

# Ejerskifteforsikring

- med praksis fra Ankenævnet for Forsikring

**umento**

ADVOKATFIRMA

# Emner

- Skadesbegrebet
  - 3 eksempler
- Opgørelse af erstatningen
  - Udbedringsmetode
  - Tidspunkt for prissætning
- Forfaldstidspunkt og renter
- Blandede bolcher





# Skadesbegrebet

- *BEK nr 13 af 12/01/2012, bilag 1 (Dækningsomfang – ”forsikringsbetingelser”)*
- *”Aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.*
- *Ved **skade** forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens 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.”*



# I - Afskalninger i facadepuds

AK 97.874 (2022) – ikke en skade, jf. tilsvarende AK 91.592 (2018), AK 91.835 (2018) og AK 98.134 (2022)

- *”Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen eller vedligeholdelsen af en bygningsdel.”*
- *”Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om et hus fra 1942, hvor murstensfacaderne på et senere tidspunkt er blevet vandskuret og malet. Nævnet bemærker, at køber ikke kan forvente, at vedligehold af vandskurede og malede facader er foretaget optimalt. Ved sådanne facader består der en latent vedligeholdelsesbyrde, og der forekommer afskalninger efter en årrække selv på huse, hvor grundbehandlingen er korrekt.”*



## II - Dampspærre

AK 88.561 (2016), se tilsvarende AK 93.298 (2019), AK 93.686 (2020) og AK 96.470 (2021)

- ”Nævnet finder, at en manglende dampspærre ikke i sig selv indebærer, at forsikringens skadebegreb er opfyldt”.
- ”Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, at det ikke er bevist, at der som følge af den manglende dampspærre er eller har været opfugtning eller skimmelsvamp i tagkonstruktionen, isolering eller skråvægge, der går ud over, hvad der må anses for sædvanligt for intakte huse af tilsvarende alder [2007] og i almindelig god vedligeholdelsesstand.”







### III - Tagbindere

- AKN 71.414 (31. december 2007)

- 

*”Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at kunne lægge til grund, at der ikke er konstateret en aktuel skade. Manglende tagbindere udgør ikke i sig selv en dækningsberettigende skade. Om der er tale om dækningsberettigende skade må afgøres ud fra om der er tale om en risiko for skade. Manglende tagbindere vil ofte indebære en nærliggende risiko for skade, men henset til, at taget har ligget siden opførelsen i 1979, uden at der er sket skade, finder nævnet, at der ikke foreligger en sådan nærliggende risiko.”*

- AKN 71.030 (3. december 2007)

*”At tagstenene på en ejendom, der er opført i 2000, helt mangler bindere, må anses for en skade. Allerede derfor finder nævnet, at forholdet er erstatningsberettigende.”*

**aumento**

ADVOKATFIRMA



# Opgørelse af erstatningen

- Bekendtgørelsen, punkt 8

*”Erstatningen [...] fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det **beskadigede** som nyt med samme byggemåde på samme sted.”*



# Opgørelse af erstatningen - udbedringsmetode

- AK 95.307 (2020), se tilsvarende AK 96.698 (2022) og AK 97.611 (2022) - udbedringsmetode ikke ”uegnet eller utilstrækkelig”

*”[F]orsikringen [dækker] udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Nævnet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise størrelsen og rigtigheden af sit krav.”*

*”[K]lageren [har] ikke har godtgjort, at den udbedringsmetode, som selskabet har foreslået, er utilstrækkelig.”*





# Opgørelse af erstatningen

## - udbedringsmetode - II

- Det er formentlig ikke et krav, at et forhold fremstår håndværksmæssigt korrekt i forhold til standarder på opførelsestidspunktet (eller udbedringsstidspunktet)
- - så længe ubedringen fjerner den skade / risiko for skade, som der er givet dækningstilsagn til.
- Herved vil det ”beskadigede være genoprettet”, jf. bekendtgørelsen, pkt 8.
- Dvs., hvis der ikke efter udbedring er en skade eller nærliggende risiko for skade, vil FT have vanskeligt ved at påvise, at udbedringsmetoden er uegnet eller utilstrækkelig.

# Opgørelse af erstatningen

## - Tidspunkt for prissætning

- *”...det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste...”, jf. bekendtgørelsens pkt. 8*
- Skadesdagen?
- *“Der forekommer ikke fortolkningsbidrag hertil, men ud fra lovens formål, at der skulle ydes fuld erstatning af samtidens udbedringsomkostninger, forekommer det rigtigst, at opgørelsen må tage udgangspunkt i tidspunktet for anmeldelsen til forsikrings-selskabet i mangel af holdepunkter for andet.” Carsten Munk-Hansen, Fast Ejendom II, s. 194*

# Opgørelse af erstatningen

## - Tidspunkt for prissætning II

- AK 97.940 (2023):
- *”Klageren er dog berettiget til at få erstattet 63 % af udgifterne, da nævnet må lægge til grund, at læmuren var 46 eller 47 år gammel, da **klageren anmeldte skaden** til selskabet i 2021. Nævnet har lagt vægt på, at huset er fra 1974, at skaden blev anmeldt den 4/5 2021, og at det fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2 om erstatningsberegningen, at ‘Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på **skadesdagen** vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted.”*



# Opgørelse af erstatningen

## - Tidspunkt for prissætning III

- Erstatningen kan som udgangspunkt formentlig fastsættes ud fra priserne på anmeldelsestidspunktet
- I praksis har selskaberne en lempelig tilgang:
  - Hvis dækning, så tilbudstidspunktet
  - Hvis ikke dækning, så tidspunktet for skønserklæring
- Ikke grundlag for opregulering





# Forfaldstidspunkt og rente

- Bekendtgørelsen, punkt 9  
*”Selskabet har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.”*

Tidligere retstilstand:

- AK 55.437-2 / FED 2003.2249 (2003): Forfaldstidspunktet udskydes ikke af, at selskabet i første omgang uberettiget afviser dækningspligten. Forrentning fra 4 måneder efter anmeldelsen. Tilsvarende FED2000.70Ø (Brandforsikring).

# Rente – fortsat I

Gældende retstilstand:

- FED 2011.75Ø (ejerskifteforsikring) og AKN 89.825 (byggeskedeforsikring). Forstås som en aftale om forfaldstidspunktet, dvs. ingen forrentning. (Se tilsvarende vedrørende brandforsikring: U 2006.544/2H)



# Rente – fortsat II

Under visse omstændigheder, har ankenævnet statueret, at erstatningen forrentes forud for udbedring

- AK 70.726 (2007): Når selskabet havde accepteret at erstatningen kunne bruges som tilskud til opførelse ny ejendom, skulle selskabet have udbetalt til byggekonto, og ikke afvente opførelsen. Renter efter renteloven.
- AK 70.719 (2009): Selskabet afviste dækning. Syn og skøn gav samme konklusion som tidligere notat fra FT's ingeniør, og selskabet gav herefter dækningstilsagn. Forrentning af kontanterstatning fra tidspunktet for ingeniørnotatet. Renter efter renteloven.

# Rente – fortsat III

- AK 76.074 (2010): Selskabet skulle på tidspunktet, hvor det stod klart, at maksimumerstatningen ville blive udløst, have deponeret beløbet med forrentning til fordel for klageren. Kontanterstatning tilbudt.
- AK 78.318 (2011): Da FT ikke måtte udbedre pga selskabets ønske om bevissikring i regresssag, skulle erstatningsbeløbet forrentes med ”pengeinstitutrente” i perioden, hvor udbedring var sat på pause.
- AK 96.980 (2022): ”Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen mhp at opgøre erstatningen i overensstemmelse med betingelserne. Eventuel kontanterstatning skal tillægges renter i medfør af FAL § 24”. Tilsvarende AK 94.446 (2020) og AK 90.541 (2017)



# Rente – fortsat IV

Rente kræves fortsat i mange sager, hvor dækning er afvist

## **Forsikringstagerne:**

- FT skal ikke stilles ringere, end hvis selskabet havde anerkendt dækning.
- Selskabet skal ikke indvinde renter på et beløb, der rettelig skulle have været udbetalt.

## **Selskaberne:**

- Forsikringstager kunne have udbedret og krævet forrentning fra det tidspunkt. + Højesteret...





# Omkostninger ved isoleret bevisoptagelse

- U 2023.2147V:
  - Isoleret bevisoptagelse vedrørende mangler ved en ejendoms VVS-installationer. Selskab rekvirent mod sælger
  - Sælger skulle ikke skulle betale sagsomkostninger til forsikrings-selskabet:

”Selvom der efter skønserklæringerne er mangler ved ejendommen, hæfter sælger [...] som udgangspunkt ikke herfor.” Der er ikke ”oplysninger, som støtter, at der er grundlag for at rejse et krav mod sælger”

Overensstemmelse med U 2019.1247 H?



# Dokumentation for udbedring

- Intet generelt formkrav til dokumentation for udbedring ifølge FED 2014.212Ø. Selskabet havde ved besigtigelse konstateret, at skaderne var udbedret i al væsentlighed. Selskabet kunne ikke kræve fakturaer.
- I praksis stiller selskaberne dog stadig krav om fakturaer.
- Formentlig berettiget mhp at sikre, at ikke sort arbejde / eget arbejde.





## Forsikringstagers mulighed for at få dækket omkostninger til advokat ved ankenævnsbehandlingen

- FAL 32, stk. 3: Den sikrede kan i forbindelse med udenretlig fremsættelse af krav mod selskabet kræve **rimelige og nødvendige** udgifter til advokatbistand dækket af selskabet
- Hvis klageren får medhold, og sagen har været af en vis kompleksitet, vil selskabet typisk pålægges at betale skønsmæssige advokatudgifter, jf. AK 86.881 (kr. 40.000) AK 98.026 (kr. 10.000), AK 65.775 (kr. 25.000)
- I mange tilfælde accepterer selskabet at betale for en del af udgifterne, jf. AK 99.296 (ca. kr. 20.000), AK 98.361 (kr. 10.000), AK 91.653 (kr. 20.000), AK 89.699 (kr. 10.000) – nævnet fandt i disse sager ikke grundlag for at tilkende klageren yderligere dækning for advokatudgifter.



Mikael Delin  
Advokat (H)

**umento**  
ADVOKATFIRMA