

Ankenævnet for Forsikring

Den 17. april 2024 blev i sag nr. 100772:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har haft ejerskifteforsikring. I klageskema af 24/11 2023 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi har oprettet denne klagesag, fordi vores forsikringsselskab – ETU Forsikring – nægter at udbetale en procentdel af præmien på vores ejerskifteforsikring, selvom vi – pga. tidlig fraflytning – mener, at vi har krav på jævnfør den gældende lovgivning på området.

Vi betalte 25.966,13 kr. for en udvidet 10-årig forsikring med en selvrisiko på 5.100 kr. – altså den bedst mulige forsikring.

Mens vi boede i huset, anmeldte vi et potentielt forhold, som vi mente måtte være dækket af vores ejerskifteforsikring hos ETU (lavt vandtryk). ETU sendte en mand ud for at vurdere situationen. Han kom frem til, at udfordringen med det lave vandtryk sådan set var dækket af forsikringen, og at det ville koste ca. 15.000 kr. inklusive moms at forbedre vandtrykket. Dog ville ETU kun udbetale 450 kr. efter afskrivning af installationens alder og fratrækning af selvrisiko.

Vi havde desværre ikke råd til selv at betale de resterende 14.550 kr., så vi valgte ikke at gå videre med sagen.

Da vi så fraflyttede vores hus, anmodede vi om at få udbetalt en del af vores præmie fra ejerskifteforsikringen med henvisning til ETU's egne retningslinjer for udbetaling heraf:

"ETU Forsikringsbetingelser EJE-02

13. Tilbagebetaling af præmie

Ejerskifteforsikringen ophører ved ejerskifte og dækker ikke i forhold til den nye ejer, pantøver eller andre tredjemænd efter ejerskiftet.

Ønsker den nye ejer at tegne en ejerskifteforsikring, skal ny ejer kontakte os for at få et tilbud.

Forudsat at der ikke er foretaget anmeldelser, tilbagebetales ved ejerskifte i forsikringstiden, følgende del af præmien:

- *Inden for 1 år efter forsikringens ikrafttræden, tilbagebetales 40% af den betalte præmie*
- *Inden for 2 år efter forsikringens ikrafttræden, tilbagebetales 25% af den betalte præmie*
- *Inden for 3 år efter forsikringens ikrafttræden, tilbagebetales 10% af den betalte præmie*
- *Inden for 4 år efter forsikringens ikrafttræden, tilbagebetales 5% af den betalte præmie*
- *Herefter tilbagebetales ikke præmie."*

Vi fik imidlertid afslag herpå fra ETU, der henviser til, at der specifikt i aftalen står, at man kun har ret til at få udbetalt præmien, såfremt man ikke har foretaget en anmeldelse i forsikringstiden. Og det uafhængigt af, om man så reelt har fået udbetalt noget fra dem. Vi har, som nævnt, ikke set en krone.

Lovgivningen på området stipulerer imidlertid, at vi har krav på tilbagebetaling af en del af præmien:

Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

<https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2012/13>

Bilag 1, stk. 10:

10) Hvis forsikringen ophører, fordi ejendommen skifter ejer i forsikringstiden, har forsikringstageren krav på godtgørelse af præmien for den resterende forsikringsperiode under hensyn til, at risikoens størrelse varierer i forsikringstiden.

Vi mener som sagt, at formuleringen i lovgivningen klart angiver, at ETU ikke kan nægte at udbetale en del af restpræmien med henvisning til, at vi har foretaget en anmeldelse – især set i lyset af at vi ikke har modtaget penge fra dem ifm. anmeldelsen. Det synes ret tydeligt at være i strid med den gældende lovgivning, som ETU vel ikke kan undsige sig blot ved at skrive det med småt.

Vi er imidlertid i tvivl om, hvor stort et beløb vi vil have ret til at få udbetalt.

Vi overtog nøglerne til huset d. 1/4-22, og vi flyttede ud d. 31/3-23 – dvs. dagen INDEN årsdagen for overtagelsen og dermed inden for 365 dage. Officielt blev huset dog solgt d. 1/6-23, men køberen fik dispositionsret fra d. 1/4-23. Så vidt vi ved, træder købers ejerskifteforsikring i kraft den dag, ejendommen overtages. Vi er derfor i tvivl om, hvorvidt vi er over eller under 1-årsgrænsen – det håber vi, at I kan vurdere.

Opsummering:

Vi mener, at det er i strid med den gældende lovgivning, når ETU nægter at tilbagebetale os den af dem selv fastsatte del af restpræmien. Vi ville kunne forstå, hvis den reelle udgift afholdt af ETU ved at sende en mand ud og kigge på sagen blev fratrasket den restpræmie, vi har ret til, og det kompromis ville vi være villige til at indgå. Men ETU nægter pure, at vi har krav på en tilbagebetaling (se vedhæftet e-mailkorrespondance), og derfor ser vi os nødsaget til at anke sagen hos jer.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi vil med hjemmel i gældende lovgivning 'Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.', bilag 1, stk. 10 gerne opnå en tilbagebetaling af ejerskifteforsikringen på 40%, hvis I vurderer, at vi er fraflyttet inden for det første år, alternativt en tilbagebetaling på 25% - begge er takster, som ETU selv har fastsat."

Selskabet har den 15/12 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Oplysning om ejerskifteforsikringen

Klager har købt en 10-årige ejerskifteforsikring med en udvidet dækning under police ... med betingelserne EJE-02.

Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 01.04.2022 og ophører som følge af ejerskifte.

Uenighed

Det, Ankenævnet skal tage stilling til, er om klager har krav på præmietilbagebetaling på ejerskifteforsikringen som følge af ejerskifte.

Sagsfremstilling

Det er ubestridt, at der er sket ejerskifte af den forsikret ejendom, og at ejerskifteforsikringen er ophørt som følge af dette ejerskifte.

Der er enighed om, at klager i forsikringsperioden anmelder en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, og selskabet ved ekstern taksator/behandler meddeler dækningstilsagn og opgør erstatningen.

Af punkt 13 i forsikringsbetingelserne fremgår:

13. Tilbagebetaling af præmie

Ejerskifteforsikringen ophører ved ejerskifte og dækker ikke i forhold til den nye ejer, panthaver eller andre tredjemænd efter ejerskiftet.

Ønsker den nye ejer at tegne en ejerskifteforsikring, skal ny ejer kontakte os for at få et tilbud.

Forudsat at der ikke er foretaget anmeldelser, tilbagebetales ved ejerskifte i forsikringstiden, følgende del af præmien:

- Inden for 1 år efter forsikringens ikrafttræden, tilbagebetales 40% af den betalte præmie
- Inden for 2 år efter forsikringens ikrafttræden, tilbagebetales 25% af den betalte præmie
- Inden for 3 år efter forsikringens ikrafttræden, tilbagebetales 10% af den betalte præmie
- Inden for 4 år efter forsikringens ikrafttræden, tilbagebetales 5% af den betalte præmie
- Herefter tilbagebetales ikke præmie.

Allerede fordi der er anmeldt skade, har klager ikke krav på tilbagebetaling i henhold til betingelserne. Det er således uden betydning, hvorvidt klager får udbetalt erstatning som følge af den anmeldte skade.

Klager henviser til 'Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.', bilag 1, stk. 10. Selskabet går ud fra at klager mener 'Bekendtgørelse 2012-01-12 nr. 13 om dækningsomfanget for ejerskiftefor-

Ankenævnet for Forsikring

4.

100772

sikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.', bilag 1, stk. 11 hvoraf fremgår:

11) Hvis forsikringen ophører, fordi ejendommen skifter ejer i forsikringstiden, har forsikringstageren krav på godtgørelse af præmien for den resterende forsikringsperiode **under hensyn til, at risikoens størrelse varierer i forsikringstiden.**

Det er selskabets opfattelse, at punkt 13 i betingelserne ikke er i strid med Bilag 1 stk. 11 i bekendtgørelsen.

Det er forsikringsbetingelserne der regulerer aftaleforholdet mellem parterne og i henhold til forsikringsbetingelserne har klager ikke krav på tilbagebetaling af præmie ved ejerskifte af den forsikret ejendom, når der er sket anmeldelse på ejerskifteforsikringen.

Ved en hver skadeanmeldelse har selskabet udgifter til skadesbehandlingen."

Klageren har i brev af 1/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi stiller ikke spørgsmålstegn ved formuleringen i ETU's egne forsikringsbetingelser. Vi stiller spørgsmålstegn ved, om en sådan formulering overholder loven. ETU henviser selv til følgende formulering i lovgivningen:

'Hvis forsikringen ophører, fordi ejendommen skifter ejer i forsikringstiden, har forsikringstageren krav på godtgørelse af præmien for den resterende forsikringsperiode under hensyn til, at risikoens størrelse varierer i forsikringstiden'.

Vi mener derfor, at vi har krav på tilbagebetaling, da vi fraflyttede vores hus efter at have boet i det i et år.

ETU nægter imidlertid at tilbagebetale med henvisning til, at de i deres betingelser for forsikringen har indført følgende frase:

'Forudsat at der ikke er foretaget anmeldelser...'

Dette mener vi er i strid med loven, da denne frase aktivt går ind og underkender lovens ord om, at forsikringstager har ret til tilbagebetaling af en del af restpræmien.

I den sidste sætning i lovteksten står der desuden følgende:

'... under hensyn til, at risikoens størrelse varierer i forsikringstiden'.

Denne sætning i lovteksten bruger ETU som et yderligere argument for, at de ikke skal tilbagebetale os en del af restpræmien.

Vi boede imidlertid kun i vores hus i et års tid – en periode inden for hvilken ETU som praksis tilbagebetaler 25-40 % af forsikringspræmien (afhængig af om det er over eller under ét år). Vi overtog huset d. 1/4-22 og flyttede ud d. 31/3-23. Faktisk udbetaler ETU procenter af præmien helt op til fire år efter tegnet forsikring, som det ses her:

'Inden for 4 år efter forsikringens ikrafttræden, tilbagebetales 5 % af den betalte præmie. Herefter tilbagebetales ikke præmie'.

Ergo må ETU mene, at det først er efter fire år, at risikoen ved forsikringen bliver så stor, at der ikke længere kan blive tale om en udbetaling af en restpræmie i henhold til formuleringen om risiko i forsikringstiden. Derfor mener vi ikke, at ETU med henvisning til denne del af lovteksten kan afvise vores anmodning om tilbagebetaling af restpræmien.

ETU henviser også til, at de har udgifter i forbindelse med enhver anmeldelse. I forhold til lovteksten kan vi imidlertid ikke se, hvorfor eventuelle udgifter, der måtte påfalde ETU i den henseende, skulle give dem ret til at indføre en formulering i deres forsikringsbetingelser, der går imod loven på området. Derfor kan vi heller ikke se, hvorfor dette skulle være et relevant argument i forhold til ikke at udbetale restpræmien.

Vi ville kunne acceptere, at ETU modregner afholdte udgifter til den udsendte taksator i det restpræmiebeløb, vi mener, de skylder os. I så fald forventer vi nu naturligvis, at der forelægger dokumentation for ETU's udgifter til taksatoren."

Selskabet har i brev af 23/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvis bemærkes, at 'Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.' ikke er en lovbekendtgørelse, da denne ikke er vedtaget af folketinget.

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. indeholder en bestemmelse om, at Justitsministeren kan fastsætte regler om dækningstilsagnsomfang for ejerskifteforsikringer og på baggrund af denne bestemmelse har Justitsministeren fastsat reglerne i 'Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.'

Det er selskabets opfattelse, at 'Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.' ikke er til hinder for, at betingelserne indeholder en bestemmelse om, at ved ejerskifte i forsikringstiden sker der alene tilbagebetaling, hvis der ikke er foretaget anmeldelse på forsikringen.

Det er forsikringsbetingelserne der regulerer aftaleforholdet mellem parterne og i henhold til forsikringsbetingelserne har klager ikke krav på tilbagebetaling af præmie ved ejerskifte af den forsikret ejendom, når der er sket anmeldelse på ejerskifteforsikringen.

Hvis Ankenævnet – mod forventning – måtte mene, at klager har krav på tilbagebetaling af præmie, må ejerskiftet anses for sker pr. tinglyst overtagelsesdag, som ifølge klager er 01.juni 2023."

Klageren har i brev af 11/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Hvis 'Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.' indeholder en bestemmelse om, at Justitsministeren kan fastsætte regler om dækningstilsagnsomfang – hvilket ETU jo også selv skriver – så må det jo deraf logisk følge, at den af Justitsministeren udarbejdede 'Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.' er forankret i loven. Og deraf må det følge, at lovens (lovbekendtgørelsens) intention netop er, at den af Justitsministeren udarbejdede fastsæt-

telse af de nærmere regler for forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom overholdes. Ergo mener vi, at ETU må have pligt til at overholde forordningen.

Hvis ikke de overholder forordningen – og hvis de endvidere ikke har pligt til det rent juridisk – vil det jo i praksis sige, at **alt** der står i den af Justitsministeren fastsatte 'Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.' ingen reel betydning har, men blot kan ses som en form for anbefalet retningslinje. Og i så fald er den vildledende for os som forbrugere, da vi jo netop går til den i et forsøg på at blive bevidste om vores rettigheder.

Da vi ikke kan forestille os, at det er tilfældet – fordi det jo i praksis ville gøre 'Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.' værdiløs – mener vi, at ETU bør overholde de udspecificerede stipulationer om dækningstilsagnsomfanget for ejerskifteforsikringer, der står skrevet deri.

Som vi læser ETU's sidste besked, er de da også enige heri. Det bringer os tilbage til den oprindelige tvist, der går på fortolkningen af ordlyden i den for sagen relevante del af 'Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.':

Hvis forsikringen ophører, fordi ejendommen skifter ejer i forsikringstiden, har forsikringstageren krav på godtgørelse af præmien for den resterende forsikringsperiode under hensyn til, at risikoen størrelse varierer i forsikringstiden.

Det er her, uenigheden opstår. ETU skriver:

'Det er selskabets opfattelse, at 'Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.' ikke er til hinder for, at betingelserne indeholder en bestemmelse om, at ved ejerskifte i forsikringstiden sker der alene tilbagebetaling, hvis ikke der er foretaget anmeldelse på ejerskifteforsikringen'.

Vi er uenige heri, og vi vil gerne henvise til vores oprindelige klage samt vores tidligere modsvar den 1/1-24, hvori vi har forklaret, hvorfor vi mener, at vi har krav på godtgørelse."

Selskabet har i brev af 20/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

""Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.' kan ikke siges at være værdiløs – allerede fordi den omhandler minimumsdækning for skader, som skal være indeholdt i en ejerskifteforsikring.

Ovenstående bemærkning er uden betydning for denne sag, hvor Ankenævnet skal tage stilling til, hvorvidt selskabet i betingelserne kan have en bestemmelse om, at ved ejerskifte i forsikringstiden sker der alene tilbagebetaling, hvis der ikke er foretaget anmeldelse på forsikringen.

Det er fortsat selskabets opfattelse, at det er forsikringsbetingelserne der regulerer aftaleforholdet mellem parterne."

Ankenævnet for Forsikring

7.

100772

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"13. Tilbagebetaling af præmie

Ejerskifteforsikringen ophører ved ejerskifte og dækker ikke i forhold til den nye ejer, panthaver eller andre tredjemænd efter ejerskiftet.

Ønsker den nye ejer at tegne en ejerskifteforsikring, skal ny ejer kontakte os for at få et tilbud.

Forudsat at der ikke er foretaget anmeldelser, tilbagebetales ved ejerskifte i forsikringstiden, følgende del af præmien:

- Inden for 1 år efter forsikringens ikrafttræden, tilbagebetales 40% af den betalte præmie
- Inden for 2 år efter forsikringens ikrafttræden, tilbagebetales 25% af den betalte præmie
- Inden for 3 år efter forsikringens ikrafttræden, tilbagebetales 10% af den betalte præmie
- Inden for 4 år efter forsikringens ikrafttræden, tilbagebetales 5% af den betalte præmie
- Herefter tilbagebetales ikke præmie."

Nævnet udtaler:

Klageren tegnede med ikrafttrædelse den 1/4 2022 en 10-årige ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Kort efter overtagelsen anmeldte klageren nedsat funktion af brugsvandet. Selskabet anerkendte dækning og opgjorde erstatningen. Klageren foretog ikke udbedring. Klageren solgte ejendommen med retlig overtagelse den 1/6 2023.

Twisten for nævnet vedrører tilbagebetaling af en del af præmien i forbindelse med ejerskiftet, da selskabet har afvist tilbagebetaling.

Klageren ønsker tilbagebetaling af 40 % af præmien, da der er sket ejerskifte inden for 1 år efter forsikringens ikrafttræden, fordi den nye ejer fik dispositionsret den 1/4 2023. Subsidiært ønsker klageren tilbagebetaling af 25 % af præmien, hvis nævnet lægger til grund, at ejerskiftet først er sket ved den retlige overtagelse den 1/6 2023.

Klageren har anført, at retten til tilbagebetaling af præmie direkte fremgår af bekendtgørelsen om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., og at selskabets forsikringsbetingelser er i strid med bekendt-

Ankenævnet for Forsikring

8.

100772

gørelsen. Klageren har anført, at selskabet derfor uberettiget nægter tilbagebetaling af en del af præmien.

Selskabet har anført, at klageren i forsikringstiden anmeldte en dækningsberettigende skade, og at selskabet meddelte dækningstilsagn og opgjorde erstatningen. Selskabet har anført, at det af forsikringsbetingelsernes punkt 13 fremgår, at klageren ikke har krav på tilbagebetaling af præmie ved ejerskifte, når der er sket anmeldelse på ejerskifteforsikringen. Selskabet har anført, at forsikringsbetingelserne regulerer aftaleforholdet mellem parterne, og at forsikringsbetingelsernes punkt 13 ikke er i strid med bekendtgørelsen. Hvis nævnet måtte finde, at klageren har krav på tilbagebetaling af præmie, har selskabet anført, at ejerskiftet må anses for sket ved tinglysning overdragelse den 1/6 2023.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 13, at ejerskifteforsikringen ophører ved ejerskifte og ikke dækker i forhold til den nye ejer, pantøver eller andre tredjemænd efter ejerskiftet, og at "forudsat at der ikke er foretaget anmeldelser, tilbagebetales ved ejerskifte i forsikringstiden, følgende del af præmien: Inden for 1 år efter forsikringens ikrafttræden, tilbagebetales 40% af den betalte præmie. Inden for 2 år efter forsikringens ikrafttræden, tilbagebetales 25% af den betalte præmie".

Det fremgår af § 5, stk. 3, i lovbekendtgørelse nr. 1123 af 22/9 2015 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., at "Justitsministeren kan fastsætte regler om dækningsomfanget for de i stk. 1 nævnte forsikringer samt om indholdet af de i stk. 1 nævnte meddelelser fra forsikringsselskaber".

Nævnet bemærker, at ejerskifteforsikringens dækning er reguleret i bekendtgørelsen om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., der ikke kan fraviges til skade for den forsikrede.

Ankenævnet for Forsikring

9.

100772

Det fremgår af punkt 11 (tidligere punkt 10 inden bekendtgørelse nr. 1091 af 7/10 2014) i bilag 1 til bekendtgørelsen, at "hvis forsikringen ophører, fordi ejendommen skifter ejer i forsikrings-tiden, har forsikringstageren krav på godtgørelse af præmien for den resterende forsikringspe-riode under hensyn til, at risikoens størrelse varierer i forsikringstiden".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at kravet i forsikringsbetingelsernes punkt 13 om, at tilbagebetaling ved ejerskifte i forsikringstiden forudsætter, at der ikke er foretaget anmel-delser, ikke er i overensstemmelsen med reglerne i bekendtgørelsen om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Nævnet finder derfor, at klageren er berettiget til tilbagebetaling af præmie.

Da det fremgår af forsikringsbetingelserne, at ejerskifteforsikringen ophører ved ejerskifte, hvil-ket må anses for at være købernes retlige overtagelse af ejendommen den 1/6 2023, finder nævnet, at selskabet skal tilbagebetale 25 % af præmien til klageren.

Det, som selskabet i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet for Forsikring

10.

100772

Selskabet, ETU Forsikring A/S, skal anerkende, at kravet i forsikringsbetingelsernes punkt 13 om, at tilbagebetaling ved ejerskifte i forsikringstiden forudsætter, at der ikke er foretaget anmeldelser, ikke er i overensstemmelsen med reglerne i bekendtgørelsen om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Selskabet skal derfor tilbagebetale 25 % af den betalte præmie.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen

formand