Aftale om overtagelse af bygningsforsikring ved ejerskifte

Ikrafttrædelsesdato: 1. november 2026

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

10.09.2026

F&P
Philip Heymans Allé 1
2900 Hellerup
Tlf.: 41 91 91 91
fp@fogp.dk
www.fogp.dk
CVR 11 62 81 84

Anja Lintrup Sørensen
Chefkonsulent
Dir. 41919114
als@fogp.dk

Sagsnr. GES-2020-00035
DokID 557370

Brancheorganisation
for forsikringsselskaber
og pensionskasser

1. Formålsbestemmelse

1.1 Formålet med denne aftale er at undgå unødig administration og tvister mellem forsikringsselskaber i forbindelse med overdragelse af fast ejendom samt 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.

1.4 Aftalen regulerer alene risikoovergangen og de indbyrdes økonomiske forhold mellem de involverede selskaber. Dette omfatter eventuelle præmieopgør og omkostninger, der opstår som følge af opsigelse eller forsinket opsigelse, herunder udpantning eller inkasso.

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 *Dispositionsdato*
Ved dispositionsdato forstås den dato, hvor køber efter aftale får ret til at benytte ejendommen (får udleveret nøgler) før overtagelsesdatoen.

2.6 Meddelelsesdato

Ved meddelelsesdato forstås i denne aftale den første arbejdsdag, hvor en meddelelse er modtaget i forsikringsskifteløsningen (FSL) eller på mail, hvis det ikke er muligt at sende eller modtage meddelelsen via FSL.

2.7 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.

2.8 Bygningsforsikring

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

3. Opsigelse og risikoovergang

3.1 Når køber har tegnet ny forsikring
Når afgivende selskab modtager meddelelse om opsigelse, ophører forsikringen i det afgivende selskab pr. overtagelsesdatoen. Det gælder uanset om der er indtruffet skade, inden meddelelse er modtaget, forudsat at den nye forsikring er trådt i kraft fra overtagelsesdatoen.

3.2 Når køber ikke har tegnet ny brandforsikring pr. overtagelsesdato
Hvis køber ikke har tegnet ny brandforsikring pr. overtagelsesdato, ophører forsikringen i det afgivende selskab pr. indtegningsdato i det nye selskab, når meddelelse om opsigelse er modtaget.

3.3 Når køber fravælger brandforsikring

Hvis der ikke er pant i ejendommen, og køber har fravalgt brandforsikring, ophører forsikringen i det afgivende selskab pr. overtagelsesdatoen, når der er modtaget bekræftelse på, at ejendommen ikke er belånt, og at brandforsikring er fravalgt af køber.

3.4 Ændret dispositionsdato

Dispositionsret før overtagelsesdatoen medfører en ændring af ikrafttrædelses- og sletningstidspunkter. Ikrafttrædelsesdatoen for købers forsikring rykkes frem til dispositionsdato, og der gives meddelelse til afgivende selskab, hvorefter forsikringen ophører pr. dispositionsdatoen.

Hvis overtagelsesdatoen udskydes til et senere tidspunkt, må overtagende selskab først ændre ikrafttrædelsesdatoen, når det afgivende selskab har bekræftet at forsikringen først ophører på den nye overtagelsesdato. Indtil bekræftelse foreligger, gælder de oprindelige datoer.

3.5 Annullerede handler

Hvis en handel bliver annulleret, behandles situationen som to uegentlige overdragelser, uanset om der er indtruffet skade. Den første overdragelse anses for sket på den aftalte overtagelsesdato, mens den anden overdragelse anses for sket, når handlen ophæves eller ved dom fastslås ikke at være gennemført. Den anden overdragelse har ikke tilbagevirkende kraft.

I praksis betyder det, at forsikringen først flyttes fra sælgers selskab til købers selskab efter de almindelige regler i aftalen. Når handlen bliver annulleret, ophører forsikringen i købers selskab fra det tidspunkt, hvor handlen er ophævet. Det afgivende selskab skal herefter videreføre eller genindtegne brandforsikringen, så branddækningen er ubrudt.

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 Reglerne i denne aftale træder i kraft den 1. november 2026 og erstatter den tidligere *"Aftale om opsigelse i anledning af ejerskifte inden for bygningsbrandforsikring"* af marts 2020.

6. Tiltrædelse

6.1 Før ikrafttrædelsestidspunktet

For selskaber, der tiltræder denne aftale senest den 26. oktober 2026 eller før denne dato, får aftalen virkning pr. 1. november 2026.

6.2 Senere end ikrafttrædelsestidspunktet

For selskaber, der tiltræder denne aftale senere end den 26. oktober 2026, får aftalen virkning for opsigelser, der meddeles efter den dato, hvor F&P modtager anmodning fra selskabet om tiltrædelse af aftalen.

6.3 Skriftlig tiltrædelse

Selskaber tiltræder aftalen ved at meddele dette skriftligt til F&P.

7. Udtrædelse

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

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 F&Ps 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 F&P med et skriftligt varsel på 6 måneder.

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

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 Lov om Forsikringsvirksomhed (LFV) §§ 73 og 74 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 formmæssigt 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.

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 opsige forsikringen hos afgivende selskab, når der

er indgået en forsikringsaftale med ny ejer. Med samtykke fra forsikringstager kan selskabet sende en opsigelse via F&P's forsikringsskifteløsning. Selskabet modtager efterfølgende en accept på opsigelsen.

Opsigelse

En opsigelse defineres som en meddelelse til forsikringsselskabet 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 forsikringsselskabers tegning af bygningsbrandforsikring (Bek.nr. 1580 af 5. december 2024):

§ 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 fastlægger, hvornår risikoen overgår til det nye selskab og den afgivende bygningsforsikring ophører i ejerskiftesituationen. Reglen anvendes uanset, om der er sket skade inden modtagelse af opsigelse, for at sikre en enkel og entydig håndtering. Når opsigelsen modtages efter ejendommens overtagelsesdato, ophører forsikringen i det afgivende selskab som hovedregel fra overtagelsesdatoen. Det betyder, at det overtagende selskab dækker skader, der er indtruffet fra det tidspunkt, hvor den nye forsikring er trådt i kraft.

Når en ny forsikring ikke er tegnet pr. overtagelsesdatoen, behandles eventuelle skader dog af det selskab, som havde risikoen på skadestidspunktet (når der er pant i ejendommen).

Aftales dispositionsret før overtagelsesdato, overtager det nye selskab risikoen frem til den oprindelige overtagelsesdato jf. afsnit 3.3. Dette for at undgå forskelle i dækninger mellem sælgers og købers forsikring i den mellemliggende periode samt at undgå situationer, hvor køber ikke længere er

omfattet af sælgers forsikring (efter 14 dage). Desuden kræver ejendomsmæglerne typisk, at ikrafttrædelsesdatoen på købers forsikring fremrykkes, før nøglerne kan udleveres.

Bestemmelsen om senere overtagelse, skal sikre uafbrudt branddækning og forhindre dækningshuller, når overtagelsesdatoen rykkes frem i tiden. Ændringer gennemføres prospektivt og samlet: Afgivende selskab skal bekræfte ny ophørsdato, før overtagende selskab flytter ikrafttrædelse. Udebliver bekræftelse, forbliver de oprindelige datoer gældende, så der ikke opstår et hul i dækningen.

Det har været drøftet, hvordan aftalen skal anvendes, når en handel går tilbage, fx fordi betingelserne i et betinget skøde ikke opfyldes. Selvom der reelt ikke er tale om et ejerskifte – og dermed overdragelse i aftalens forstand, vil alle parter, inklusive forsikringsselskaberne, oftest først sent i forløbet blive klar over, at betingelsen for overdragelse ikke er opfyldt. Køber vil som regel have handlet som ejer, som om der rent faktisk var sket overdragelse. Disse situationer behandles derfor, som to "uegentlige" overdragelser. Den første „overdragelse" anses for sket den dato, der er anført i skødet, jf. definitionerne nedenfor. Den anden „overdragelse" anses for sket på det tidspunkt, hvor handlen ophæves mellem parterne, eller ved domfældelse om, at ejendommen går tilbage til den tidligere ejer.

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 efter handlen. Desuden er der tale om en administrativt 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. Det betyder, at hvis opsigelse er sket, skal det afgivende selskab videreføre brandforsikringen på ejendommen. Det afgivende selskab må vurdere, på hvilke vilkår og til hvilken pris genindtegning kan ske. Men de kan ikke afvise at tilbyde dækning. Det skal altid sikres, at branddækningen er ubrudt. Hvis der sker en skade i perioden mellem de to overdragelser, behandles skaden efter den forsikring, der var gældende på skadetidspunktet.

Eksempel: En ejendom overtages den 1. november 2025, og det nye selskab sender en opsigelse til det afgivende selskab den 25. oktober 2025. Forsikringen flyttes derfor i overensstemmelse med aftalen til det nye selskab pr. overtagelsesdatoen.

Den 15. november 2025 indtræffer en dækningsberettiget brandskade, som behandles af købers forsikringsselskab.

Den 1. januar 2026 får selskaberne besked om, at handlen er ophævet, og ejendommen går tilbage til sælger.

Situationen behandles som to "uegentlige" overdragelser: først fra sælger til køber den 1. november 2025 og derefter fra køber tilbage til sælger den 1. januar 2026. Den anden overdragelse har ikke tilbagevirkende kraft. Brandskaden behandles derfor fortsat efter den forsikring, der var gældende på skadetidspunktet, og forsikringsforholdet for perioden fra 1. november 2025 til 1. januar 2026 tilbageføres ikke.

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 forsikringsselskaber.