



Sælgeransvarsforsikring

For hus og sommerhus

SF-1225-1 forsikringsbetingelser gældende fra 15. december 2025

Sælgeransvarsforsikring

Aftalegrundlag

Forsikringen består af forsikringsaftalen der udgøres af policen, eventuelle tillæg/klausuler til policen og forsikringsbetingelserne i øvrigt, herunder fællesbestemmelser og dækninger. Policen viser de dækninger, summer og selvrisikobeløb, der er valgt for forsikringen. For forsikringen gælder i øvrigt lov om forsikringsaftaler, deraf afledte bekendtgørelser, lov om forsikringsvirksomhed samt lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom og deraf afledte bekendtgørelser.

Yderligere oplysninger

Yderligere oplysninger om dækningen på forsikringen kan fås på www.forsia.dk.

Hvis du er i tvivl om, hvordan forsikringsbetingelserne skal forstås, er du altid velkommen til at kontakte os.

Medlemskab af Foreningen Forsia fmba

Foreningen Forsia er en forening, hvis medlemmer er forsikringstagerne i selskabet. Man bliver automatisk medlem af foreningen. Foreningens formål er defineret i vedtægterne. 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 vedtægter, som ligger på www.forsia.dk, og som foreningens medlemmer til enhver tid kan få ved at kontakte os.

Har du fået en skade?

- Anmeld din skade på www.forsia.dk eller tlf. 98 98 98 98 så den er registreret og du kan få hjælp.

Indholdsfortegnelse

Sælgeransvarsforsikring	2
Aftalegrundlag	2
1. Fællesbestemmelser	4
1.1. Sikrede	4
1.2. Forsikringens dækningsomfang	4
1.3. Forsikringen dækker	4
1.4. Forsikringen dækker ikke:	5
1.5. Forsikringssum:	5
2. Hvordan beregnes erstatningen?	5
3. Når skaden sker	6
4. Når præmien skal betales	6
5. Forsikringens varighed og opsigelse	7
6. Krig, naturkatastrofer, atomskader og NBCR-terror	7
7. Mulighed for at klage	7
8. Lovvalg og værneting	8
9. Fortrydelsesret	8

1. Fællesbestemmelser

1.1. Sikrede

Sikrede er forsikringstageren i egenskab af sælger af den ejendom, der er angivet i policen. Forsikringstager er den, der har indgået aftalen om forsikringen med Forsia Forsikring A/S.

1.2. Forsikringens dækningsomfang

Forsikringen dækker den ejendom, der er nævnt i policen.

Bygninger eller andre indretninger på grunden, som ikke er omfattet af tilstandsrapporten, er undtaget på denne forsikring.

Forsikringen gælder kun ved handler, hvor der er udarbejdet tilstandsrapport, elinstallationsrapport og der er givet tilbud om ejerskifteforsikring, jf. Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Det er således en forudsætning, at salget af ejendommen er sket i overensstemmelse med reglerne i Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, således at sikrede herved har opnået delvis ansvarsfritagelse i henhold til reglerne i denne lov.

Heraf følger bl.a., at ejendommen hovedsageligt har været eller skal anvendes til beboelse, samt at der ikke er tale om ubebygget grund eller ejendom, som på salgstidspunktet var under opførelse eller undergivet landbrugspligt.

Forsikringen omfatter sikredes ansvar, hvis denne, på trods af ovennævnte forudsætning, ved endelig dom eller indenretlige forlig, bliver pålagt at betale erstatning eller forholdsmæssigt afslag til køberen af ejendommen ved de forhold, som er nævnt i punkt 1.3.

Dækning over forsikringen i henhold til et indenretligt forlig forudsætter, at selskabet forlods har accepteret indholdet af forliget og tiltrådt dette skriftligt.

Forsikringen omfatter ikke sagsomkostninger, som fx omkostninger ved retssagens behandling, undersøgelse og førelse.

1.3. Forsikringen dækker

Forsikringen dækker krav mod sikrede vedrørende:

1.3.1. Ulovlig bygningsindretning

Ulovlige bygningsindretninger i strid med gældende regler herom, hvis ulovligheden var til stede på opførelses- eller udførelsestidspunktet.

1.3.2. Ulovlig kloak og stikledning uden for bygningen.

Lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden udenfor bygningen. Ved stik- og kloakledninger forstås alene rørføring til vand, varme, gas, olie og kloak.

Stik- og kloakledninger er ulovlige, hvis de ikke opfylder lovkravene på opførelses- eller udførelsestidspunktet.

1.3.3. Forurening af grunden

Forsikringen dækker udgifter til påbudt oprensning, efter der er konstateret forurening af grunden.

Det er en forudsætning for forsikringsdækning, at:

- Forureningen er opstået før overdragelsesdatoen af ejendommen.
- Myndighederne har truffet afgørelse om kortlægning på vidensniveau 2 i henhold til reglerne i jordforureningsloven efter overtagelsen af ejendommen og
- Myndighederne har ikke truffet afgørelse om kortlægning på vidensniveau 1 i henhold til reglerne i jordforureningsloven inden overtagelsen af ejendommen,

- Forureningen udgør en risiko for ejendommens anvendelse til boligformål.
- Forureningen ikke er opstået på en lejet grund.

Opnås dækning fra en anden forsikring (fx en miljøforsikring), dækker sælgeransvarsforsikringen alene en eventuel egenbetaling i henhold til den anden forsikring.

Forsikringen dækker ikke:

- Hvis forureningen er forårsaget af sikrede selv.
- Hvis sikrede kendte til eller burde have haft kendskab til forureningen inden købsaftalens underskrivelse.
- Forureningen er sket forbindelse med sikredes erhvervsudøvelse.
- Hvis sikrede har undladt at følge reglerne i olietank-bekendtgørelsen.

1.4. Forsikringen dækker ikke:

1.4.1. Krav, som ville være dækket af en ejerskifteforsikring eller anden forsikring, der opfylder betingelserne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.

1.4.2. Krav, som er dækket i henhold til en garanti eller tredjemands garanti.

1.4.3. Krav vedrørende andre bygninger eller indretninger på grunden end dem, der er undersøgt af den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten.

1.4.4. Krav, som alene støttes på en tilstandsrapport eller et tillæg til en tilstandsrapport, som ikke er udfærdiget i henhold til §4 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.

1.4.5. Krav, som alene støttes på en elinstallationsrapport eller et tillæg til en elinstallationsrapport, som ikke er udfærdiget i henhold til §4a i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.

1.4.6. Hvis der kan opnås dispensation fra myndighederne.

1.4.7. Krav, der gennemføres som følge af en garanti afgivet af sikrede.

1.4.8. Forsikringen dækker ikke sikredes ansvar, hvis denne har handlet svigagtigt, groft uagtsomt eller forsætligt.

1.4.9. Forsikringen dækker ikke sikredes ansvar, hvis denne dømmes som udebleven, grundet manglende fremmøde i retten.

1.5. Forsikringssum:

Det samlede erstatningsbeløb i hele forsikringsperioden, kan ikke overstige den værdi som fremgår af din forsikringspolice.

2. Hvordan beregnes erstatningen?

Erstatningen betales i henhold til dom eller forlig med fradrag af selvrisiko.

2.1. Selvrisiko

Ved enhver skade er der en selvrisiko på 10% af selskabets erstatningsudgift dog mindst 10.000 kr.

2.2 Regres

I det omfang selskabet udbetaler erstatning, indtræder selskabet i sikredes ret over for andre, der har et ansvar.

2.3. Dobbeltforsikring

Dækningen bortfalder, hvis samme risiko er dækket i et andet selskab. Hvis dette selskab har taget samme forbehold, betales erstatningen forholdsmæssigt af selskaberne.

3. Når skaden sker

Du skal straks anmelde enhver skade til os. Skader kan anmeldes på www.forsia.dk så den er registreret eller kontakt os på tlf. 98 98 98 98 og få hjælp.

For behandling af en skade, skal anmeldelsen indeholde følgende:

- Oplysninger om modparten og dennes påstand(e).
- Kort sagsfremstilling med angivelse af advokatens vurdering af sagen.

Selskabet kan forlange yderligere dokumenter og materiale fremsendt.

Det er en betingelse for dækning:

- At anmeldelsen sker i forsikringsperioden, uanset om retssagen først afsluttes endeligt efter udløbet af forsikringsperioden.
- At fejlen eller manglen er konstateret i forsikringstiden.
- At sikrede har søgt bistand hos advokat, der har påtaget sig sagen. Sikrede vælger selv sin advokat blandt medlemmer af Det Danske Advokatsamfund, og advokaten søger også retshjælpsdækning på sikredes vegne på husforsikringen og er i øvrigt dennes repræsentant over for selskabet.
- Sikrede eller dennes repræsentant skal underrette selskabet snarest efter, at der er rejst krav, der er omfattet af forsikringsbetingelserne.

4. Når præmien skal betales

4.1. Opkrævning af præmie og afgifter

Selskabet sender inden betalingsdatoen en opkrævning på præmien.

Præmien inkluderer alle relevante afgifter, bidrag og gebyrer og opkræves som en engangsbetaling for hele forsikringsperioden, med angivelse af sidste rettidige betalingsdag.

Betales første præmie ikke rettidigt, ophører forsikringsaftalen i overensstemmelse med Forsikringsaftalelovens § 17, stk. 2.

En genoptagelse af forsikringsaftalen kan alene ske, hvis nedenstående to betingelser (nr. 1 og 2) begge er opfyldte:

1. Der skal foreligge særligt undskyldende omstændigheder, dvs. at både:
 - a) den forsinkede betaling skal skyldes uforudsete hindringer, som ikke kan bebrejdes dig, og
 - b) der skal foreligge omstændigheder, der gør, at det ikke er rimeligt, at du bærer risikoen for den forsinkede betaling. Det kan f.eks. være tilfældet, hvis forsinkelsen skyldes pludselig alvorlig sygdom hos dig eller dine nære pårørende.

Pengemangel er ikke en undskyldelig omstændighed.

2. Betaling af den fulde manglende præmie inkl. renter og omkostninger skal enten:
 - a) foretages hurtigst muligt efter betalingshindringens ophør, eller
 - b) ske inden 3 måneder efter, at forsikringsaftalen er ophørt.

Hvis ovenstående betingelser nr. 1 og 2 begge er opfyldte, genoptages forsikringsaftalen, hvorved den løber på ny fra dagen efter betalingen sker.

I modsat fald kan forsikringsaftalen ikke genoptages.

Ved ophør af forsikringsaftalen i overensstemmelse med det ovenstående, medfører dette, at forsikringsaftalen annulleres med tilbagevirkende kraft til ikrafttrædelsesdatoen, hvorved eventuelle af selskabet afholdte skadeomkostninger- og erstatningsudbetalinger kan kræves tilbagebetalt af forsikringstageren.

Selskabet har ret til at opkræve ekspeditionsgebyr og morarenter.

Selskabet kan i øvrigt kræve gebyr for at udskrive dokumenter (f.eks. policer) og for andre serviceydelser. Få overblik over vores gebyrer på www.forsia.dk.

5. Forsikringens varighed og opsigelse

Forsikringen gælder 10 år fra datoen for købers overtagelse af ejendommen, hvorefter forsikringen ophører uden yderligere varsel.

Forsikringen kan ikke opsiges af hverken sikrede eller af selskabet, i den aftalte forsikringsperiode, uanset at ejendommen kan skifte ejer.

6. Krig, naturkatastrofer, atomskader og NBCR-terror

6.1. Krig og naturkatastrofer

Forsikringen dækker ikke skader, som direkte eller indirekte er en følge af krig, krigslignende handlinger, neutralitetskrænkelser, borgerkrig, oprør eller borgerlige uroligheder samt jordskælv eller andre naturkatastrofer. Forsikringen dækker dog i indtil en måned fra de omfattede forholds udbrud.

6.2. Atomskader og NBCR-terror

Forsikringen dækker ikke skader, som direkte eller indirekte er en følge af udløsning af atomenergi eller radioaktive kræfter samt terrorhandling ved brug af nukleare, biologiske, kemiske eller radioaktive våben (NBCR-terror).

7. Mulighed for at klage

7.1. Kontakt selskabet

Hvis du ikke er enig i selskabets afgørelse af din forsikringssag, skal du kontakte den afdeling, der har behandlet din skadesanmeldelse.

Alternativt har du mulighed for at sende en klage over afgørelsen til vores Klageansvarlig på mail: klageansvarlig@forsia.dk.

7.2. Ankenævn

Er du efter din henvendelse fortsat ikke enig, har du mulighed for at påklage afgørelsen, direkte online til Ankenævnet for Forsikring på www.ankeforsikring.dk

Ankenævnet for Forsikring
Østergade 18, 2. sal
1100 København K
Tlf. 33 15 89 00

8. Lovvalg og værneting

Nærværende forsikringsaftale er underlagt dansk ret. Eventuelle tvister vedrørende forsikringsaftalen henhører under de danske domstole.

9. Fortrydelsesret

Du kan fortryde den indgåede aftale efter forsikringsaftalelovens § 34 i.

9.1. Fortrydelsesfristen

Fortrydelsesfristen løber fra tidspunktet for forsikringsaftalens indgåelse hhv. når kunden har modtaget de oplysninger der skal gives iht. god skik bekendtgørelsen (fjernsalg).

Fortrydelsesfristen er 14 dage som beregnes således:

Hvis du f.eks. køber din forsikring mandag den 1. og først har modtaget oplysningerne (policen) onsdag den 3., har du frist til og med onsdag den 17.

Hvis fortrydelsesfristen udløber på en helligdag, lørdag, søndag, grundlovsdag, juleaftensdag eller nytårsaftensdag, udløber fristen først den følgende hverdag.

9.2. Hvis du fortryder

Fortryder du dit køb af forsikring, bliver aftalen annulleret. Du skal ikke betale præmien og eventuel allerede betalt præmie vil vi tilbagebetale.

Har du en skade i din fortrydelsesperiode og fortryder din forsikring inden for fortrydelsesfristens udløb, er du ikke dækket for skader der er opstået i perioden fra indgåelsen af aftalen til fortrydelsestidspunktet.

Ønsker du at gøre brug af din fortrydelsesret, skal du give os besked om, at du har fortrudt dit køb.

Meddelelse om fortrydelsen kan sendes til os enten pr. brev eller e-mail.

Hvis du vil sikre dig bevis for, at du har fortrudt aftalen inden fristens udløb, kan du sende et anbefalet brev og gemme postkvitteringen.

Meddelelsen om at du har fortrudt aftalen, skal sendes eller mailes til:

Forsia Forsikring A/S
Jens Terp-Nielsens vej 13
6200 Aabenraa
Tlf.: 98 98 98 98
Mail: info@forsia.dk

Efter vi har modtaget din fortrydelsesmeddelelse, vil vi sende en bekræftelse til dig enten pr. mail eller i din e-Boks.