

- de 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 skal *dække* skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
- 4) *Undtaget* fra denne forsikringsdækning er følgende:
- 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.
 - forhold, som den bygnings sagkyndige efter reglerne herom ikke skal vurdere i tilstandsrapporten, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er en nærliggende risiko for en skade på bygningen. Forhold, som den bygnings sagkyndige normalt ikke skal vurdere, er efter By- og Boligministeriets bekendtgørelse om huseftersynsordningen f.eks. bygningens funktionsforhold (dimensionering af installationer, bygningens planløsning m.v.), rent æstetiske eller arkitektoniske forhold samt bygningens eller installationers lovlighed efter offentligretlige forskrifter på opførelsestidspunktet.
 - 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 bygnings sagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen.
 - forhold, som det kan 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. Det indebærer, at sælgerens eventuelle garantier i sig selv hverken udvider eller indskrænker forsikringsdækningen som angivet ovenfor under pkt. 1)-3).
- 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.
 - følgeskader, der er opstået efter, at udbedring af en tilsvarende skade er blevet dækket, såfremt forsikringstageren i forbindelse hermed blev gjort opmærksom på, at en tilsvarende skade kunne opstå igen, hvis årsagen ikke blev udbedret eller fjernet.
 - bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en ikke-sagkyndig køber.
- 5) Det samlede *erstatningsbeløb*, som kan udbetales, kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden.
- 6) *Erstatningen* beregnes som nyværdierstatning. 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 skal kun udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres (eventuelt ved genskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende).
- 8) En eventuel *selvrisiko* skal være angivet som ét samlet beløb for hele forsikringstiden, uanset antallet af skadesanmeldelser. Den samlede selvrisiko må ikke overstige 30.000 kr. i forsikringstiden. Der kan herudover fastsættes en særskilt selvrisiko for hvidevarer.
- 9) Hvis forsikringen ophører, fordi ejendommen *skifter ejer* i forsikringstiden, skal forsikringstageren have krav på godtgørelse af præmien for den resterende forsikringsperiode. Der kan herved tages hensyn til, at risikoens størrelse varierer i forsikringstiden.
- 10) Forsikringen skal kunne tegnes for 5 år og skal af køberen kunne forlænges til at dække i 10 år, medmindre køberen har for sømt at vedligeholde ejendommen forsvarligt.
- Justitsministeriet agter endvidere at fastsætte, at forsikringsselskaberne i de tilbud om tegning af ejer-