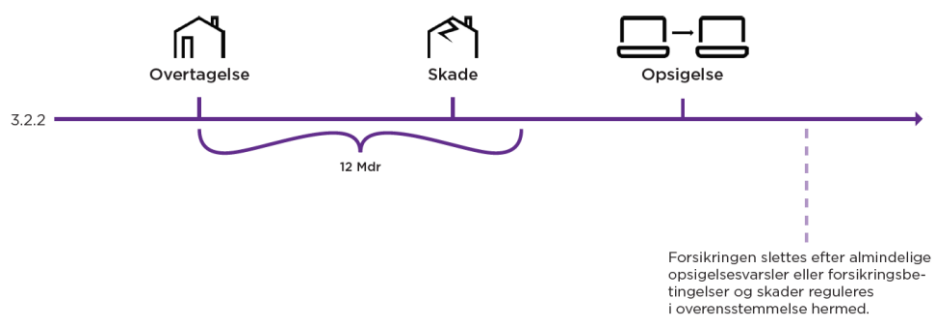
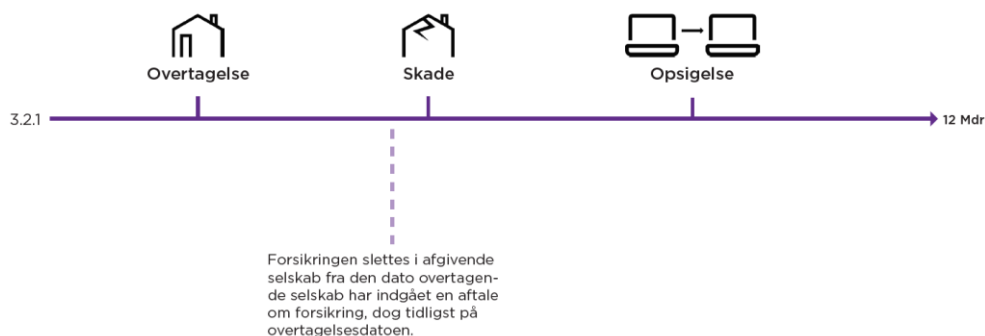


Tilfælde, hvor opsigelsen modtages efter 12 måneder fra ejendommens overtagelsesdato, reguleres af de almindelige opsigelsesvarsler, som gælder for forsikringen. Dette er begrundet i, at køber på dette tidspunkt må antages at have betalt mindst én præmie, hvorfor han har accepteret, at forsikringen fortsætter uændret. Samtidig findes det rimeligt, at en ejerskiftesituation „lukkes“ på et tidspunkt.



### 3.2 Skade inden modtagelse af opsigelse

Under punkt 3.2 reguleres de tilfælde, hvor der sker en skade, inden opsigelse er modtaget i afgivende selskab. I så fald slettes forsikringen i det afgivende selskab pr. den dato, forsikringsaftalen er indgået med det overtagende selskab (dog tidligst på overtagelsesdatoen), hvis opsigelsen er modtaget inden 12 måneder efter overdragelsen. Det selskab, der herefter har ejendommen bygningsforsikret på skadetidspunktet, dækker skaden.



For skader, der er sket senere end 12 måneder efter ejendommens overtagelsesdato, bemærkes det, at der reelt foreligger dobbeltforsikring, hvis de to forsikringer dækker samme risiko.

## Punkt 4

Hensigten med bestemmelsen er, at der ikke med forskellig selskabsopdeling inden for samme koncern kan spekuleres i aftalen. Med bestemmelsen forpligter et datterselskab sit moderselskab, men det bemærkes, at Lov om finansiel virksomhed alene gælder for dansk etablerede forsikringselskaber.