

Forsikringsbetingelser for Professionel Ansvarsforsikring Nr. 1-2020 Dansk Ejendomsmæglerforening

Forsikringsbetingelser for kollektiv ansvarsforsikring og garantiforsikring for medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening.

Afsnit i *kursiv* er bestemmelser, der udelukkende gælder for garantiforsikringen. For forsikringen gælder reglerne for lov nr. 129 af 15. april 1930 med senere ændringer om forsikringsaftaler, for så vidt de ikke er fraveget ved de almindelige og særlige forsikringsbetingelser.

1. Sikrede

- 1.1) Sikrede er medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening (DE), jf. DE's vedtægter, samt samtlige i ejendomsformidlingselskabet/-virksomheden ansatte ejendomsformidlere og ansatte i øvrigt.

2. Forsikringens omfang

- 2.1) Forsikringen dækker det erstatningsansvar, som sikrede ved ejendomsformidlingsvirksomhed fra kontor i Danmark måtte ifalde for tab påført 3. mand i forbindelse med formidling af ejendomme beliggende i Danmark. I tillæg hertil dækker forsikringen det erstatningsansvar, som sikrede ved ejendomsformidlingsvirksomhed måtte ifalde for skader eller tab påført 3. mand, uanset hvor ejendommen er beliggende - dog med undtagelse af lande, hvor det er påkrævet, at der er udstedt forsikringspolice af lokalt beliggende forsikringsselskab.

Dækning for ejendomme beliggende i udlandet ydes alene for det erstatningsansvar, hvor sikrede er erstatningsansvarlig i henhold til § 24 i Lov om omsætning af fast ejendom (Lovbekendtgørelse 2003-07-02 nr. 691) med senere ændringer, § 47 i Lov om formidling af fast ejendom m.v. (Lovbekendtgørelse 2014-05-28 nr. 526) med senere ændringer, eller er erstatningsansvarlig over for forbrugeren for et tab, som forbrugeren har lidt som følge af, at formidleren har tilsidesat sine pligter efter Lov om formidling af fast ejendom m.v. eller aftalen. Dækning for ejendomme beliggende i udlandet er betinget af, at sikrede har tegnet særskilt dækningsudvidelse (på særskilt forsikringspolice) i HDI for udlandsmægling.

- 2.2) *Forsikringen dækker med den særskilt herfor anførte forsikringssum endvidere forbrugerens pengekrav mod sikrede i henhold til gældende dansk lovgivning for ejendomsformidlers virksomhed (garantiforsikringen).*
- 2.3) Erstatningskrav (erstatningsansvar, jf. 2.1, og pengekrav, jf. 2.2), der omfattes af denne forsikring, kan i henhold til lovgivningens bestemmelser herom gøres gældende direkte mod forsikringsselskabet af en skadelidt forbruger.
- 2.4) Gebyr til klagenævnet afholdes af forsikringsselskabet, medmindre der er tale om ren salærfortabelse.

3. Forsikringsperiode

- 3.1) Forsikringen dækker erstatningskrav, som er rejst mod sikrede i forsikringsperioden (aftalens løbetid fra ikrafttrædelse 01.04.2020 til den eventuelle dato for aftalens ophør).

- 3.2) Et erstatningskrav anses for rejst mod sikrede på det tidligste af følgende tidspunkter:
- a) Det tidspunkt, hvor sikrede modtager første skriftlige henvendelse i anledning af et krav om erstatning.
 - b) Det tidspunkt, hvor sikrede eller den, hvem det på sikredes vegne påhviler at lede virksomheden, får sin første viden om,
 - at der er indtrådt en skade eller et tab, eller
 - at der er umiddelbar fare for, at der vil indtræde en skade eller et tab,som kan være forårsaget af sikrede.
 - c) Det tidspunkt, hvor 3. mand henvender sig til forsikringsselskabet med krav om erstatning, jf. pkt. 2.3.
- 3.3) Erstatningskrav, som er rejst mod sikrede i forsikringsperioden (aftalens løbetid fra ikrafttrædelse d. 1. april 2020 til den eventuelle dato for aftalens ophør), men som anmeldes til forsikringsselskabet mere end 12 måneder efter forsikringens ophør, dækkes ikke.
- 3.4) Forsikringen dækker ikke skader eller tab konstateret før 01.01 2010.
- 3.5) *Uanset ovenstående bestemmelser dækker garantiforsikringen i henhold til gældende lovgivning om ejendomsformidlere ikke krav, der rejses senere end 5 år efter afslutningen af det opdrag, der udløser kravet.*
- 3.6) Udgår forsikringen, fordi sikrede ophører med at drive ejendomsformidlingsvirksomhed, dækkes erstatningskrav rejst mod sikrede i en periode indtil 5 år efter medlemmets udtræden af DE, når det ansvarspådragende forhold har fundet sted forud for medlemmets udtræden af DE. Forsikringsselskabets forpligtelse efter denne bestemmelse kan ikke overstige den ved forsikringens ophør gældende forsikringssum.
Det præciseres, at HDI forsikrer (tidligere) DE medlemmer, der er ophørt med at drive ejendomsformidlingsvirksomhed i forsikringsperioden. Er den tidligere ejendomsformidler udtrådt af DE inden 01.04.2020, er erstatningskrav rejst mod førstnævnte nærværende forsikring uvedkommende.

4. Forsikringssum

- 4.1) Forsikringssummen, jf. policen, er den højeste grænse for forsikringsselskabets forpligtelse for samtlige erstatningskrav, rejst inden for det enkelte 12 måneders forsikringsår, jf. pkt. 3. Den for det enkelte erstatningskrav gældende forsikringssum er endvidere det højeste beløb, som forsikringsselskabet udreder i anledning af erstatningskravet, hvad enten én eller flere af policen omfattede personer kan gøres erstatningsansvarlig for kravet.
- 4.2) Omkostninger ved afgørelse af erstatningskravet dækkes, såfremt sådanne er afholdt med forsikringsselskabets godkendelse. Sådanne omkostninger og renter af idømte erstatningskrav henhørende under forsikringen dækkes fuldt ud, selvom forsikringssummen derved overskrides. Er forsikringssummen mindre end idømte erstatningskrav, dækkes alene den forholdsmæssige del af omkostninger og renter, som svarer til det erstatningskrav, forsikringsselskabet skal betale.
- 4.3) *Garantiforsikringen dækker i henhold til gældende lovgivning om ejendomsformidlere ikke*

krav, hvis manglende dækning under ansvarsforsikringen alene skyldes dennes sumbegrænsning.

5. Undtagelser

- 5.1) Forsikringen dækker ikke erstatningskrav, der skyldes;
- a) at sikrede har tilsidesat sine pligter forsætligt eller ved grov uagtsomhed, bortset fra den dækning der indeholdes i garantiforsikringen,
 - b) virksomhed, der ikke kan karakteriseres som almindelig ejendomsformidlingsvirksomhed,
 - c) garantitilsagn,
 - d) besvigelser, uden hensyntagen til hvem, der har foretaget dem, ud over den dækning der indeholdes i garantiforsikringen,
 - e) bøder af enhver art, der pålægges sikrede eller tredjemand,
 - f) projekteringsarbejde, developer-, ingeniør- eller arkitektvirksomhed,
 - g) administration af byggesager vedrørende nyopførelse eller sanerings- og byfornyelsessager,
 - h) tab, der kan henføres til sikredes arbejde som kurator,
 - i) person- eller tingskade samt indirekte tab, der følger deraf. I tilfælde af, at sikrede ifalder et erstatningsansvar for person- eller tingskade forårsaget ved ejendomsformidlingsvirksomhed, og kravet ikke eller kun delvist er dækket af en anden af sikrede tegnet ansvarsforsikring, vil nærværende undtagelse dog ikke finde anvendelse,
 - j) tab påført sikrede, dennes ægtefælle eller børn, eller virksomheder hvori disse har væsentlig økonomisk interesse,
 - k) ejendomsadministration, medmindre omsætningen i relation til ejendomsadministration udgør en ubetydelig del, af den samlede omsætning i ejendomsformidlingsvirksomheden. Det er udtrykkeligt aftalt, at såfremt omsætningen udgør mindre end 10 % af den samlede omsætning, anses dette for at udgøre en ubetydelig del,
 - l) krav rejst mellem interesseforbundne parter eller selskaber. Herved forstås;
 - et selskab og en person, såfremt personen eller dennes nærtstående direkte eller indirekte ejer en væsentlig del af selskabets kapital,
 - to selskaber, såfremt det ene eller dets nærtstående direkte eller indirekte ejer en væsentlig del af det andet selskabs kapital, eller såfremt en væsentlig del af begge selskabers kapital direkte eller indirekte ejes af samme person eller selskab eller af indbyrdes nærtstående personer eller selskaber,
 - andre personer, selskaber eller organisationer, som har tilsvarende interessefællesskab som angivet ovenfor.

6. Opsigelse

- 6.1) I tilfælde af, at Rammeaftalen mellem DE og HDI opsiges, udløber det af forsikringen omfattede forsikringsforhold samtidig med Rammeaftalen.
- 6.2) Såfremt en sikret ekskluderes fra DE, ophører forsikringsdækningen for den pågældende samtidig hermed.
- 6.3) Forsikrings- og garantidækningen ophører endvidere samtidig med, at den sikredes medlemskab af DE ophører ved udmeldelse, sletning eller eksklusion.
Forbrugerens dækning efter Lov om omsætning af fast ejendom (Lovbekendtgørelse 1993-06-30 nr. 453) med senere ændringer ophører dog først, når forsikringens ophør er anmeldt over for Erhvervs & Byggestyrelsen og forsikringsselskabets hæftelse er ophørt efter de i øvrigt herom i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om ejendomsformidlers sikkerhedsstillelse gældende regler.
- 6.4) I forbindelse med anmeldelse af erstatningskrav er forsikringsselskabet berettiget til, efter forhandling med DE, at ophæve forsikringsdækningen for en sikret med en (1) måneds varsel.

7. Selvrisiko

- 7.1) Sikrede (den enkelte ejendomsformidler) bærer en selvrisiko på DKK 50.000 af ethvert erstatningskrav. Overstiger erstatningskravet ikke DKK 50.000, er HDI ikke forpligtet til at behandle skaden, herunder at yde sagsforsvar. Ved henvendelse fra sikrede yder HDI dog telefon-rådgivning om krav under selvrisiko.
I forhold til skadelidte hæfter HDI uanset ovenstående for det fulde erstatningskrav inden for policens forsikringssum. Selvrisiko for krav omfattet af den professionelle ansvarsforsikring, samt af dækning for person- og tingskade, refunderes til forsikringsselskabet af sikrede.
- 7.2) *I tilfælde af, at forsikringsselskabet er forpligtet til at udrede erstatning til tredjemand i henhold til garantiforsikringen, har forsikringsselskabet fuld regres for det udbetalte beløb over for den, på hvis vegne beløbet er udbetalt efter reglerne om selvskyldnerkaution. Forsikringsselskabet har fuld anmeldelsesret i vedkommendes eventuelle bo for udbetalte erstatninger.*
- 7.3) *Ud over hæftelsen i henhold til pkt. 7.2, hæfter den, der har begået en besvigelser, endvidere for forsikringsselskabets omkostninger i forbindelse med en skadesag, herunder advokatomkostninger og retsgebyrer.*

8. Serieskade

Hvis den samme, eller flere sammenhængende, eller gentagne ansvarspådragende handlinger eller undladelser bevirker, at der fremføres flere krav mod en sikret, anses ethvert af disse krav for rejst på det tidspunkt, hvor det første krav i serien rejses. Alle sådanne krav mod en sikret anses under nærværende forsikring for ét krav og dækkes alene med policens forsikringssum i det forsikringsår, hvor kravet efter betingelsernes pkt. 3.2 anses for rejst.

9. Præmiens beregning og betaling

- 9.1) Præmien opkræves halvårligt hos DE i april og oktober måned i hvert forsikringsår.
- 9.2) Præmien er fuldt optjent ved policens ikrafttræden.
- 9.3) Første præmie forfalder til betaling ved forsikringens ikrafttræden og senere præmier til de anførte forfaldsdage.
- 9.4) Påkrav om betaling sendes til forsikringstagers adresse.

10. Forhold ved skadetilfælde

- 10.1) Så snart sikrede får at vide eller må formode, at der vil blive rejst erstatningskrav mod ham/hende, skal han/hun straks give forsikringselskabet skriftlig meddelelse herom. Forsikringselskabet træffer herefter bestemmelse om, hvorledes sikredes interesser varetages.
- 10.2) Sikrede er forpligtet til at yde forsikringselskabet enhver bistand til sagens oplysning og afslutning.
- 10.3) Sikrede er ikke berettiget til at udbetale nogen erstatning eller anerkende nogen erstatningspligt med bindende virkning for forsikringselskabet, medmindre han/hun derved kun opfylder sin retspligt.
- 10.4) Sikrede har over for forsikringselskabet pligt til at medvirke til begrænsning af tab, for hvis opståen han/hun bærer ansvaret.

11. Anden forsikring

- 11.1) Forsikringen dækker ikke i det omfang, de ved denne police sikrede interesser er dækket af anden forsikring, herunder af en eventuelt tilknyttet garantiforsikring.

12. Værneting og lovvalg

- 12. 1) Enhver tvist, der måtte opstå i forbindelse med forsikringsaftalen, skal afgøres efter "Regler for behandling af sager ved Det Danske Voldgiftsinstitut". Hver part udpeger en voldgiftsmand, medens voldgiftens formand udnævnes af Instituttet. Såfremt en part ikke inden 30 dage efter at have indgivet eller modtaget underretning om voldgift har udpeget en voldgiftsmand, udnævnes også denne af Instituttet. Tvister behandles efter dansk ret.