# Pas på! Ejerskifteforsikringen dækker ikke altid

**Når huskøbere køber en ejendom, tegner de ofte en ejerskifteforsikring for at beskytte sig mod uforudsete skadesudgifter. Ifølge Ret&Råd Advokater Nordsjælland, opdager mange desværre senere, at forsikringen ikke altid dækker, på grund af dens komplekse regler.**

For mange huskøbere er tegningen af en ejerskifteforsikring en afgørende del af ejendomskøbet for at sikre sig mod uventede omkostninger efter handlen. Men det er vigtigt at forstå forsikringens dækningsomfang for at undgå ubehagelige overraskelser senere hen.

"*Ejerskifteforsikringen er til for at beskytte køberen mod betydelige omkostninger i tilfælde af at skader på ejendommen opdages efter købet*," siger Megan Leadbeater, advokatfuldmægtig ved Ret&Råd Nordsjælland. "*Men det er væsentligt at være opmærksom på forsikringens begrænsninger og krav."*

**Hvilke skader er omfattet?**

En af de største kilder til forvirring er, hvilke skader, der er dækket af forsikringen. Ejerskifteforsikringen dækker normalt skader, der væsentligt påvirker bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og vedligeholdelsestilstand.

"*Det er vigtigt at forstå, at ejerskifteforsikringen ikke dækker alle typer skader, og at forsikringsselskabet vurderer ud fra bygningens alder og værdi*," tilføjer Carsten Bo Løjborg, advokat ved Ret&Råd Nordsjælland. "*For eksempel vil skimmelsvamp i et ældre hus ikke altid berettige til forsikringsdækning, da det kan anses for at være forventeligt i en ældre ejendom*."

**Hvornår er skaden opstået?**

En anden vigtig faktor er timingen af skaden. For at være berettiget til dækning skal skaden have været til stede på tidspunktet for tilstandsrapporten eller efterfølgende, men før køberen overtager ejendommen.

"*Ejendomskøbere skal også være opmærksomme på, hvad der ikke er dækket af ejerskifteforsikringen*", siger Carsten. "*For eksempel er forhold beskrevet i tilstandsrapporten normalt ikke dækket, og fejlagtige oplysninger i rapporten om tagets restlevetid er heller ikke inkluderet*."

Desuden understreger Carsten vigtigheden af at forstå erstatningsudbetalingen: ”*Ejerskifteforsikringen kan i visse tilfælde tilbyde nyværdierstatning, hvilket dækker omkostningerne ved at genoprette skaden som nyt*.”

For at undgå misforståelser er det afgørende for huskøbere at være velinformeret om deres ejerskifteforsikring, tilføjer Megan og konkluderer: "*I tvivlstilfælde er det altid en god idé at konsultere en ekspert eller forsikringsrådgiver*."

Fakta:

Der blev solgt 46.876 huse i 2023 (Boligsiden).

Ifølge Bolius er tendensen at godt syv ud af ti tegner en ejerskifteforsikring, sammenlignet med tal fra 2014-2020. Man tegner typisk en ejerskifteforsikring på 5-10 års dækning.

Det er ikke lovpligtigt at købe en ejerskifteforsikring, når man køber ejendom til privat beboelse.

I 2023 var der 247 klager mod forsikringsselskaber vedr. ejerskifteforsikringer.  
20 af klagerne fik medhold og 23 fik delvist medhold. Se tal hos [Ankenævnet for Forsikring.](https://ankeforsikring.dk/kendelser/Sider/kendelser.aspx#Default=%7B%22k%22%3A%22%22%2C%22o%22%3A%5B%7B%22d%22%3A%221%22%2C%22p%22%3A%22AnkeforsikringClosedDate%22%7D%5D%2C%22r%22%3A%5B%7B%22n%22%3A%22AnkeforsikringClosedDate%22%2C%22t%22%3A%5B%22range(2023-01-01T00%3A00%3A00.000Z%2C%202023-12-31T00%3A00%3A00.000Z%2C%20from%3DGE%2C%20to%3DLE)%22%5D%2C%22o%22%3A%22and%22%2C%22k%22%3Afalse%2C%22m%22%3Anull%7D%2C%7B%22n%22%3A%22AnkeforsikringInsuranceType%22%2C%22t%22%3A%5B%22equals(%5C%22Ejerskifteforsikring%5C%22)%22%5D%2C%22o%22%3A%22or%22%2C%22k%22%3Afalse%2C%22m%22%3Anull%7D%5D%7D)

Kontakt:

Carsten Bo Løjborg, advokat  
[cbl@ret-raad.dk](mailto:cbl@ret-raad.dk)

Megan Leadbeater, advokatfuldmægtig  
[mle@ret-raad.dk](mailto:mle@ret-raad.dk)