

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 21. april 2021 blev i sag nr. 95279:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Qudos Insurance A/S (under konkurs)
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Hun overtog fritidshuset – der er opført i 2011 – den 15/10 2017. I klageskema af 16/5 2020 til nævnet samt i vedlagte bilag har klageren bl.a. anført:

"Da jeg købte ejendommen som var opført af sælger selv, ønskede jeg bedst mulig forsikringsdækning for eventuelle fejl og mangler ved ejendommen, når det ikke var et anerkendt byggefirma, som havde stået for byggeriet. Jeg spurgte derfor [andet selskab], hvor jeg er forsikret i forvejen, og de anbefalede Frida som de bedste, og som de samarbejder med om den særlige type forsikring.

Da jeg oplyste at jeg ville have sikkerhed for fuld dækning af eventuelle udbedringsudgifter, fik jeg oplyst af Frida, at der så skulle tegnes udvidet forsikring, som var dyrere men dækkede som jeg ønskede og i 10 år.

Jeg fik intet oplyst om, at en samlet erstatning kunne blive væsentlig mindre end udgifterne eller, at der var en begrænsning i erstatningsbetingelserne, som ikke var dækket ved den udvidede forsikringstegning.

Derfor føler jeg mig ikke korrekt behandlet nu, selvom jeg har fået en venlig og forstående behandling af Frida forsikring i min byggesag. Jeg føler derimod at være lokket til at betale en betydelig merudgift for at opnå fuld dækning men uden at opnå en bare rimelig dækning af de samlede udgifter til genopførelse og uden at være informeret om sådan risiko. Og jeg kan ikke indse at jeg har gjort noget til at blive påført en betydelig merudgift for genopførelse af en forsikret ejendom med 'fuld dækning'.

I første omgang fik vi i samarbejde et tilbud på genopførelse til ca. kr. 1.200.000 men det blev ikke oplyst mig i den forbindelse, at Frida kun ville dække kr. 836.700 heraf. I stedet drøftede vi oplysningerne fra fagfolkene om, at eksisterende fundament ikke kunne genanvendes og, at der ville blive en merudgift i den anledning på ca. kr. 400.000. Frida meddelte mig, at man anerkendte denne merudgift og ville indberette denne også til dækning under erstatningen, men i stedet vendte [selskabet] tilbage og oplyste nu, at dækning under basisforsikringen var for både de kr. 1.200.000 og merudgiften på kr. 400.000, og derfor desværre blev begrænset til kr. 836.700 men at jeg så kunne glæde mig over at få kr. 250.000 under den udvidede forsikringsdækning. Det sidste beløb skulle jeg have i forvejen, så Fridas anerkendelse af nævnte kr. 400.000 har således været ren proforma og uden betydning for dækning af mine forøgede udbedringsudgifter, hvorfor jeg også føler mig snydt i den henseende.

Og jeg mener endvidere at merudgiften på de anerkendte kr. 400.000 til nyt fundament er omfattet af policens punkt 4 F og derfor skal betales udover det maks beløb for erstatningen, som måske er omfattet af den begrænsning som Frida hævder. Bestemmelsen i 4 F er jo uden betydning i min sag, hvis den skulle anses omfattet af begrænsningen – og så skulle det have stået direkte i vilkårene, så vi almindelige mennesker kan forstå det og ikke føle sig snydt. Og når merudgiften er anerkendt af Frida kan man vel ikke frigøre sig efterfølgende ved at hævde den omfattet af begrænsningen, som var gældende inden i givet fald?

Jeg har endvidere bedt Frida betale ca. kr. 100.000 som vil være merudgiften alene til fjernelse af bygningsrester, men igen har Frida hævdet, at bestemmelsen herom i punkt 8 A heller ikke har selvstændig betydning for min sag, da beløb under denne bestemmelse også er omfattet af begrænsningen i erstatningen?

Endelig skal jeg fremhæve, at ovennævnte sag blev anmeldt til Frida inden den indtrådte konkurs og er derfor omfattet af dækningen for den allerede da tegnede forsikring. Frida har imidlertid (for ca. kr. 10.000) afkrævet betaling og tegnet 'ny' forsikring for den resterende periode, selvom det er helt meningsløst for en totalskade under ejerskifteforsikringen – medmindre den 'nye' forsikring bliver pligtig at dække den del af genopførelsesudgifterne, som Frida hævder undtaget ved den påberåbte begrænsning af forsikringsdækningen i basisforsikringen!

Jeg vil gerne fremhæve, at jeg føler mig narret og snydt i dette forsikringsforhold, selvom jeg tror, at de pågældende medarbejdere blot følger, hvad de har fået at vide om reglerne – og derfor ikke bevidst har villet skade mig. Men som forbruger kan det ikke være rigtigt, at det kan være i orden, at den 'kloge' narrer den 'mindre kloge'."

Selskabet har den 17/9 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager køber ejendommen beliggende ... med overtagelse den 15. oktober 2017. I forbindelse med handlen – som er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. – tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Qudos Insurance A/S på baggrund af tilstandsrapport ... FRIDA fremlægger tilstandsrapport (bilag A) og forsikringspolicyen med tilhørende vilkår for ejerskifteforsikringen (bilag B).

Den 13. marts 2019 anmelder klager trykkede døre og vinduer. Efter egen besigtigelse og efterfølgende ekstern ingeniøruddredning af skadesårsag, -omfang og udbedringsmetode meddeler FRIDA dækning for de- og genmontering af tagkonstruktionen (belægning og spær) samt udskiftning af undertag, afstandslist, lægter, tagfod samt bjælker til facader, gavle og indvendige vægge. Da de faktiske udbedringsomkostningerne overstiger policens maksimalerstatning gældende for henholdsvis basisdækningen og den udvidet dækning, opgør FRIDA – efter Garantifonden for skadesforsikringsselskabers godkendelse – den samlede erstatning i henhold til maksimalerstatningssummen for policens basisdækning og udvidet dækning. Klager er uenig heri, da hun mener, at ekstraudgifter til udførelse af nyt fundament udgør en forøget byggeudgift (jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4F), som skal dækkes udenfor forsikringssummen. FRIDA's intern kvalitets- og klageafdeling genbehandler sagen og fastholder afgørelsen. FRIDA's afgørelse påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

FRIDA fremlægger skadeanmeldelse af den 13. marts 2019 (bilag C), FRIDA's taksatorrapport af den 27. marts 2020 (bilag D), byggeteknisk notat af den 29. maj 2019 fra Ingeniørfirmaet ... (bilag E), korrespondance mellem FRIDA og klager fra den 11. juni 2019 til den 31. juli 2020 (bilag F), tilbud af den 2. juli 2019 fra [tømrer] (bilag G), tilbud af den 4. juli 2019 fra [husfirma] (bilag H), FRIDA's afgørelse af den 9. november 2019 (bilag I), mailbrev af den 12. november 2019 fra klagers advokat (bilag J) samt FRIDA's svar af den 19. november 2019 til klagers advokat (bilag K).

FRIDA's opfattelse af sagen

Ifølge klager skal FRIDA dække kr. 400.000,00 til udførelse af ny fundering ud over den allerede opgjorte maksimalerstatning for basisdækningen på kr. 836.700,00, da denne udgift udgør en forøget byggeudgift jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4F, som ifølge klager skal dækkes udenfor forsikringssummen.

Ifølge klager skal FRIDA desuden dække kr. 100.000,00 for fjernelse af bygningsrester udenfor forsikringssummen.

Maksimalerstatning for basisdækning og den udvidet dækning

FRIDA har – ved siden af erstatning for genhusning og opmagasinering af indbo, som er udbetalt ud over forsikringssummen – på baggrund af bilag G (og sandsynligheden for yderligere fordyrelse af udbedringsarbejdet, når dette er påbegyndt) opgjort og udbetalt maksimalerstatningen for policens basisdækning til kr. 836.700,00 på baggrund af kontantprisen på kr. 1.095.000,00 jf. købsaftalen fratrukket ejendommens offentlige grundværdi på kr. 258.300,00 jf. salgsopstillingen i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 9. Uddrag af underskrevet købsaftale og salgsopstillingen fremlægges som bilag L.

FRIDA har ligeledes opgjort og udbetalt maksimalerstatningen for policens udvidet dækning på kr. 250.000,00 (jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 20 indledningsvis) for lovliggørelse af ulovlige bygningsindretninger ved manglende forankringer, utætheder, manglende skruetvinger mv. uanset, at en del af disse forhold er omfattet af skadesudbedringen og lovliggørelsesudgiften i øvrigt ikke særskilt er gjort op.

Forøgede byggeudgifter jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4F

Dækningen omfatter forøgede byggeudgifter som – når den en beskadiget bygning eller bygningsdel skal repareres – er nødvendige for at opfylde de krav, der følger af byggeloven, bygnings-

reglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen på udførelsestidspunktet, hvis der ikke kan opnås myndighedsdispensation fra de relevante krav.

Klager kan som forbruger ikke stilles dårligere end den dækning, der følger af Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., hvor bl.a. dækningen for forøgede byggeudgifter samt rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand og genhusning fremgår. Bekendtgørelsens bilag 1 fremlægges som bilag M.

I modsætning til ejerskifteforsikringens dækning for rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand og genhusning fremgår det ikke af minimumsbekendtgørelsen pkt. 4a eller den bagvedliggende Betænkning om huseftersynsordningen, at udgifterne til forøgede byggeudgifter dækkes ud over forsikringssummen. Uddrag af Betænkning nr. 1520 – Betænkning om huseftersynsordningen fremlægges som bilag N.

Udførelse af nyt fundament og nedrivning udgør – efter FRIDA's opfattelse – ikke forøgede byggeudgifter, som er nødvendige for at opfylde de krav, der følger af byggeloven og bygningsreglementet i dag, men er blot en del af det almindelige udbedringsarbejde, som er begrænset af policens maksimalerstatningen for basisdækningen.

Da der i øvrigt ikke i forsikringsbetingelsernes pkt. 4F er fortolkningsmæssigt grundlag for modsatte opfattelse (ordlyden er næsten identisk med minimumsbekendtgørelsens), er FRIDA – efter selskabets opfattelse – heller ikke af den grund forpligtiget til at dække klagers udgifter udførelse af nyt fundament og nedrivning udover forsikringssummen.

Returnering af præmie for Restperiodeforsikring

I forlængelse af konkursen hos Qudos Insurance A/S fremsendte FRIDA automatisk tilbud til alle berørte forsikringstagere tilbud om tegning af en Restperiodeforsikring for den resterende forsikringstid på tilsvarende vilkår som Ejerskifteforsikringen.

Da klager har udtømt erstatningen under sin Ejerskifteforsikring, er Restperiodeforsikringen uden værdi, hvorfor FRIDA den 23. juli 2019 – i forbindelse med opgørelsen af maksimalerstatningen – også frarådede klager om at tegne en Restperiodeforsikring. Til trods herfor valgte klager at tegne en Restperiodeforsikring, hvorfor FRIDA den 19. november 2019 tilbød klager at refundere indtegningspræmien på kr. 1.000,00.

FRIDA er derfor ikke forpligtiget til at udbetale erstatning under Restperiodeforsikringen."

Klageren har den 5/10 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabets skrivelse om sagen giver mig anledning til at anmode nævnet om i sin afgørelse at tage hensyn til følgende:

Selskabet nægter ikke at have givet mig opfattelsen af at jeg fik 'fuld dækning' ved de tegnede forsikringer.

Selskabet benægter ikke at have anerkendt nødvendigheden af samtlige udgifter til genopførelse herunder merudgiften på ca. kr. 400.00 til fundamentet, eller at udskiftning er nødvendiggjort af de øvrige anerkendte skader.

Selskabet benægter ikke at have opkrævet og beholdt det opgjorte beløb vedrørende ny forsikring, som endvidere anerkendes at være opkrævet med urette og uden værdi for mig under de foreliggende omstændigheder.

Selskabet hævder ikke at have gjort mig opmærksom på de forskellige, betydningsfulde forhold for forsikringerne ved aftalernes indgåelse:

Dels at basisforsikringens dækning nu søges begrænset til ca. halvdelen af den reelle genopførelsesudgift. Dels at den udvidede forsikring ikke medførte 'fuld dækning' som lovet men kun en dækning med kr. 250.000 ekstra. Dels at begge forsikringers maksimum også omfattede sådanne merudgifter, der er angivet som dækket ud over den almindelige erstatning. Dels at forsikringens angivelse af begrænsning i dækning skal forstås som nu hævdet. Det er således ikke gennemskueligt for almindelige mennesker, at man ved tegning af dyr forsikring med frigørelse af sælger, kun opnår en dækning af en andel af udgifterne til genopførelse – og ikke den dækning som kunne være afkrævet en sælger uden sådant forsikringstilbud eller sådan dækning som blev stillet i udsigt ved aftalens indgåelse.

Jeg har derfor vanskeligt ved at forestille mig, at nævnet vil finde det acceptabelt med selskabets efterfølgende oplysninger og begrænsninger overfor en godtroende forsikringstager. For mig at se bør der lægges vægt på, at forsikringsselskabet har tiltrådt størrelsen af de nødvendige genopførelsesudgifter, således at der ikke kan være diskussion herom. Hvis selskabet skal have lov til at begrænse sin erstatningspligt som forsøgt, må selskabet fremkomme med utvetydigt bevis for dels at have vejledt fornødent herom ved forsikringstegningen og dels at have udformet forsikringsvilkårene på så tydelig og letforståelig måde, at alle almindelige mennesker kan forstå begrænsningerne og konsekvenserne heraf ved køb af forsikringerne.

Eksempelvis er det vanskeligt at forstå, at et forsikringsselskab kan halvere dækning af nødvendige genopførelsesudgifter ved en bestemmelse om, at købesummen minus grundværdien er en begrænsning, der kan anvendes selv om de fornødne genopførelsesudgifter er anerkendt til det dobbelte. Sådanne forhold har almindelige mennesker ingen mulighed for at gennemskue på forhånd – men det har forsikringsselskaberne sikkert på grundlag af deres erfaringer. (Sagt på almindeligt dansk skal nævnet efter min opfattelse afgøre, om den 'kloge' skal have lov til at 'snyde' den mindre kloge på den måde).

Det er jo heller ikke klart eller logisk, at forsikring begrænses indirekte til en måske 'gammel' værdi, som ellers er steget meget siden aftalens indgåelse. Hvorfor skal et forsikringsselskab ikke følge prisudviklingerne på deres område?

Efter min opfattelse skal det ikke anerkendes, at et forsikringsselskab – uden at gøre opmærksom herpå ved aftalens indgåelse – kan begrænse erstatningen for almindelige genopførelsesudgifter til langt under de reelle udgifter. Hvis man imidlertid må anerkende en vis begrænsning i maksimum, bør bestemmelserne om forøgede byggeudgifter fortolkes uafhængigt af den pågældende begrænsning, da de ellers må siges at have meget lille reel betydning, hvorfor selskabet som mi-

Ankenævnet for Forsikring

6.

95279

nimum bør pålægges at betale de yderligere anerkendte kr. 500.000. Der ses ikke at være noget i det af selskabet fremlagte materiale, der giver fornuftig støtte for et andet synspunkt."

Klageren har den 8/12 2020 til nævnet supplerende bl.a. anført:

"Jeg fremsender hermed det sidste dokument i sagen. Dokumentet er tidligere indsendt, men manglede svaret fra Garantifonden, det beklager jeg. Garantifondens svar står under svaret fra Frida, og er en mailkorrespondance imellem Garantifonden og Frida.

Mht. fuld agtindsigt, har jeg tidligere, både pr. telefon og mail, bedt Frida om en kopi af deres indstilling vedr. det vedhæftede dokument, men har stadig intet modtaget. Jeg skal i den forbindelse nævne, at jeg pr. mail har gjort Frida opmærksom på, at jeg stadig ønsker at opretholde min ret til fuld agtindsigt.

Da jeg ikke har modtaget deres indstilling, vil jeg mene at min retssikkerhed er krænket?"

Selskabet har den 9/2 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers seneste høringsvar fremlagt på sagsportalen den 22/1-2021 giver ikke anledning til ændring af selskabets opfattelse af sagen, idet FRIDA samtidig skal oplyse, at selskabet selvfølgelig overholder gældende regler for aktindsigt i forsikringssager. Spørgsmålet herom udgør dog ikke et konkret økonomisk mellemværende mellem FRIDA, som kan behandles af ankenævnet jf. nævnets vedtægter § 4, stk. 3, 2. pkt."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag heraf gengives i det følgende. Af salgsoptillingen for huset fremgår bl.a.:

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.	2016
Offentlig ejendomsværdi:	960.000 kr.
Heraf grundværdi:	258.300 kr.
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	740.000 kr.
Grundskatteloftværdi:	183.900 kr.

Af købsaftalen fremgår bl.a.:

"3. Kontantpris

Kontantprisen er aftalt til kr. 1.095.000"

Af tilbud på nedrivning af huset fremgår bl.a.:

Miljøscreening af fritidshus anslået prøver 3-4	kr.	6.800,00
Nedrivning/kildesortering af fritidshus på 72 m2, samt 25 m2 overdækket terrasse.	kr.	62.250,00
Afkobling af el	kr.	1.500,00

Ankenævnet for Forsikring

7.

95279

Der tages forbehold for miljøfarlige stoffer		
Administrativt arbejde i forbindelse med anmeldelser til kommune m.m	kr	1500,00
Netto	kr.	72.050,00
moms	kr.	18.012,50
Total	kr.	90.062,50

Af tilbud på udbedring fra tømrerfirma dateret den 2/7 2019 fremgår bl.a.:

"Tagsten, tagrender lægges i depot og genbruges.
Sokkel bevares, ingen tegn på skade.

Tilbuddet indeholder:

- Demontering af el og vandinstallation.
- Nedtagning af komplet sommerhus.
- Ekist klaplag renses, ekist. Er for skævt til at bygge videre på. Der støbes yderligere med 50 mm ærtebeton.
- Levering af bjælkehus som bygges med samme indretning og form som ekist.
- 90 mm bjælker uden isolering, taget isoleres med 150 mm.
- Levering af nye udvendige døre og vinduer.
- Fyrtræsgulv som 150 x 28 mm lagt på strøer med 100 mm isolering.
- Indvendige døre genbruges hvis muligt.
- Montering af nye fodlister og indfatninger.
- Skabe og køkken elementer som er i depot genmonteres.
- Opbygning af nyt badeværelse, udføres som ekist. Dog med opbygning fra klaplag.
- Vand og el- installationer genmonteres som tidligere.
- Tagsten og tagrender genmonteres.
- Affaldshåndtering.
- Se forbehold.

Tilbudspris

KR. 831.600,00

Der aftales yderligere med ft inden produktionen går i gang om indretning og udsendende. Der er ikke malerarbejde indeholdt i tilbud.

Huset kan leveres med 50 mm isoleringskit, dvs. indvendig beklædes med brædder der i udført som bjælker med 50 mm isolering mod facade.

Tillægspris

KR. 55.000,00

...

Tilbudspris er ekskl. moms

kr. 831.600,00

Pris inkl. moms

kr. 1.039.500,00

Forbehold/bemærkninger:

Bygningsreglement i henhold til energikrav (isolering)

Sokkel kan bruges til videre opførsel.

Boligen leveres tømt for inventar.

Døre der sættes i depot kan stilles i container der er på stedet pt."

Ankenævnet for Forsikring

8.

95279

Af tilbud fra husfirma dateret den 4/7 2019 fremgår bl.a.:

"BYGGEREGNSKAB

Pris kr.

... Hus.

... 97/72 Spec

Nøglefærdig/Indflytningsklar

1.439.000

Komplet myndighedsbehandling excl. byggesagsgebyr

Byggeforberedelse

Jordbundsundersøgelse incl. evt. sigteanalyse og geoteknisk rapport

inkl.

Landinspektørarbejde: Forundersøgelse, niveauplan og afsætning af byggeriet

inkl.

Etablering af byggestrøm og byggevand excl. forbrug

inkl.

Kloakstik 10 m (365/m) + tilslut til hovedkl.

incl. 1 stk. 315mm brønd, max dybde 120 cm

inkl.

Rottespærre i rensebrønd ved offentlig kloak

inkl.

El-stik 10 m (255/m) + tilslutning til kabelskab (1000)

inkl.

Vandstik 10 m (215/m) + tilslutning til eksisterende vandmålerbrønd (1500)

inkl.

Regnvandsafledning i jord til bioblokke, 1 stk . pr. 30 m2 tagflade

inkl.

Fjernelse af byggeaffald

inkl.

Pris for byggeforberedelsespakke jf. prisliste 01.01.19

95.000

Tillæg til byggeforberedelse

...

Udlægning, afhentning af jernplader

og leje i byggeperioden afregnes efter forbrug, afsat kr.

12.500

[Husfirma] service og udstyr inklusiv i prisen:

Fritidshusforsikring, med 1 års præmie betalt af [husfirma], at regne fra byggestart.

Inkl.

Maling af stem, vindskeder, udhæng og udvendig limtræ, 1 gang grunding og 2 gange fra fabrik inden montering

inkl.

Maling af bjælker, 1 gang grunding, 2 gange maling på fabrik og 1 gang maling efter montering.

Inkl.

1 udvendig frostsikret koldt vandshane

inkl.

1 udvendig stikkontakt

inkl.

Blowerdoortest (tæthedstest)

inkl.

...

Tillægsleverancer:

Panasonic Etherea varmepumpe NZ25TKE A++, inkl. styring via app.

19.500

30 M2 trykimprægnet 28 mm terrasser på strøer

og sribefundament pr. m2 Kr . 850

25.500

...

Særlige aftaler:

Det forudsættes at bygherre selv fjerner bestående flise-/træterrasser. Skal Planet Huse udføre dette, gøres dette til kr. 50 pr. m2 opmålt fliseareal og kr. 150 pr. m2 opmålt træterrasseareal.

Nedrivning samt bortskaffelse af bestående hus på 72 + 25 m2. jf. BBR. Aftalt til kr. 0

Ud over udgiften til nedrivning udarbejdes en

Ankenævnet for Forsikring

9.

95279

screeningsrapport bestående af 5 prøver	84.500
og der vil blive fremsendt særskilt faktura på kr.	10.800

Isolering:

320 mm i gulvkonstruktion
215 mm i ydervægskonstruktion
315 mm i tagkonstruktion
2 lags lavenergiruder i hele huset

Særlig rådgiver rabat ...	-46.800
---------------------------	---------

Samlet FAST-PRIS, incl. 25% moms	1.640.000"
----------------------------------	------------

Af selskabets mail til klageren dateret den 23/7 2019 fremgår bl.a.:

"Der var en ting jeg ikke nåede at få vendt med dig i telefonen. Jeg kan se at du har bedt om et tilbud på en ny forsikring som du kan køre videre på efter Qudos konkurs. Da du ved denne skade rammer maksdækningen på din police, så vil der ikke være en ide i at købe en ny forsikring da du allerede har opbrugt din maksdækning, og derved reelt ikke kan få yderligere erstatning udbetalt.

I den nye police står der under pkt. 9. at allerede forbrugt dækningssum fra den tidligere police hos Qudos, fratrækkes dækningssummen på din nye police.

Hvis du allerede skulle have betalt den nye police, så kan du kontakte vores policeafdeling og høre om du har mulighed for at annullere denne."

Af betænkning nr. 1520 om huseftersynsordningen fremgår bl.a.:

"4.6.2.5. Dækning af forøgede byggeudgifter

4.6.2.5.1. Forsikring & Pensions forslag

Forsikring & Pension har foreslået, at der som en del af ejerskifteforsikringens standarddækning indføres dækning for forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af en i øvrigt dækningsberettigende skade.

Der vil ifølge forslaget blive tale om dækning af de forøgede byggeudgifter, som – når en beskadiget bygning eller bygningsdel skal repareres – er nødvendige for at opfylde de krav, der følger af byggeloven, bygningsreglementet og stærkstrømsbekendtgørelsen på udbedringstidspunktet.

Det vil f.eks. dreje sig om dækning af merudgifter ved reparation af gamle vinduer, hvor enkeltlagsvinduer skal udskiftes til termoruder. Ekstraudgifterne til termoruderne vil blive dækket efter forslaget. Også merudgifter ved øget isolering vil blive dækket, hvis byggelovgivningen stiller krav herom ved f.eks. reparation af en beskadiget tagkonstruktion. En sådan øget isolering kan medføre, at der skal etableres kraftigere spær, lægter mv., og at alle skotrender og stemkanter skal udskiftes. Disse merudgifter vil også blive dækket efter forslaget.

Forsikring & Pension har oplyst, at det – om end der ikke foreligger undersøgelser, som dokumenterer det – er forsikringsselskabernes skøn, at det i op til ca. 20 pct. af de dækningsberettigende skader vil kunne komme på tale at dække forøgede byggeudgifter. Jo ældre bygningen er, jo større er sandsynligheden for, at der på udbedringstidspunktet må afholdes forøgede byggeudgifter.

Erstatningen kan ifølge forslaget udgøre indtil 20 pct. af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt kr. 1,3 mio. kr. (beløbet indeksreguleres).

Erstatning vil efter forslaget være betinget af

- at der foreligger en dækningsberettigende skade,
- at byggeudgifterne til lovliggørelse vedrører bygningen eller de bygningsdele, som er beskadiget,
- at reparationen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen,
- at den sikrede kan godtgøre, at den pågældende har søgt om dispensation fra byggemyndighedernes krav i henhold til byggelovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen, og at sikrede har fået afslag, samt
- at bygningsdelen eller bygningen bliver repareret, genetableret eller genopført i samme skikkelse, til samme anvendelse og på nøjagtigt samme sted."

Af bekendtgørelse nr. 13 af 12/01/2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. fremgår bl.a.:

"Bilag 1

...

4) Er der tale om et dækningsberettigende forhold, jf. nr. 2, dækker forsikringen også følgende udgifter:

a) Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og forsikringstageren kan dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til byggelovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen.

Erstatning for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 20 pct. af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt 1,3 mio. kr.

b) Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning efter 1. pkt. forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.

c) Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.

...

7) Det samlede erstatningsbeløb, som udbetales, kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden."

Af forsikringsbetingelserne E32 fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

...

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævne-

værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

F Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen. Forsikrings-tager skal dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til byggelovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen.

Erstatning for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 20 % af den beskadigede bygnings ny-værdi, dog maksimalt 1,3 mio. kroner.

...

8. Udgifter til redning, oprydning samt ud- og indflytning

I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales rimelige og nødvendige merud-gifter ved:

- A. Redning, bevaring og oprydning, herunder fjernelse af bygningsrester, der ifølge skadeopgørelsen ikke kan anvendes.
- B. Ud- og indflytning og opmagasinering af indbo som følge af, at huset må fraflyttes i indtil 1 år.
- C. Fraflytning af egen privatbolig samt genhusning i indtil 1 år.
- D. Øvrige indirekte tab er ikke dækket.

9. Forsikringssum

Det samlede erstatningsbeløb som udbetales, kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden, uanset antallet af forsikringsbegivenheder i forsikringens samlede løbetid.

Dog vil det samlede erstatningsbeløb som udbetales, som minimum kunne udgøre den offentligt fastsatte ejendomsværdi ved forsikringens ikrafttræden fratrukket den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden.

...

20. Udvidede dækning

...

Der gælder en maksimumdækning på den udvidede dækning i hele forsikringens løbetid på 250.000 kroner før fradrag af selvrisiko, dog undtaget dækningen for udslip (punkt I).

Maksimumbeløb bliver løbende nedskrevet efter en anmeldt skade, som er dækket af de udvidede dækninger.

...

L Forsikringen dækker rimelige og nødvendige udgifterne til genhusning udover de 12 måneder som er dækket af basisdækningen (punkt 8 C)."

Klageren overtog ejendommen – der er et bjælkefritidshus opført i 2011 – den 15/10 2017. Den 13/3 2019 anmeldte hun, at der var skader på husets døre og vinduer som følge af trykket fra tagkonstruktionen. Ved undersøgelse af huset blev det konstateret, at huset var konstrueret forkert, og at huset skulle rives ned og genopbygges. Samtidig skulle der laves et nyt fundament.

Selskabet har anerkendt, at den anmeldte skade er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning og har over forsikringens basisdækning udbetalt maksimumdækningen på 836.700,00 kr. svarende til kontantprisen for huset på 1.095.000 kr. fratrukket ejendommens offentlige grundværdi på 258.300 kr. Selskabet har desuden udbetalt hele forsikringssummen på forsikringens udvidede dækning på 250.000 kr. Selskabet har tilbudt klageren tilbagebetaling af 1.000 kr. for betalt præmie for en fortsættelse af forsikringen i forbindelse med selskabets konkurs, men har afvist yderligere dækning med henvisning til, at klageren har fået udbetalt den maksimale dækning, som hun kan opnå.

Klageren kræver, at selskabet udbetaler yderligere 400.000 kr. til udførelse af ny fundering, da denne udgift udgør en forøget byggeudgift, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4F, og 100.000 kr. for fjernelse af bygningsrester, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 8A. Til støtte for at beløbene skal betales ud over forsikringssummerne, har hun bl.a. anført, at "da jeg oplyste at jeg ville have sikkerhed for fuld dækning af eventuelle udbedringsudgifter, fik jeg oplyst af Frida, at der så skulle tegnes udvidet forsikring, som var dyrere men dækkede som jeg ønskede og i 10 år". Hun har også anført, at selskabets anerkendelse af nødvendigheden af et nyt fundament har "været ren proforma og uden betydning for dækning af mine forøgede udbedringsudgifter, hvorfor jeg også føler mig snydt i den henseende", og at "jeg føler mig narret og snydt i dette forsikringsforhold". Hun har også anført, at hun ikke anser sig som værende fuldt dækket, når forsikringen dækker halvdelen af de faktiske udgifter til genopbygning af huset.

Selskabet har anført, at udskiftningen af fundamentet ikke er sket i henhold til efterlevelse af byggelovgivningen eller anden lovgivning, og at det ikke fremgår af betænkning nr. 1520 om huseftersynsordningen, at dækningen til forøgede byggeudgifter eller fjernelse af bygningsre-

ster skal betales ud over forsikringssummen. Endvidere har selskabet bl.a. anført, "Da der i øvrigt ikke i forsikringsbetingelsernes pkt. 4F er fortolkningsmæssigt grundlag for modsatte opfattelse (ordlyden er næsten identisk med minimumsbekendtgørelsens), er FRIDA – efter selskabets opfattelse – heller ikke af den grund forpligtiget til at dække klagers udgifter udførelse af nyt fundament og nedrivning udover forsikringssummen".

Af tilbud på nedrivning af huset fremgår det, at det vil koste 90.062,50 kr. inklusiv moms at rive huset ned.

Af tilbud på udbedring fra husfirma fremgår det, at det vil koste 1.640.000 kr. at genopføre huset med nyt fundament, og af et andet tilbud fremgår det, at udbedring med anvendelse af eksisterende sokkel vil koste 1.039.500 kr.

Nævnet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise rigtigheden og størrelsen af sit krav.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning til klageren. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har lagt vægt på, at både basisdækningens og den udvidede dæknings forsikringssummer er blevet udbetalt, og at der ikke i forsikringsaftalen mv. er holdepunkter, der understøtter, at erstatning for udgifter til forøgede byggeudgifter eller fjernelse af byggerester, jf. betingelsernes punkt 4F og 8A, skal betales ud over forsikringssummen.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at bestemmelsen om forsikringssummens størrelse i forsikringsbetingelsernes pkt. 9, for så vidt angår basisdækningen, er fastsat ved bekendtgørelse nr. 13 af 12/01/2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Ankenævnet for Forsikring

14.

95279

Det fremgår af bilag 1 til bekendtgørelsen, at der i bilagets pkt 1) - 6) er beskrevet nærmere om ejerskifteforsikringens dækningsomfang – herunder bl.a. dækning for forøgede byggeudgifter med en nærmere angiven maksimal dækning for dette – og i pkt 7) - 10) er beskrevet nærmere om erstatningens samlede størrelse, beregning og udbetaling. Det fremgår ikke, at erstatning vedr. dækning for forøgede byggeudgifter kan opgøres udover erstatningens samlede størrelse.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at klageren efter nævnets opfattelse ikke har bevist, at selskabet i sin sagsbehandling, har handlet på en sådan måde, at klageren har krav på dækning i videre omfang end fastlagt i den skriftlige forsikringsaftale, eller at der er grundlag for at pålægge selskabet et erstatningsansvar i forhold til klageren.

Nævnet har videre noteret sig, at selskabet har tilbudt klageren at få præmien tilbage for fortsættelsesforsikringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings