



ØSTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 17. marts 2023

Sag BS-24997/2020-OLR
(17. afdeling)

Tryg Forsikring A/S
(advokat Thomas Birch)

mod

A
(advokat Mikael Gundlach Thorstholm)

Landsdommerne Mette Lyster Knudsen, Arne Brandt og Nina Melgaard Ringsted (kst.) har deltaget i sagens afgørelse.

Sagen er anlagt ved Retten i Holbæk den 7. januar 2020. Ved kendelse af 2. april 2020 blev det bestemt, at sagen ikke behandles efter reglerne i retsplejelovens kapitel 39 om småsager, jf. retsplejelovens § 402, stk. 1, nr. 1, og ved kendelse af 22. juni 2020 blev sagen henvist til behandling ved landsretten efter retsplejelovens § 226, stk. 1.

Sagen udspringer af en konkret sag, hvor et husforsikringselskab har udbetalt erstatning til ejeren af et parcelhus i anledning af en råds-kade i et køkkengulv og underliggende træbjælker og efterfølgende har søgt delvis regres over for ejerens ejerskifteforsikringselskab. Sagen vedrører spørgsmålene, om skaden er omfattet af både husforsikringen og ejerskifteforsikringen, og om ejerskifteforsikringer er omfattet af reglerne om dobbeltforsikring i forsikringsaftaleloven, så regreskravet mellem forsikringselskaberne i givet fald skal behandles efter disse regler.

Påstande

Sagsøgeren, Tryg Forsikring A/S, har endeligt nedlagt følgende påstande:

A skal betale 7.897,29 kr. eller et efter landsrettens skøn fastsat mindre beløb til Tryg Forsikring A/S med tillæg af procesrente fra den 27. marts 2020.

Overfor A selvstændige anerkendelsespåstand:

Frifindelse.

A har endeligt nedlagt følgende påstande:

Påstand 1: Frifindelse.

Påstand 2: Tryg Forsikring A/S tilpligtes at anerkende, at ejerskifteforsikringer, der udstedes i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, ikke dækker forhold, som er dækket af anden forsikring, og ikke er omfattet af forsikringsaftalelovens §§ 41-44 om dobbeltforsikring.

Påstand 1 er nedlagt med sædvanlig subsidiær modifikation.

Sagsfremstilling

Den konkrete sag

Det fremgår af sagen, at B købte ejendommen beliggende på X, med overtagelse den 1. juli 2019.

Af tilstandsrapport af 27. marts 2019 for ejendommen fremgår bl.a. om gulvkonstruktioner, at "trægulve knirker stedvis ved belastning". Forholdet har fået karakteren K1. I en note er det angivet, at forholdet vurderes at være uden betydning for gulvets funktion og bæreevne. Det fremgår desuden, at gulvbelægningen i køkkenet er nedslidt og har fået karakteren K2.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at karakteren K1 vedrører "Mindre alvorlige skader (...), som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. Karakteren K2 vedrører "Alvorlige skader (...), som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele."

B havde tegnet husforsikring hos Tryg Forsikring A/S (herefter "Tryg Forsikring") og ejerskifteforsikring hos A (herefter "A

Af Tryg Forsikrings husforsikringspolice af 12. juli 2019 med tilhørende forsikringsbetingelser fremgår bl.a.:

"3. Hvor og hvornår gælder forsikringen

...

Forsikringen dækker skader, der er sket efter forsikringen er trådt i kraft. Det betyder fx, at forhold der er nævnt i en tilstandsrapport ikke er dækket.

...

5. Hvilke skader er dækket

...

5.7 Rådskade

Forsikringen dækker skade som følge af råd...

Rådskaden skal have betydning for træets funktions- eller bæreevne...

Angrebet skal være konstateret og anmeldt:

- I forsikringstiden, eller ...

...

6. Hvordan erstattes skaderne

...

6.2 Rådskader

Ved ødelagt træ erstatter vi udgifter til afstivning eller reparation, så træets og konstruktionens bæreevne sikres. Hvis træets funktionsevne er nedsat på grund af destruktion, erstatter vi udgifter til udskiftning af det træ, som er skadet.

...

9. Generelle bestemmelser

Forsikring i andet selskab

Har du tegnet en forsikring mod samme type skade i et andet forsikringsselskab, er der tale om dobbeltforsikring, og du skal anmelde skaden til begge selskaber.

Vi betaler ikke erstatning for skader, som du modtager fuld dækning for hos et andet forsikringsselskab. Har det andet selskab begrænset dækning i tilfælde af dobbeltforsikring, gælder de samme begrænsninger i forsikringen hos os. Dermed er vi og det andet forsikringsselskab forpligtede til at betale forholdsmæssig erstatning."

Af **A** ejeskifteforsikringspolice af 24. juni 2019 med tilhørende forsikringsbetingelser fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved "skade" forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, 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.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet ...

...

4.5

Forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemand's garanti, samt forhold der er dækket af en anden forsikring.

...

7. Regres og anden forsikring

...

7.2

Er der tegnet forsikring mod samme risiko i andet selskab bortfalder dækningen."

B anmeldte den 2. juli 2019 en rådskafe i køkkengulvet til Tryg Forsikring.

I sagen indgår udaterede billeder af skaden.

Af besigtigelsesrapport af 6. juli 2019 fremgår, at **C** den 5. juli 2019 besigtigede skaden. Det er angivet, at skaden omfatter 6 kvadratmeter gulv og skyldes fugt. Rapporten indeholder ligeledes billeder af skaden.

I mail af 10. juli 2019 bad Tryg Forsikring **A** om oplysninger om selvrisiko og begrænsninger i **A** hæftelse til brug for beregning af den indbyrdes hæftelse selskaberne imellem.

Af **A** mail af 11. juli 2019 til Tryg Forsikring fremgår bl.a.:

”Der er ikke foretaget nogen skadeanmeldelser hos os på det oplyste policenummer. Vi har ikke modtaget nogen skadeanmeldelse vedrørende rådskafer fra vores kunde.

På baggrund af nedstående oplysninger formoder jeg, at skaden er dækket af/hos jer. Den lovbestemte ejerskifteforsikring dækker ikke skader som dækkes af anden forsikring. Vi har derfor ikke noget krav at anerkende, da kunden har opnået dækning for skaden gennem jer.”

Tryg Forsikring fastholdt i mail af 12. juli 2019 at have et krav mod **A** og henviste til, at det ikke er en forudsætning, at skaden er anmeldt til begge forsikringsselskaber, og at der også i Tryg Forsikrings forsikringsbetingelser er taget forbehold for dækning, hvis en anden forsikring dækker.

Parterne nåede ikke til enighed i den efterfølgende mailkorrespondance frem til den 7. august 2019.

Af faktura af 22. juli 2019 fremgår bl.a., at HPA BYG har fjernet gulv, rettet bjælkelag op og lavet delvist nyt bjælkelag i køkken. Materialer og arbejds løn beløber sig samlet til 20.551,70 kr.

Af udateret brev fra Tryg Forsikring til **B** fremgår, at **B** blev tilbudt en erstatning på 18.375 kr., og at erstatningen fratrukket selvrisiko udgør 16.218 kr.

Af Tryg Forsikrings udbetalingsoversigt af 8. januar 2020 fremgår, at der under den pågældende police er betalt i alt 17.343 kr., hvilket udgøres af en udbetaling på 16.218 kr. til **B** og 1.125 kr. til **C**

Tryg Forsikrings krav mod A
opgjort på følgende måde:

er i replik af 27. marts 2020

" ...

Selve den dækningsberettigende skadesudgift før fradrag af selvrisiko udgør 19.500,00 kr. (1.125,00 kr. + 18.375,00 kr.).

Begge policer dækker rådskader til nyværdi, men har forskellige selvrisici. På policen hos Tryg udgør selvriskoen 2.157,00 kr., mens den på policen hos A udgør 5.000 kr.

Hvis parterne hver især var ene-forsikrer for rådskaden, ville de hæfte for skadesudgiften som følger:

Tryg Forsikring: 19.500,00 kr. – 2.157,00 kr. = 17.343,00 kr.

A 19.500,00 kr. – 5.000,00 kr. = 14.500,00 kr.

Tilsammen hæfter selskaberne med 31.843,00 kr., hvilket overstiger skadesudgifterne, hvorfor der skal som følge af dobbeltforsikring skal foretages forholdsmæssig fordeling af udgifterne i det indbyrdes forhold selskaberne imellem i overensstemmelse med forsikringsaftalelovens § 42. I den forbindelse medfører hensynet til forsikringstageren, at han kun skal deltage med den laveste selvrisiko på 2.157,00 kr. Samlet kan selskabernes andel af den udbetalte erstatning opgøres efter følgende formel:

Selskabets hæftelse som ene-forsikrer x Erstatningsudbetalingen

Summen af selskabernes hæftelse som ene-forsikrer

Herefter udgør

Tryg Forsikrings andel: $\frac{17.343 \times 17.343}{31.843} = \text{kr. } 9.445,71$

A andel: $\frac{14.500 \times 17.343}{31.843} = \text{kr. } 7.897,29$

..."

Forsikring & Pensions dobbeltforsikringsaftale mv.

Forsikring & Pensions P-udvalg udsendte den 2. februar 1999 Skadeinformation P 2/99, hvoraf fremgår bl.a.:

"Spørgsmålet om dobbeltforsikring i relation til sammenstød mellem bygnings- og ejerskifteforsikring er ikke reguleret i dobbeltforsikringsaftalen.

P-udvalget har på et møde den 13. januar 1999 på baggrund af en indstilling fra det nedsatte aftaleudvalg, AG 91, besluttet at henstille, at ved dobbeltforsikring mellem bygnings- og ejerskifteforsikring erstattes en skade over bygningsforsikringen."

En række forsikringselskaber, herunder Tryg Forsikring og A havde tiltrådt Forsikring & Pensions dobbeltforsikringsaftale af 1. april 2011, der ophørte den 20. april 2018. Af aftalen fremgår bl.a.:

”1.1. Formålet med aftalen er at undgå unødigt administration og tvister mellem forsikringselskaber som følge af dobbeltforsikring.

...

1.3. Aftalen har endvidere den virkning, at hvor et selskab i henhold til aftalen skal yde erstatning, gøres Forsikringsaftalelovens (FAL) dobbeltforsikringsregler ikke gældende over for et andet tilsluttet selskab (se punkt 4).

1.4. For at undgå unødigt administration skal selskaberne i videst muligt omfang respektere det andet selskabs skadeopgørelse.

...

4.10.1. Ved skadetilfælde, der berettiger til erstatning efter ejerskifteforsikring og bygningsforsikring, dækkes skaden af bygningsforsikringen.

...

5. Supplerende bestemmelser

5.1. Andre tilfælde af dobbeltforsikring

5.1.1. Tilfælde af dobbeltforsikring, der ikke er reguleret af ovennævnte punkter, behandles efter FAL's bestemmelser om dobbeltforsikring, jf. dog punkt 5.1.2.

5.1.2. Konstateres et dobbeltforsikringsforhold mellem selskaber, der hver især har gjort deres ansvar betinget af, at der ikke andetsteds er tegnet forsikring for samme interesse, hæfter hvert selskab uanset FAL § 43, stk. 1, 2. punkt, over for den sikrede med sin fulde hæftelsessum.”

Udtalelser fra Forsikring & Pensions Responsumudvalg

Der er under sagens behandling indhentet udtalelser fra Forsikring & Pensions Responsumudvalg.

Af udvalgets svar af 5. oktober 2021 fremgår bl.a.:

”Spørgsmål 1

Responsumudvalget bedes oplyse, hvorledes de danske forsikringselskaber har forholdt sig i det indbyrdes forhold henholdsvis (i) før dobbeltforsikringsaftalen, (ii) under dobbeltforsikringsaftalens løbetid, og (iii) efter dobbeltforsikringsaftalens ophør, i henseende til regulering og fordeling af udgifterne i forbindelse med en skade, der er dækningsberettigende under både en ejerskifteforsikring og en bygningsforsikring.

Responsumudvalget bedes herunder oplyse, om – og i givet fald i hvilket omfang – der under dobbeltforsikringsaftalens løbetid er rejst krav mod ejerskifteforsikringsselskaber, som ikke er omfattet af dobbeltforsikringsaftalen, i forbindelse med en skade, der var dækningsberettigende under både en ejerskifteforsikring og en bygningsforsikring, og om sådanne krav er blevet opfyldt af de pågældende ejerskifteforsikringer.

Svar på spørgsmål 1

Forsikringsbranchen har generelt fulgt følgende praksis for så vidt angår regulering og fordeling af udgifterne i forbindelse med en skade, der er dækningsberettigende under både en ejerskifteforsikring og en bygningsforsikring:

- Før Dobbeltforsikringsaftalen. I perioden 1999 - 31.03.2011 blev skader erstattet over bygningsforsikringen, jf. branchehenstillingen, som fremgår af Skade-information 2/99.
- Under Dobbeltforsikringsaftalens løbetid. I perioden 01.04.2011 - 20.04.2018 behandlede selskaber, der havde tilsluttet sig Dobbeltforsikringsaftalen, skader i overensstemmelse med aftalen; dvs. skader blev erstattet over bygningsforsikringen.

For så vidt angår selskaber, der ikke havde tilsluttet sig Dobbeltforsikringsaftalen, blev udgifterne i forbindelse med en skade fordelt efter de almindelige regler om dobbeltforsikring, jf. forsikringsaftalelovens §§ 41-44. De ejerskifteforsikringsselskaber, der ikke havde tiltrådt Dobbeltforsikringsaftalen, modtog dermed generelt dobbeltforsikringskrav. Det kan ikke besvares, hvordan sådanne sager er blevet afgjort, herunder om krav er afvist, betalt eller afsluttet ved forlig. Da Dobbeltforsikringsaftalen var gældende, havde mange kunder imidlertid bygnings- og ejerskifteforsikring i samme selskab. Derfor var regreskrav mellem selskaberne mindre udbredte.

- Efter Dobbeltforsikringsaftalens ophør. Siden den 21.04.2018 er udgifter i forbindelse med en skade blevet fordelt efter de almindelige regler om dobbeltforsikring, jf. forsikringsaftalelovens §§ 41-44. Der kan således ske regres mellem et bygningsforsikringsselskab og et ejerskifteforsikringsselskab, såfremt én af disse har dækket en skade, som også ville være dækket hos det andet selskab. Der er i de senere år set en stigende tendens i antallet af regressager.

Spørgsmål 2

Responsumudvalget bedes oplyse og dokumentere i form af skriftlige kilder, hvad der var baggrunden for og formålet med skadeinformation 2/99, skadeinformation 1/20 og dobbeltforsikringsaftalen af 1. april 2011 i henseende til regulering af det indbyrdes samspil imellem ejerskifteforsikringer og bygningsforsikringer.

Svar på spørgsmål 2

Responsumudvalget afgiver alene udtalelser om sædvaner, branchekutymer og god skik. Udvalget kan dermed ikke besvare spørgsmål 2.”

Af udvalgets udtalelse af 3. marts 2022 fremgår bl.a.:

”Spørgsmål 3

Responsumudvalget bedes oplyse, hvilke medlemmer af responsumudvalget – og hvilke andre personer - som har bidraget til svaret af 5. oktober 2021, herunder oplyse i hvilket omfang disse er tilknyttet forsikringsselskab(-er), der udbyder bygningsforsikringer.

Svar på spørgsmål 3

Responsumudvalget afgiver, som det også fremgår af udvalgets hjemmeside, udtalelser om sædvaner, branchekutymer og god skik i forsikringsbranchen. Hvis der ikke kan udledes en generel praksis af medlemmernes svar, udtaler udvalget sig ikke. Sekretariatet offentliggør derfor ikke de enkelte medlemmers svar. Såfremt et udvalgsmedlem er inhabil i den konkrete sag, forelægges spørgsmålene i sagens natur ikke det pågældende medlem.

Spørgsmål 4:

Som svar på spørgsmål 1, (1. bullitpoint), svarer responsumudvalget som følger:

”Før Dobbeltforsikringsaftalen. I perioden 1999 - 31.03.2011 I blev skader erstattet over bygningsforsikringen, jf. branchehenstillingen, som fremgår af Skade-information 2/99”.

Responsumudvalget bedes oplyse, hvad praksis var i perioden 7. januar 1996 til 1999. Såfremt responsumudvalget ikke kan svare på dette spørgsmål, bedes det oplyst hvori forhindringen består.

Svar på spørgsmål 4

Den legale mulighed for en sælger til at undgå mangelsansvar ved salg af en fast ejendom mod at levere en tilstandsrapport og et forsikrings-tilbud (ejerskifteforsikring) trådte i kraft den 1. januar 1996 ved Lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Ordningen kom noget trægt i gang, og der blev ikke tegnet ret mange ejerskifteforsikringer i de første år. Der er ikke registreret nogen konkrete tal, hverken for udstedelse af forsikringstilbud i henhold til loven eller for, hvor mange ejerskifteforsikringer, der faktisk blev tegnet.

For så vidt angår de få tilfælde, hvor der var tegnet både husejerforsikring og ejerskifteforsikring, er der således ikke klare oplysninger om, hvorledes eventuel dobbeltforsikring i de nævnte år blev håndteret af selskaberne.

Spørgsmål 5

Som svar på spørgsmål 1 (2. bullitpoint), svarer responsumudvalget som følger:

"...De ejerskifteforsikringsselskaber, der ikke havde tiltrådt Dobbeltforsikringsaftalen, modtog dermed generelt dobbeltforsikringskrav. Det kan ikke besvares, hvordan sådanne sager er blevet afgjort, herunder om krav er afvist, betalt eller afsluttet ved forlig".

Responsumudvalget bedes oplyse følgende:

- Hvilke selskaber henviser svaret konkret til som *"ejerskifteforsikringsselskaber, der ikke havde tiltrådt Dobbeltforsikringsaftalen"*?
- På hvilken baggrund kan responsumudvalget udtale, at de nævnte forsikringsselskaber *"modtog generelt dobbeltforsikringskrav"*? Er dette baseret på statistik indhentet løbende af F&P - og i givet fald hvilken - eller af svar på spørgsmål til aktører i markedet indhentet til brug for nærværende besvarelse - og i givet fald hvem?
- Hvor mange konkrete regressager har responsumudvalget kendskab til?
- Hvad betyder i den konkrete sammenhæng ordet *"generelt"*? Betyder det (i) generelt for alle bygningsforsikringsselskaber, at de har rejst sådanne krav, og/eller (ii) generelt for de pågældende forsikringsselskaber, at der er rejst regreskrav i alle de sager generelt, hvor der kan foreligge dobbeltforsikring og/eller (iii) generelt - i betydningen konsekvent og kontinuerligt - for perioden?
- Hvilket grundlag har responsumudvalget for at oplyse, at forsikringsselskaber *"modtog generelt dobbeltforsikringskrav"*, når responsumudvalget ikke kan svare på, hvordan sådanne krav er blevet afgjort? Hvorledes har responsumudvalget søgt at undersøge dette?
- Hvis de oplyst hævdede "generelt" rejste krav ikke er blevet forfulgt/betalt, er det da udtryk for, at bygningsforsikringsselskaberne ikke har retsforfulgt dem eller har erkendt, at de ikke materielt havde de pågældende krav?

Svar på spørgsmål 5

Der henvises til svaret på spørgsmål 3. Specifikt hvad angår 4. dot, menes der med *"generelt"*, at i det omfang dobbeltforsikringsaftalen ikke fandt anvendelse, blev udgifterne i forbindelse med en skade som udgangspunkt fordelt efter de almindelige regler om dobbeltforsikring, jf. forsikringsaftalelovens §§ 41-44. Hvad angår 5. og 6. dot er der ikke et centralt register eller lignende med oplysninger om, hvordan de pågældende sager er blevet afgjort.

Spørgsmål 6

Fordeling af en skade omfattet af en bygningsforsikrings- og ejerskifteforsikringspolice udstedt af samme selskab kan få betydning for

- En korrekt opgørelse af SCR og dermed en korrekt opgjort solvensdækning
- En korrekt tilsynsrapportering
- En korrekt årsregnskabsaflæggelse
- En betryggende risikovurdering og -styring

Responsumudvalget bedes oplyse, i hvilket omfang det er almindelig praksis i forsikringsbranchen, at forsikringsselskaber, som udbyder både bygningsforsikring og ejerskifteforsikring, foretager en intern regnskabsmæssig fordeling af udbetalte forsikringssummer mellem forsikringstyper, hvis selskabet dækker en konkret skade, som er omfattet af dækningen af flere af de af selskabet tegnede forsikrings dækningsområde, herunder bygningsforsikring og ejerskifteforsikring.

I det omfang, der sker en sådan intern fordeling, bedes responsumudvalget oplyse, hvorledes fordelingen beregnes. Hvis de pågældende forsikringsselskaber ikke foretager sådanne interne fordelinger, bedes det oplyst, hvorfor dette ikke sker, herunder om det er udtryk for en vurdering af, at man ikke er retligt forpligtet hertil, eller om det er udtryk for manglende egen vurdering af mulighed for regres mellem forsikringstyperne?

Svar på spørgsmål 6

Det er relativt få forsikringsselskaber, der udbyder såvel bygningsforsikring som ejerskifteforsikring. I det omfang det er tilfældet, foretager forsikringsselskaberne en intern fordeling af de udbetalte forsikringssummer mellem de to forsikringstyper, hvis selskabet dækker en konkret skade, som er omfattet af begge forsikringer. Hvordan selskaberne beregner fordelingen, kan Responsumudvalget ikke udtale sig om, da det er et internt regnskabsmæssigt anliggende, som det ligger uden for udvalgets virkeområde at udtale sig om.

Spørgsmål 7

Efter konkursen af Gable Insurance AG og Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS i 2016 og i Qudos Insurance A/S i 2018 har hhv. TopDanmark og konkursboet efter Qudos behandlet anmeldte skader for Garantifonden for skadesforsikringsselskaber.

Responsumudvalget bedes oplyse, i hvilket omfang der er rejst krav mod disse forsikringsselskaber fra andre selskaber med krav om dækning i tilfælde af dobbeltforsikring mellem ejerskifteforsikring og bygningsforsikring efter forsikringsaftalelovens §§ 41-43, og hvorledes Garantifonden har forholdt sig til sådanne krav.

Svar på spørgsmål 7

Da spørgsmålet vedrører Garantifonden for skadesforsikringsselskabers håndtering af sager, henvises spørger til fondens sekretariat."

Af udvalgets udtalelse af 4. november 2022 fremgår bl.a.:

"Supplerende til spørgsmål 4

Som svar på spørgsmål 4, svarer responsumudvalget som følger:

"For så vidt angår de få tilfælde, hvor der var tegnet både husejerforsikring og ejerskifteforsikring, er der således ikke klare oplysninger om, hvorledes eventuel dobbeltforsikring i de nævnte år blev håndteret af selskaberne".

Responsumudvalget bedes oplyse, om svaret skal forstås således, at udvalget ikke har nogen oplysninger om, hvorvidt der har været (i)

rejst hhv. (ii) er sket betaling af dobbeltforsikringskrav mellem ejerskifteforsikring og bygningsforsikring i perioden fra 1996-1999. Hvis udvalget har sådan viden, bedes disse tilfælde oplyst.

Svar på supplerende til spørgsmål 4

Svaret skal forstås således, at i de få tilfælde, hvor der var tegnet både husejerforsikring og ejerskifteforsikring, og hvor der blev rejst krav om dobbeltforsikring, har Responsumudvalget ikke viden om, hvordan dobbeltforsikringen blev håndteret af selskaberne.

Supplerende til spørgsmål 6

Responsumudvalget svarer på spørgsmål 6, at der sker *"en intern fordeling af de udbetalte forsikringssummer mellem de to forsikringstyper, hvis selskabet dækker en konkret skade, som er omfattet af begge forsikringer"*.

Spørgsmålet og dermed svaret er afgivet i nutid. Responsumudvalget anmodes opklarende at oplyse, hvor længe en sådan praksis er foregået?

Svar på supplerende til spørgsmål 6

Praksis har altid været som beskrevet i svaret til spørgsmål 6."

Af udvalgets udtalelse af 4. januar 2023 fremgår bl.a.:

"Spørgsmål 1

I det supplerende svar på spørgsmål 4 fremgår, at der er tale om "få tilfælde...". Er det muligt for responsumudvalget at sætte et tal på?

Svar på spørgsmål 1

Nej.

Spørgsmål 2

Skal det supplerende svar på spørgsmål 6 forstås således, at forsikrings-selskaber i perioden fra 1999-2018 har håndteret dækning af såvel husforsikring og ejerskifteforsikring forskelligt alt efter om begge forsikringer var tegnet i samme selskab – med intern fordeling af skaden mellem forsikringerne – eller i flere forskellige selskaber, hvor skaden blev dækket alene af husforsikringen?

Svar på spørgsmål 2

Som det allerede fremgår af Responsumudvalgets svar på supplerende spørgsmål til det oprindelige spørgsmål 4, har udvalget ikke viden om, hvordan dobbeltforsikring blev håndteret af selskaberne. Udvalget kan således ikke svare på tillægsspørgsmålet."

Forklaringer

E F G H
I J K og L har afgivet
forklaring.

E har forklaret, at han har været administrerende direktør i
 A siden 2002, hvor selskabet fik koncession. Selskabet sælger kun ejerskifte- og sælgeransvarsforsikringer.

A tilsluttede sig i 2011 dobbeltforsikringsaftalen udarbejdet af Forsikring & Pension for at være med i det pæne selskab. A gjorde sig ingen overvejelser om ændringer som følge af aftalen, da den ikke medførte noget nyt i forhold til ejerskifteforsikringer. Det var almindeligt kendt i branchen, at aftalen var uden juridisk betydning, og han skrev ikke om dette, da han tilmeldte A til aftalen. Udtalelsen fra Forsikring & Pensions Responsumudvalg svarer ikke til virkeligheden inden for forsikringsbranchen. I den periode, hvor dobbeltforsikringsaftalen var gældende, modtog A ikke dobbeltforsikringskrav fra forsikringselskaber, som ikke havde tilsluttet sig aftalen.

A deltog i udarbejdelsen af Forsikring & Pensions dobbeltforsikringsadministrationsaftale for at påvirke udformningen af aftalen. A kunne ikke tiltræde den endelige aftale, da den indebærer, at et andet forsikringselskab kan foretage skadebehandling på vegne af A. Der gælder imidlertid en række særlige forhold vedrørende ejerskifteforsikringer. Bl.a. er der faste afskrivningstabeller. Man manglede også at præcisere, at det følger af minimumsbekendtgørelsen, at ejerskifteforsikringen er subsidiær i forhold til andre forsikringer.

A deltog i drøftelser i Forsikring & Pension forud for betænkning nr. 1520 om huseftersynsordningen. De drøftede en udvidelse af ejerskifteforsikringens dækningsområde, så den også skulle omfatte el, fugt og skimmel. Der var stor bekymring for, at produktet skulle blive væsentligt dyrere. Det var svært at rykke balancen mellem køber og sælger. Ved overvejelserne om udvidelse af dækningsområdet blev der taget udgangspunkt i sælgers mangelsansvar. Overlapning mellem ejerskifteforsikringer og husforsikringer indgik hverken i drøftelserne eller i Forsikring & Pensions indlæg til Justitsministeriets udvalg.

Oplysninger om kundens eventuelle husforsikring indgår ikke ved fastsættelsen af præmie på ejerskifteforsikringer. Hvis Tryg Forsikring får medhold, vil det have afgørende indflydelse på præmiestørrelsen i ejerskifteforsikringerne.

F har forklaret, at hun har været ansat i A i 12 år. Først var hun skadebehandler, og de sidste 5 år har hun været chef for skadeafdelingen.

Hun sagsbehandler fortsat enkelte sager, bl.a. større sager. Hun behandlede den konkrete sag, hvor Tryg Forsikring henvendte sig til A

A indhenter alle handelsdokumenter og får som udgangspunkt selv foretaget en byggeteknisk vurdering af en skade anmeldt af en kunde. Den byggetekniske vurdering foretages enten af en af deres egne konsulenter, som er særligt uddannet til at vurdere skader, eller i sjældne tilfælde af en ekstern konsulent. A dækker selv udgifterne til besigtigelse. De kan godt bruge oplysninger, som kunden selv eller et husforsikringselskab har indsendt, f.eks. en rapport fra en håndværker med billeder, hvis indholdet er tilstrækkeligt til at kunne vurdere skaden. Forsikringspolice indeholder et vilkår om, at der ikke må foretages en udbedring af skaden, inden skaden er besigtiget. Det er for at hjælpe kunderne, fordi det er dem, der har bevisbyrden.

Der kan være forskel på, hvilke oplysninger der er relevante i forhold til ejerskifteforsikringen og husforsikringen. F.eks. er en skade kun omfattet af ejerskifteforsikringen, hvis forholdene ved skaden afviger væsentligt fra forholdene i tilsvarende ejendomme med samme alder. Som udgangspunkt udbedres en skade med en reparation, så forholdene kommer til at svare til forholdene inden skaden. Hvis der skal foretages en komplet udskiftning, undersøges det, om der skal ske en afskrivning på konstruktionerne.

A afviste kravet fra Tryk Forsikring i nærværende sag, fordi der er forskel på sagsbehandlingen alt efter, om en skade er anmeldt til ejerskifteforsikringen eller til husforsikringen.

Vilkårene for ejerskifteforsikringen er fastsat i minimumsbekendtgørelsen. Husforsikringer indeholder en positiv liste over, hvilke typer skader der er omfattet. Det gør ejerskifteforsikringen ikke, og de skal derfor vurdere, om der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det er en forudsætning, at der er sket en svækkelse af konstruktionen. Det er muligt at tage forbehold for konkrete forhold i en husforsikring. I en ejerskifteforsikring kan der kun tages forbehold for dækning af forhold, der er nævnt helt konkret i tilstandsrapporten. Ejerskifteforsikringen skal f.eks. dække en skade i den underliggende gulvkonstruktion, hvis det kun er overlaget, der er nævnt i tilstandsrapporten.

Husets alder og konstruktion er afgørende ved skadesvurderingen efter ejerskifteforsikringen. Herudover skal det vurderes, om der skal ske afskrivning i henhold til policens afskrivningstabeller, som følger minimumsbekendtgørelsen. Ejerskifteforsikringen kan fortrydes, men ikke opsiges. Forsikringsselskaber med husforsikringer kan muligvis have en interesse i et godt forhold til kunden for at fastholde kunden. Ved tvister kan A godt indgå aftaler med kunden – bl.a. under hensyn til, om det vil tage lang tid at behandle skaden.

Tryg Forsikrings besigtigelsesrapport dokumenterer ikke skadens omfang, da skaden allerede var udbedret ved besigtigelsen. Rapporten nævner fugt på omkring 6 kvadratmeter, men det er svært at sige, om skaden er lokal eller omfatter hele køkkenet. Der er også brædder på billederne, der ser fine ud.

A har i den konkrete sag ikke modtaget kundens skadesanmeldelse til Tryg Forsikring. Det er et almindeligt forsikringsretligt princip, at kunden skal have lidt en skade. Hvis forholdene ville være blevet ændret uanset skaden, f.eks. som følge af en renovering af et gulv, er der ikke lidt et tab. Billederne giver således indtryk af, at en planlagt renovering af køkkenet var iværksat.

Af billederne i sagen ser det ud til, at gulvet i køkkenet var belagt med vinyl eller kork fra 1961, hvor huset blev bygget. Det fremgår, at der må have været en skade, men skadens omfang er tvivlsom. Oplysningerne i tilstandsrapporten kunne tyde på, at gulvene ikke var intakte. Rådskader kan erstattes, hvis skaderne er så alvorlige, at der ikke længere er en bæreevne. Hvis der alene er tale om fugt, kan det tørres.

Fakturaen fra **D** giver indtryk af, at der er lavet en helt ny gulvkonstruktion og et helt nyt gulv. Det er angivet i tilstandsrapporten, at der er lameltrægulve i huset. Det ville derfor være afskrivningstabellen for lameltrægulve, der ville være relevant at bruge, selv om der lå vinylgulv ovenpå. Det er uklart, om Tryg Forsikring har foretaget en afskrivning på grund af alder ved udbetaling af erstatning til kunden. Det er uklart, om der også er sket udbetaling fra Tryg Forsikring til en gulvbelægning ovenpå de krydsfinerplader, der ses på billederne.

Hun forholdt sig ikke konkret til kravet, da Tryg Forsikring og **A** korresponderede om kravet i 2019. Oplysningerne fra Tryg Forsikring viste, at der var sket en skade, men oplysningerne var ikke tilstrækkelige til, at **A** kunne vurdere kravet. De sendte ikke en vurderingskonsulent ud, da de kunne se, at skaden var udbedret. Dette skrev hun ikke til Tryg Forsikring. Hun indhentede ikke oplysninger hos kunden, da skaden ikke var anmeldt til **A**. Hun havde ikke umiddelbart kontaktoplysningerne til kunden.

A følger ikke ankenævnets afgørelser om dobbeltforsikring, da **A** ikke er enig i ankenævnets afgørelser herom.

G har forklaret, at hun har været ansat i skadeafdelingen i **A** siden 1. december 2018. Hun var ansat i Tryg Forsikrings afdeling for ejerskifteforsikringer fra 2012 til 2016. Her modtog de ikke krav fra husforsikringsselskaber. Husforsikringen gik forud for ejerskifteforsikringen.

H har forklaret, at han har været ansat som advokatfuldmægtig i Frida Forsikring Agentur A/S siden april 2021. Han var ansat i Topdanmark fra 2005 til 2021. I årene 2005 til 2008 var han sagsbehandler inden for området med ejerskifteforsikringer.

Husforsikringen går altid forud for ejerskifteforsikringen. De modtog ikke regreskrav fra selskaber, hvor kunden havde en husforsikring. Hvis en skade var dækket af både en husforsikring og en ejerskifteforsikring hos Topdanmark, sendte de kravet videre til afdelingen med husforsikringer. Hvis kunden havde tegnet husforsikring hos et andet selskab, bad de kunden om selv at rette henvendelse til selskabet. Kunderne har også en interesse i, at skaden er dækket af husforsikringen, da selvriskoen er mindre.

I har forklaret, at hun har været ansat som advokat hos A siden 2005. I starten havde hun ansvar for hele skadeafdelingen. Nu har hun ansvaret for kvalitet og behandling af sager i Ankenævnet for Forsikring.

Hun har ikke haft noget med behandlingen af den konkrete sag at gøre.

A var ikke med i drøftelserne i Forsikring & Pension forud for dobbeltforsikringsaftalen fra 2011. Hun nærlæste ikke aftalen, inden de tiltrådte den, men den havde heller ikke juridiske implikationer for ejerskifteforsikringerne. Hun mente, at de skulle være med i den for at være en del af det gode selskab. Af samme grund er A medlem af Forsikring & Pension.

Hun deltog i drøftelserne i Forsikring & Pension i forbindelse med revisionen af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom i 2011 og 2012. Hun husker ikke, at sammenstød mellem husforsikring og ejerskifteforsikring blev drøftet i den forbindelse. Lovens udvidelse af ejerskifteforsikringens dækningsområde havde stor betydning for præmiens størrelse.

Husforsikringen har altid gået forud for ejerskifteforsikringen. Der er først nu begyndt at komme regreskrav fra husforsikringsselskaber mod ejerskifteforsikringsselskaberne.

Man skal være specialist for at kunne skadebehandle skader, som dækkes af ejerskifteforsikringen. Skadebehandlingen kan ikke sammenlignes med behandling af skader, som skal dækkes af husforsikringen.

Ejerskifteforsikringen er helt særlig, fordi forsikringsbetingelserne, herunder afskrivningstabellerne, er lovbestemte, og der er ikke angivet faste skadetyper, ligesom udbedring af skader som udgangspunkt alene består i en reparation.

Der kan kun tages forbehold for forhold nævnt i tilstandsrapporten, og bygningens alder og type har stor betydning.

Der kan føres regressager over for sælgere, som ikke har opfyldt den loyale oplysningspligt, samt byggesagkyndige og håndværkere, der ikke har gjort et ordentligt arbejde. Det er derfor vigtigt, at skaden ikke allerede er udbedret, så de selv kan besigtige skaden og derved sikre beviset til brug for regreskravet. Regreskravene er vigtige på grund af den meget lille margin på præmien.

J har forklaret, at hun siden 2018 har været indehaver af virksomheden **M**, som behandler sager om ejerskifteforsikring på vegne af forsikringstagere. Fra 2003 var hun skadeleder i Topdanmark og havde med ejerskifteforsikringer at gøre. Fra 2011 til oktober 2018 var hun skadechef i Frida Forsikring, som er et agentur, der alene sælger ejerskifteforsikringer. Hverken Frida Forsikring eller det bagvedliggende Qudos Forsikring var med i dobbeltforsikringsaftalen.

Husforsikringer går forud for ejerskifteforsikringer. Ved dobbeltforsikring blev forsikringstageren henvist til husforsikringen, både internt og i forhold til andre selskaber. Det var uden betydning, om forsikringsselskabet var med i dobbeltforsikringsaftalen. Det er først i de senere år, at der er begyndt at komme krav fra enkelte husforsikringsselskaber.

K har forklaret, at hun er advokat i **N**, hvor hun primært behandler forsikringssager, herunder særligt sager om ejerskifteforsikringer. Hun har tidligere arbejdet som sagsbehandler i bl.a. **A** fra 2010 til 2012 og i Frida Forsikring fra 2012 til 2018. Begge steder arbejdede hun med ejerskifteforsikringer. Så vidt hun ved, var Frida Forsikring ikke med i dobbeltforsikringsaftalen.

I tilfælde af dobbeltforsikring blev kunden henvist til husforsikringen. I nogle tilfælde kunne ansvaret for skaderne blive fordelt, så ejerskifteforsikringen for eksempel dækkede udgifterne til udbedring af et hul i taget, og husforsikringen dækkede følgeskaderne. Der kunne godt komme krav fra et selskab, hvor kunden havde tegnet en husforsikring, men de henviste altid til, at det fremgår af minimumsbekendtgørelsen, at en anden bygningsforsikring går forud for ejerskifteforsikringen.

L har forklaret, at hun var ansat som skadechef i Husejernes Forsikring fra 2014 til 2016. Husejernes Forsikring var et agentur. Hverken Husejernes Forsikring eller det bagvedliggende forsikringsselskab var omfattet af dobbeltforsikringsaftalen.

De henviste altid til husforsikringen, hvis der var dobbeltforsikring. Hvis husforsikringen ikke dækkede, dækkede ejerskifteforsikringen. Hun mindes ikke, at de modtog regreskrav for forsikringselskaber, hvor kunderne havde tegnet husforsikring.

Retsgrundlaget

Forsikringsaftalelovens §§ 41-44, der blev indført ved lov nr. 129 af 15. april 1930, indeholder bestemmelser om dobbeltforsikring:

" ...

II. Skadesforsikring A. Almindelige bestemmelser

...

Dobbeltforsikring

§ 41. Er samme interesse forsikret mod samme fare hos flere selskaber, hæfter hvert selskab, som om det var eneforsikrer.

§ 42. Er flere selskaber ansvarlige for en skade, og er den erstatning, der skal udredes, mindre end de erstatningsbeløb, for hvilke selskaberne tilsammen hæfter, fordeles ansvaret selskaberne imellem i forhold til de beløb, for hvilke hvert af dem hæfter. Kan et af selskaberne ikke udrede sin andel, fordeles det manglende beløb mellem de øvrige i tilsvarende forhold indenfor den ved 1ste punktum angivne begrænsning.

§ 43. Er der i forsikringsaftalen truffet forbehold om, at selskabet helt eller delvis skal være fri for ansvar, hvis samme interesse er eller bliver forsikret i andet selskab, har den sikrede dog ret til erstatning for skade, som han ikke får godtgjort ifølge en anden forsikring. Har flere selskaber tegnet forsikring på samme interesse, og har de alle betinget deres ansvar af, at der ikke andetsteds er tegnet forsikring på samme interesse, hæfter alle selskaberne desuagtet i forhold til det beløb, med hvilket hvert af dem vil le have svaret, hvis det alene havde tegnet forsikringen. Kan et af selskaberne ikke udrede sin andel, fordeles det manglende beløb i tilsvarende forhold på de andre selskaber.

Stk. 2. Er ifølge aftalen ikke blot ansvaret, men også retten til præmien afhængig af, at forsikring ikke tegnes andetsteds, finder bestemmelserne i 1ste stykke ikke anvendelse.

Stk. 3. Selskabet kan gøre sit ansvar betinget af, at den sikrede selv bærer risikoen for en del af den forsikrede interesse, samt deraf, at han ikke andetsteds forsikrer anden interesse end den i § 36 angivne.

§ 44. Den sikrede er forpligtet til at give det selskab, som han afkræver erstatning, underretning om, hos hvilke selskaber der tillige er tegnet forsikring, og er ansvarlig for tab, som forårsages ved, at sådan underretning forsømmes.

Stk. 2. Er det aftalt, at forsikringstageren eller den sikrede før forsikringsbegivenheden indtræder, skal give selskabet meddelelse, hvis samme interesse forsikres andetsteds, har forsømmelse af at give sådan meddelelse, uanset modstående aftale, ikke anden virkning end den i 1ste stykke foreskrevne.

...”

De gældende regler om ejerskifteforsikringer fremgår af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (herefter ”forbrugerbeskyttelsesloven”), jf. lovbekendtgørelse nr. 1123 af 22. september 2015, hvoraf fremgår bl.a.:

”§ 1. Reglerne i dette kapitel gælder for aftaler om køb af fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig anvendes til beboelse for sælgeren eller hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen, jf. dog stk. 2.

...

§ 2. Har køberen fra sælgeren modtaget en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport, jf. § 2 a, samt oplysning om ejerskifteforsikring, jf. § 5, kan køberen ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld, eller at en bygnings el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallationer ikke er funktionsdygtige eller er ulovlige i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog stk. 2-7. Køberen kan heller ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en fejl burde have været nævnt i tilstands- eller elinstallationsrapporten.

Stk. 2. Stk. 1 gælder kun, hvis køberen har modtaget de i stk. 1 nævnte rapporter og oplysning om ejerskifteforsikring inden aftalens indgåelse, dog senest inden køberens afgivelse af købstilbud, som antages af sælgeren.

Stk. 3. Fremlægger sælgeren tilbud på en ejerskifteforsikring, jf. § 5, gælder stk. 1 kun, hvis sælgeren inden det i stk. 2 nævnte tidspunkt ved et skriftligt og bindende løfte har forpligtet sig til at indbetale et beløb til køberen svarende til mindst halvdelen af den tilbudte samlede præmie for den pågældende forsikring, såfremt køberen tegner denne eller en anden forsikring, som opfylder de i § 5 nævnte betingelser.

...

Stk. 5. Uanset stk. 1 kan køberen påberåbe sig, at et forhold strider mod en servitut eller offentligretlige forskrifter, medmindre der er tale om, at en el-, varme-, ventilations- eller sanitetsinstallation er ulovlig i henhold til offentligretlige forskrifter. Hvis køberen ikke tegner ejerskifteforsikring, kan denne uanset stk. 1 endvidere påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstands- og elinstallationsrapporten. Køberen kan desuden påberåbe sig en mangel, hvis sælgeren har ydet en garanti med hensyn til det pågældende forhold eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt. Køberen kan i øvrigt gøre erstatningskrav gældende efter almindelige regler, hvis sælgeren har opført bygningen med salg for øje.

...

§ 5. Oplysning om ejerskifteforsikring skal for at have de i § 2 nævnte retsvirkninger være skriftlig og indeholde en meddelelse fra et forsikringsselskab om,

- 1) på hvilke vilkår køberen kan tegne en forsikring vedrørende ejendommen, som i mindst 5 år efter overtagelsesdagen og med mulighed for forlængelse til i alt mindst 10 år dækker
 - a) fejl ved bygningernes fysiske tilstand, der var til stede ved køberens overtagelse af ejendommen, og som ikke er nævnt eller er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten eller er opstået efter tilstandsrapportens udarbejdelse,
 - b) manglende eller nedsat funktion af og ulovlige forhold ved bygningernes elinstallationer, der var til stede ved køberens overtagelse af ejendommen, og som ikke er nævnt eller er klart forkert beskrevet i elinstallationsrapporten eller er opstået efter elinstallationsrapportens udarbejdelse, og
 - c) andre forhold omfattet af forsikringens dækningsomfang efter regler fastsat i medfør af stk. 3, eller
- 2) hvilke særlige forhold ved den pågældende ejendoms fysiske tilstand der medfører, at der ikke kan tegnes en forsikring som nævnt i nr. 1.

Stk. 2. Den i stk. 1, nr. 1, omhandlede meddelelse skal være udformet som et bindende tilbud til køberen og angive en rimelig frist for antagelse af tilbudet.

Stk. 3. 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."

Forbrugerbeskyttelsesloven blev indført ved lov nr. 391 af 14. juni 1995. Af forarbejderne, jf. lovforslag nr. 218 af 18. maj 1995, de almindelige bemærkninger, fremgår bl.a.:

”1. Indledning

Hovedformålet med dette lovforslag er at sikre forbrugere en rimelig og tidssvarende beskyttelse i forbindelse med aftaler om erhvervelse af bolig.

Forslagets kapitel 1 tilsigter at beskytte både køber og sælger ved at begrænse problemerne med mangler ved fast ejendom. De foreslåede regler går ud på, at en sælger, som ikke har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt, som hovedregel skal kunne undgå at hæfte for fysiske mangler ved bygningen, hvis sælgeren sørger for, at køberen modtager en tilstandsrapport, der er udarbejdet af en beskikket bygningssagkyndig, og et tilbud om tegning af en ejerskifteforsikring mod skjulte fejl.

...

3.2. Tilstandsrapporter og ejerskifteforsikringer

På andre områder, f.eks. køb af løsøre, er forbrugerbeskyttelse normalt lig med køberbeskyttelse. Ejerboligmarkedet er imidlertid særegent, fordi overdragelse af brugte ejendomme er helt dominerende, og fordi sælgeren af en brugt ejendom, som den pågældende bruger til beboelse, som regel også er en privatperson.

På ejerboligmarkedet er situationen således speciel i den forstand, at både køber og sælger kan være »forbrugere«. ...

...

I praksis opstår der mange tvister om mangler ved fast ejendom ... I forhold til andre tvister, som privatpersoner involveres i, vil det her ofte dreje sig om meget store beløb, og afgørelsen af en tvist kan være ødelæggende for den tabende parts økonomi. Tvister om mangler ved ejendommen kan opstå mange år efter handlens indgåelse og på et tidspunkt, hvor sælgeren for længst har indrettet sig i tillid til, at handlen er endelig.

...

En begrænsning af mangelsproblemerne ved køb af fast ejendom bør som nævnt ske på en måde, som er til fordel for både køber og sælger. Dette kan opnås på to måder, dels ved at *forebygge*, at der overhovedet opstår spørgsmål om mangler efter køberens overtagelse af ejendommen, dels

ved at *sikre, at der er penge* til at betale for en eventuel udbedring m.v., hvis der alligevel viser sig en mangel.

...

En almindelig udbredelse af tilstandsrapporter, der udarbejdes af særligt beskikkede bygningssagkyndige på godkendte rapportformularer, vil efter Justitsministeriets opfattelse forbedre forbrugernes stilling ved køb af fast ejendom betydeligt. Forbedringen vil bestå i, at langt de fleste mangelspørgsmål bliver afklaret, før handlen afsluttes, således at de kan indgå i drøftelserne om den rette pris for ejendommen. En sådan forudgående afklaring af ejendommens fysiske tilstand må foretrækkes frem for ordninger, der primært tager sigte på at klare mangelsproblemerne efterfølgende, når de har vist sig.

Visse fejl eller tegn på fejl ved en bygning vil imidlertid kunne være skjulte selv for en bygningssagkyndig, fordi dennes undersøgelse i praksis må foregå uden omfattende fysiske indgreb i bygningen. Som regel vil sælgeren heller ikke kende til sådanne skjulte fejl. Udbedringsomkostningerne ved sådanne fejl vil undertiden kunne være betydelige, navnlig ved visse skjulte konstruktionsfejl. Sådanne fejl vil være sjældent forekommende, men situationen vil i givet fald ofte være den, at hverken køber eller sælger har råd til at betale udbedringsomkostningerne.

Problemet med denne tilbageværende risiko kan bedst løses ved en forsikringsmæssig afdækning, således at et forsikringsselskab dækker udgiften til udbedring af manglen.

Der findes allerede i dag en række ejerskifteforsikringer på markedet, men de har hidtil opnået meget ringe udbredelse. Den type ejerskifteforsikring, som bedst vil kunne løse problemerne, er efter Justitsministeriets opfattelse en kaskolignende forsikring, hvor køberen er den sikrede, og hvor forsikringen dækker fejl ved bygningen uden hensyn til, om køber ville kunne gøre mangelskrav gældende mod sælger. Herved opnås det, at spørgsmålet om, hvorvidt køber kan få erstatning, hverken afhænger af retsforholdet mellem køber og sælger eller af retsforholdet mellem sælger og forsikringsselskabet. Sælgeransvarsforsikringer, som i dag er de mest udbredte, er mindre velegnede, dels fordi dækningen afhænger af aftaleforholdet mellem køber og sælger, dels fordi køberen normalt ikke selv er herre over disse forsikringer, men er afhængig af, at sælgeren holder forsikringen i kraft."

Af bemærkningerne til lovforslagets § 5 fremgår bl.a.:

”Stk. 1 indeholder de krav til sælgers oplysning vedrørende ejerskifteforsikring, som skal være opfyldt, for at oplysningen sammen med tilstandsrapporten kan have de i § 2 nævnte retsvirkninger.

...

I de normale tilfælde, hvor den skriftlige meddelelse har form af et forsikringstilbud fra et forsikringsselskab, skal den tilbudte forsikring have en dækningsperiode på mindst 5 år regnet fra overtagelsesdagen, og medmindre køberen har undladt at vedligeholde ejendommen forsvarligt, skal køberen kunne få dækningsperioden forlænget, sådan at den samlede forsikringsperiode bliver mindst 10 år. Forsikringen skal være en kaskolignende forsikring i den forstand, at den - bortset fra en selvrisiko og eventuelle særligt undtagne fejl - skal dække fejl ved bygningernes fysiske tilstand, som ikke er nævnt i den skriftlige tilstandsrapport, jf. § 4.

...

I stk. 3 foreslås en bemyndigelsesbestemmelse, hvorefter justitsministeren kan fastsætte nærmere regler om dækningsomfanget for de i stk. 1 nævnte forsikringer. Sådanne regler vil blive fastsat, såfremt forsikringsbranchen ikke udvikler forsikringsprodukter, som i almindelighed dækker alle skjulte fejl uden væsentlige undtagelser. Det vil efter omstændighederne kunne være rimeligt, at forsikringsselskaberne tager forbehold for visse bestemte typer af fejl, men anvendelsen af sådanne forbehold må være meget begrænset.

I givet fald vil der kunne fastsættes regler om, at sælgeren kun kan opnå fritagelse for mangelhæftelsen ved at give oplysning om ejerskifteforsikring med en vis minimumsdækning.

Det foreslås endvidere, at der administrativt skal kunne fastsættes nærmere regler om indholdet af de meddelelser, som forsikringsselskaberne afgiver.”

Forbrugerbeskyttelsesloven er ændret flere gange, herunder ved lov nr. 437 af 31. maj 2000. Af forarbejderne, jf. lovforslag nr. 152 af 15. december 1999, de almindelige bemærkninger, fremgår bl.a.:

”1. Indledning

...

På forsikringsområdet har loven imidlertid ikke haft den forventede gennemslagskraft, idet der tegnes få ejerskifteforsikringer i forhold til det reelle forsikringsbehov.

Det er blevet kritiseret, at loven i praksis synes at medføre en mere effektiv beskyttelse af sælgerne end af køberne på grund af den begrænsede forsikringstegning, der må ses i sammenhæng med, at der ofte ikke synes at blive givet den fornødne tid under forhandlingerne om en købsaftale til en grundig drøftelse af forsikringsspørgsmålet.

Det foreslås på denne baggrund at justere reglerne om ejerskifteforsikringer, navnlig således, at sælgeren skal være med til at finansiere forsikringspræmien, hvis køberen tegner forsikringen ... Hermed sikres en bedre balance mellem hensynet til køberen og hensynet til sælgeren.

Justitsministeriet vil i forbindelse med den foreslåede lovændring også bruge bemyndigelsen i den gældende lovs § 5, stk. 3, til at fastsætte minimumsregler for dækningsomfanget for de ejerskifteforsikringer, der tilbydes køberne.

...

2.2. ...

...

Det anslås, at der generelt tegnes ejerskifteforsikring i ca. 10% af de tilfælde, hvor sælgeren har fremlagt et forsikringstilbud for køberen. Det er væsentligt mindre end forventet.

...

2.3. Efter Justitsministeriets opfattelse er det vanskeligt i praksis at opnå den tilsigtede balance mellem køberen og sælgeren, hvis en meget stor del af køberne undlader at forsikre sig, selv om der reelt er et forsikringsbehov, og uden at forsikringsspørgsmålet er indgået som et væsentligt element i salgsforhandlingerne.

Der kan peges på flere mulige årsager til den begrænsede forsikringstegning:

...

c. Medvirkende til den begrænsede forsikringstegning kan også være en generel usikkerhed hos køberne med hensyn til, hvad ejerskifteforsikrin-

gerne dækker. Det er bl.a. blevet kritiseret, at de forsikringsbetingelser, som selskaberne hidtil har anvendt, på nogle punkter er vanskelige at sammenligne, og at det er vanskeligt at overskue rækkevidden og betydningen af de dækningsforhold, der fremgår af betingelserne. De standardbetingelser, som er udsendt af Forsikring & Pension, er nu under revision.

Justitsministeriet agter i den forbindelse med den foreslåede lovændring at bruge bemyndigelsen i den gældende lovs § 5, stk. 3, til at fastsætte minimumsregler om dækningsomfanget for de ejerskifteforsikringer, der tilbydes køberne (...). Det vil indebære, at dækningsomfanget for den forsikring, som køberen får tilbudt, ud over de krav, der er nævnt i lovens § 5, også skal opfylde de administrativt fastsatte supplerende minimumskrav, for at sælgeren kun undgå mangelshæftelsen. ”

Af de almindelige bemærkninger, pkt. 4, om administrative ændringer, fremgår de hovedretningslinjer for indholdet af de administrative minimumsregler om dækningsomfanget for de enkelte ejerskifteforsikringer, der tilbydes køberne, og som efter lovens vedtagelse blev fastsat i bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 (herefter ”minimumsbekendtgørelsen”), hvoraf fremgik bl.a.:

”Bilag

...

4) Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

...

- forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring.”

Ved lov nr. 609 af 14. juni 2011 blev forbrugerbeskyttelsesloven ændret. I forlængelse af lovændringen blev der fastsat nye bestemmelser i minimumsbekendtgørelsen om bl.a. dækning af fugtskader og dækning for forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af en i øvrigt dækningsberettigende skade, jf. bekendtgørelse nr. 13 af 12. januar 2012. Overvejelserne om ændringerne af ejerskifteforsikringens dækning fremgik af det forudgående lovforslag, jf. lovforslag nr. 89 af 2. december 2010, som byggede på betænkning nr. 1520 fra 2010 fra Justitsministeriets udvalg om huseftersynsordningen. Af betænkningen fremgår bl.a. af kapitel 4 om udvalgets overvejelser:

”4.6.2.1. Indledning

Ejerskifteforsikringen er købers mulighed for at sikre sig økonomisk mod større udgifter i forbindelse med aktuelle skader og fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader (skaderisici), når sådanne skader/skaderisici ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.

...

Det er udvalgets opfattelse, at ejerskifteforsikringens hovedformål som hidtil bør være at dække den risiko for skjulte mangler, som køberen »overtager« fra sælger, når denne anvender huseftersynsordningen. Det er derfor også udvalgets opfattelse, at der - med de forskelle, som nødvendiggøres af, at der er tale om et skadesforsikringsprodukt - bør være en nær sammenhæng mellem afgrænsningen af den hæftelse, som sælger fritages for, og ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Ejerskifteforsikringen bør således som udgangspunkt ikke udvides til at omfatte dækning for skader, som sælger - hvis denne ikke anvendte huseftersynsordningen - ikke ville hæfte for. I modsat fald ville sælger, der som en betingelse for sin fritagelse for at hæfte for eventuelle mangler ved ejendommen er forpligtet til at tilbyde at betale halvdelen af præmien på den tilbudte ejerskifteforsikring, komme til at betale for forhold, som grundlæggende er denne uvedkommende, og den balance mellem hensynet til køberen og hensynet til sælgeren, som huseftersynsordningen bygger på, ville derved blive forrykket. (...) Samtidig er det et lige så vigtigt udgangspunkt, at køberen ikke står uden mulighed for at få dækning, hvis der viser sig skader eller andre forhold, som ville medføre mangelskrav fra køberen, hvis sælgeren ikke havde benyttet huseftersynsordningen.

...

På enkelte områder - f.eks. fugtskadeområdet - er der tale om et grænseområde, hvor de i praksis indhøstede erfaringer med den gældende ordning kunne tyde på, at det af forbrugerne generelt opleves som et minus ved ordningen, at den ikke synes at dække visse fysiske forhold, som købere generelt kan anse for relevante, men som ikke indebærer, at ejendommen er ringere end andre tilsvarende ejendomme.

På sådanne områder kan der - uanset ovennævnte udgangspunkt - efter udvalgets opfattelse være grund til at overveje forsvarligheden af en begrænset udvidelse af ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Det er i den forbindelse med betydelig vægt indgået i overvejelserne, om det i givet fald kan ske, uden at der bliver tale om en afgørende fordyrelse af ordningen.

...

4.6.2.4.1. Forsikring & Pensions forslag

Forsikring & Pension har foreslået, at ejerskifteforsikringen udvides med en særlig fugtdækning, hvorefter fugtskader i godkendte beboelsesrum dækkes som primære skader, mens skimmelsvampeskader dækkes som følgeskader (dvs. dækning af skimmelsvamp i tilfælde, hvor der er konstateret en dækningsberettigende fugtskade i lovligt godkendte beboelsesrum).

...

4.6.2.4.3. Udvalgets overvejelser

Indledningsvis skal udvalget bemærke, at en gennemførelse af Forsikring & Pensions forslag om fugtskadedækning vil indebære en fravigelse af det sammenligningsgrundlag, som huseftersynsordningen bygger på. Der skal således som udgangspunkt ikke - for så vidt angår fugt og skimmelsvamp i godkendte beboelsesrum - som hidtil ske en sammenligning af det undersøgte hus med et tilsvarende hus af samme type og alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

...

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.

...

De nuværende villaforsikringer indeholder typisk vilkår om dækning for forøgede byggeudgifter svarende til den dækning, som foreslås gjort til en del af ejerskifteforsikringens standarddækning. Ca. 95 pct. af alle helårshuse er villaforsikret. Dette medfører ifølge Forsikring & Pension imidlertid ikke, at den foreslåede dækning af forøgede byggeudgifter over ejerskifteforsikringen må anses for overflødig. Det skyldes, at villaforsikringens dækning kun omfatter merudgifter i forbindelse med en dækningsberettigende skade på villaforsikringen, mens den foreslåede dækning af forøgede byggeudgifter kun skal omfatte merudgifter i forbindelse med en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen. Villaforsikringen adskiller sig fra ejerskifteforsikringen bl.a. ved, at den som udgangspunkt alene dækker pludselige skader, hvis årsag er udefrakommende og øjeblikkeligt virkende hændelser (dvs. i praksis skader indtrådt efter købers overtagelse af ejendommen), mens den foreslåede dækning af forøgede byggeudgifter over ejerskifteforsikringen vil omfatte udbedring af skader

eller skaderisici, som var til stede på tidspunktet for købers overtagelse af ejendommen, men som først konstateres og anmeldes i forsikringstiden.”

Af minimumsbekendtgørelsen, jf. bekendtgørelse nr. 13 af 12. januar 2012, fremgår bl.a.:

”§ 1. Tilbud på ejerskifteforsikring, jf. lovens § 5, stk. 1, nr. 1, og stk. 2, skal for at kunne medføre de i lovens § 2 nævnte retsvirkninger opfylde følgende betingelser ud over dem, der fremgår af lovens § 5:

- 1) Tilbuddet skal indeholde vilkår om dækningsomfanget, der medfører mindst samme dækning som de vilkår, der er anført i bilag 1 til denne bekendtgørelse. Der kan dog på grundlag af oplysninger i en foreliggende tilstandsrapport eller elinstallationsrapport tages forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele eller bestemte installationer.
- 2) (...)
- 3) Det skal fremgå af tilbuddet, om og i givet fald på hvilke punkter dækningsomfanget er udvidet i forhold til de vilkår, der er anført i nr. 2 og i bilag 1.

...

Bilag 1

Dækningsomfang for ejerskifteforsikringer, der tilbydes i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

...

2) Forsikringen dækker:

...

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

...

6) Følgende er undtaget fra den under nr. 2 anførte forsikringsdækning:

...

- e) Forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring.”

Anbringender

Tryg Forsikring har i påstandsdokument af 9. januar 2023 anført følgende:

" ...

Husforsikringen indtegnet hos Tryg Forsikring A/S dækker rådskaden i gulvkonstruktionen i ejendommen beliggende på X

Rådskaden og udgifterne forbundet med dens udbedring er takseret og opgjort i overensstemmelse med sædvanlig praksis og til gængse priser. Det har i øvrigt formodningen imod sig, at Tryg Forsikring A/S skulle have betalt mere end nødvendigt til dækning af forsikringstagers krav i henhold til husforsikringen, jf. i øvrigt princippet i forsikringsaftalelovens § 39.

Samme rådskade er dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen indtegnet hos A jf. ejerskifteforsikringens pkt. 3.1 – 3.2 og pkt. 3.5, jf.

Det bestrides, at der er grundlag for at afvise dækning af rådskaden under ejerskifteforsikringen under henvisning til, at forsikringstager ikke selv har foretaget anmeldelse af rådskaden under ejerskifteforsikringen. Det bestrides også, at indholdet af tilstandsrapporten, jf. ..., skulle kunne føre til, at skaden ikke er dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen.

Såvel husforsikringen (byggningsforsikringen) indtegnet hos Tryg Forsikring A/S som ejerskifteforsikringen indtegnet hos A yder således forsikringsdækning for rådskader, herunder den rådskade, der konstateredes den 2. juli 2019 i ejendommen beliggende på X

Samme interesse er således også forsikret mod samme fare hos Tryg Forsikring A/S og hos A og der foreligger dermed et tilfælde af dobbeltforsikring omfattet af forsikringsaftalelovens §§ 41 – 44.

Regulering af skaden skal ikke finde sted i overensstemmelse med Dobbeltforsikringsaftalen af 1. april 2011. Dobbeltforsikringsaftalen ophørte den 20. april 2018, og der er tale om en skade, der konstateredes den 2. juli 2019 og dermed efter aftalens ophør.

Skaden skal derimod reguleres i overensstemmelse med reglerne i forsikringsaftalelovens §§ 41 – 44. Det bemærkes i den forbindelse, at Tryg Forsikring A/S' forsikringsbetingelser indeholder et forbehold om dobbeltforsikring, jf. betingelsernes pkt. 9, jf. Også A betingelser for ejerskifteforsikring indeholder et dobbeltforsikringsforbehold, jf.

Rådskaden skal herefter opgøres og fordeles mellem forsikringselskaberne i henhold til den beregning, Tryg Forsikring A/S har foretaget, jf. ..., og med fradrag af selvrisci på henholdsvis 2.157 kr. og 5.000 kr., jf. i øvrigt forsikringsaftalelovens § 42.

Måtte det forholde sig således, at udgifterne til udbedring af rådskaden skal fordeles mellem forsikringsselskaberne, således som A har gjort gældende, skal A i hvert fald betale 497 kr. til dækning af skadesudgifterne.

For så vidt angår såvel betalingspåstanden som frifindelsespåstanden, gøres i relation til spørgsmålet om dobbeltforsikring i den konkrete sag og helt generelt, når en bygningsskade er dækningsberettigende under såvel en hus- eller bygningsforsikring som en ejerskifteforsikring, i øvrigt følgende gældende:

Under på den ene side hus- eller bygningsforsikringen og på den anden side ejerskifteforsikringen er samme interesse forsikret mod samme fare under de respektive forsikringstyper, der begge er tingsforsikringer. Der foreligger således et tilfælde af dobbeltforsikring omfattet af forsikringsaftalelovens §§ 41 – 44.

Når der – som det også er tilfældet i den konkrete sag – under begge forsikringer er taget udtrykkeligt forbehold for dobbeltforsikring, skal der ske en fordeling af den dækningsberettigende skade mellem de to forsikringer og under hensyn til gældende vilkår for erstatningsopgørelsen.

Det kan ikke føre til et andet resultat, at det i et bilag til bekendtgørelse nr. 13 af 12. januar 2012 udstedt i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 5, stk. 3, er anført, at en ejerskifteforsikring ikke dækker forhold, som er dækket af anden forsikring. Bekendtgørelsen og bilag dertil har ikke forrang for lovbestemmelser, herunder forsikringsaftalelovens § 43, jf. § 42, når identisk eller tilsvarende forbehold fremgår af forsikringsbetingelserne for en hus- eller bygningsforsikring. I øvrigt er undtagelsen i det omtalte bilag til bekendtgørelse nr. 13 af 12. januar 2012 blot udtryk for, hvad der følger af forsikringsaftalelovens § 43, stk. 1, nemlig at der er tale om et dobbeltforsikringsforbehold og ikke en objektiv dækningsundtagelse eller ansvarsfraskrivelse.

Der henvises i øvrigt til, at der fremgår følgende vedrørende forsikringsaftalelovens § 43, stk. 1, af Forsikringsaftaleloven med kommentarer, Anne-Marie Aagaard Tegldal og Kåre Højerup, 2020, side 408:

”Et spørgsmål, der giver anledning til tvister i praksis, er ejerskifteforsikringsbetingelsers vilkår om, at forsikringen ikke dækker forhold, som er dækket af en anden forsikring.

...

Således fremgår det af bekendtgørelsens § 1, nr. 1, at tilbud om ejerskifteforsikring skal indeholde vilkår om dækningsomfanget, der medfører mindst samme dækning som de vilkår, der er anført i bilag 1 til bekendtgørelsen. Af bilagets pkt. 6, litra e, fremgår netop, at forsikringen ikke dækker ”forhold, som er dækket af en anden forsikring”. Det må antages, at en sådan undtagelsesbestemmelse i en ejerskifteforsikringsaftale ”blot” skal anses som et vilkår omfattet af lovens § 43. Bekendtgørelsens bilag punkt 6, litra e, kan således ikke føre til, at

en bygningsforsikring skal dække frem for en ejerskifteforsikring i tilfælde af dobbeltforsikring.

...

Det følger også af det almindelige princip om lex superior, at der ikke ved en bekendtgørelse kan ske fravigelser af en regel, der følger af lovgivning, nemlig § 43 om proratisk hæftelse ved flere selskabers forbehold om ansvarsfrihed i tilfælde af dobbeltforsikring”.

Det kan ikke føre til et andet resultat, hvad der følger af Dobbeltforsikringsaftalen af 1. april 2011. Aftalen er ophørt, og den finder således ikke anvendelse i den konkrete sag og på skader, der er konstateret efter den 20. april 2018, og som er dækningsberettigende under såvel en hus- eller bygningsforsikring og en ejerskifteforsikring.

Derudover bemærkes det, at der ikke ses at have været nogen grund til på aftaleretligt grundlag at regulere den indbyrdes fordeling en lang række forsikringselskaber imellem af skader omfattet af såvel en hus- eller bygningsforsikring som en ejerskifteforsikring ved Dobbeltforsikringsaftalen, der som anført ophørte pr. 20. april 2018, hvis det forholder sig således som hævdet af A at ejerskifteforsikringen er subsidiær i forhold til anden forsikring.

Det følger således af Dobbeltforsikringsaftalen, at den har til formål at regulere skader, hvor der foreligger dobbeltforsikring, og at dette omfatter bl.a. ejerskifteforsikring og bygningsforsikring, jf. Dobbeltforsikringsaftalens pkt. 1 og pkt. 4.10.1, jf.

I fravær af Dobbeltforsikringsaftalen er der således alene tale om aftalefortolkning af to forsikringer (som i det konkrete tilfælde begge yder dækning for råds-kader med forskellige selvrisici) i lyset af, hvad der følger af bestemmelserne i forsikringsaftalelovens §§ 41 – 44. Det bemærkes herved også, at det i regelsættet benævnt ”Minimumsbekendtgørelsen” og forarbejderne dertil ikke er bestemt eller omtalt, at forsikringsaftalelovens §§ 41 – 44, som kan fraviges ved aftale, ikke finder anvendelse. Dertil kommer, at A egne forsikringsbetingelser indeholder en lovvalgsbestemmelse om, at dansk ret finder anvendelse, herunder altså også forsikringsaftalelovens §§ 41 – 44.

Forsikringsaftalelovens §§ 41 – 44 indeholder ingen specifikke undtagelser eller særlig regulering, for så vidt angår ejerskifteforsikringer i forhold til hus- eller bygningsforsikringer med overlappende dækningsområder. Heller ikke i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom §§ 1 – 5 om bl.a. ejerskifteforsikring er det angivet, at forsikringsaftalelovens §§ 41 – 44 ikke skulle finde anvendelse på ejerskifteforsikringer, hvor der måtte foreligge en dobbeltforsikrings-situation i forhold til fx en husforsikring.

Hvad der måtte fremgå af en bekendtgørelse som ”Minimumsbekendtgørelsen”, kan i henhold til legalitetsprincippet ikke tilsidesætte eller tillægges forrang fremfor, hvad der gælder om dobbelt-forsikring i medfør af forsikringsaftalelovens §§ 41 – 44. I øvrigt fremgår det ikke af

”Minimumsbekendtgørelsen”, herunder bekendtgørelsens pkt. 4, at forsikringsaftalelovens §§ 41 – 44 om dobbeltforsikring ikke finder anvendelse, hvor en ejerskifteforsikring dækker samme interesse mod samme fare som en anden forsikring, her en husforsikring.

For så vidt angår spørgsmålet, om Tryg Forsikring A/S indtegnede husforsikringen uden kendskab til indholdet i ejerskifteforsikringen, og at forsikringstager angiveligt skulle have betalt dobbelt præmie, som angivet af **A** bemærkes det, at dette er et forhold, som er uden betydning for, om der i en efterfølgende skadesituation foreligger dobbeltforsikring.

Håndtering af dobbeltforsikring er som anført reguleret af forsikringsaftalelovens §§ 41 – 44, og af § 44 følger det, at det påhviler den sikrede ”... at give det selskab, som han afkræver erstatning, underretning om, hos hvilke selskaber der tillige er tegnet forsikring, og er ansvarlig for det tab, som forårsages ved, at en sådan underretning forsømmes”. Det påhviler altså ikke Tryg Forsikring A/S at undersøge, om der kan foreligge dobbeltforsikring, ved indtegning, og der er ikke noget forbud imod, at den sikrede betaler præmie flere gange for samme risiko.

Det følger også utvetydigt og klart af besvarelsene fra Forsikring & Pensions Responsumudvalg, at der i en situation som den foreliggende og helt generelt, når en bygnings-skade er dækningsberettigende under såvel en hus- eller bygningsforsikring som en ejerskifteforsikring, er tale om dobbeltforsikring omfattet af forsikringsaftalelovens §§ 41 – 44. Der henvises herved navnlig til Responsumudvalgets besvarelse af spørgsmål 1, hvoraf bl.a. følger, at siden Dobbeltforsikringsaftalens ophør pr. 20 april 2018 og i tilfælde, der falder udenfor aftalen,

”... er udgifter i forbindelse med en skade blevet fordelt efter de almindelige regler om dobbeltforsikring, jf. forsikringsaftalelovens §§ 41-44. Der kan således ske regres mellem et bygningsforsikrings-selskab og et ejerskifteforsikrings-selskab, såfremt én af disse har dækket en skade, som også ville være dækket hos det andet selskab.”

Det følger i øvrigt af Responsumudvalgets besvarelser, at udvalget udtaler sig om branchekutyme og -sædvaner, jf. besvarelsen af spørgsmål 2 og 3. Det følger således ikke alene af forsikringsaftalelovens §§ 41 – 44, men også af branchekutyme eller -sædvane, at der i det foreliggende tilfælde og helt generelt, når en bygnings-skade er dækningsberettigende under såvel en hus- eller bygnings-forsikring som en ejerskifteforsikring, er tale om dobbeltforsikring.

I lyset af besvarelsene fra Forsikring & Pensions Responsumudvalg bestrides det, at det har nogen som helst relevans for sagen, at **A** provokationer ... ikke er opfyldt. Også relevansen af provokationerne i sig selv bestrides. Det bemærkes hertil, at der i perioderne, som provokationerne angår, har foreligget aftaler forsikrings-selskaberne imellem indgået i regi af Forsikring & Pension til regulering af dobbeltforsikringssituationer, der i fravær af sådanne aftaler i øvrigt er og bliver reguleret af forsikringsaftalelovens §§ 41 – 44. Det bestrides endvidere, at manglende opfyldelse af provokationerne kan eller skal

tillægges processuel skadevirkning som påstået af A

For så vidt angår bevisførelsen bebudet af A bemærkes det i relation til vidner/repræsentanter fra og/eller med tilknytning til Frida Forsikring Agentur A/S, at Frida Forsikring Agentur A/S har skadebehandlet ejerskifteforsikrings-skader for bl.a. Domus Forsikring A/S og generelt indtaget samme standpunkt som A i forhold til "dobbeltforsikringskrav" fra hus- eller bygningsforsikringer, hvor en skade tillige er dækningsberettigende under en ejerskifteforsikring indtegnet hos Domus Forsikring A/S.

Tryg Forsikring A/S og LB Forsikring A/S har derfor anlagt retssager imod Domus Forsikring A/S ved Retten i Glostrup, hvorfra sagerne er søgt henvist til Østre Landsret. Landsretten har imidlertid ved kendelse af 24. juni 2021 nægtet at behandle sagerne i 1. instans med henvisning til netop denne sag og returneret sagerne til byretten, jf. bl.a. kendelse i sagerne Også på den baggrund gøres det gældende, at de bebudede forklaringer fra vidner/repræsentanter fra og/eller med tilknytning til Frida Forsikring Agentur A/S – ligesom forklaringer fra partsrepræsentanter og vidner fra og/eller med tilknytning til A – har karakter af partsindlæg, og at forklaringerne allerede af den grund ikke kan tillægges nogen bevismæssig vægt i forhold til denne sags principielle spørgsmål angående dobbeltforsikring.

..."

A har i påstandsdokument af 9. januar 2023 anført følgende:

" ...

Ad I Det overordnede spørgsmål

3.1 På vegne A gør jeg gældende, at ejerskifteforsikringen ikke dækker skader, der er dækket af anden forsikring, idet ejerskifteforsikringen er subsidær i forhold hertil.

Formålet med ejerskifteforsikringen

3.2 *Formålet* med ejerskifteforsikringen er at sikre dækning for de krav fra køber mod sælger som følge af skjulte mangler, som før lovens indførelse medførte mange retssager med deraf følgende usikkerhed for både sælger og køber. Formålet har ikke været at få forsikringsdækning for forhold, som allerede var dækket af en anden, allerede eksisterende og meget udbredt forsikringstype.

3.2.1 Formålet har uændret siden forarbejderne, før lovens indførelse, været tænkt begrænset, så der ikke skulle være dækning under den nye type forsikring, hvis køber allerede var sikret via en anden forsikring. Dette fremgik også af Assurandør-Societetets første forslag til ny ejerskifteforsikring i Betænkning 1276. (...).

- 3.2.2 Dette formål er også efterfølgende udtrykt i branchepraksis, herunder gengivet i Skadesinformation P2/99 (...) og i den ikke-dispositive dobbeltforsikringsaftale fra 2011 (...), hvor det udtrykkeligt fremgik, at ejerskifteforsikringen viger for husforsikringsdækningen. Det samme fremgår af SKAFOR's (Dansk Forening for Skadesforsikring) standardvilkår fra før Minimumsbekendtgørelsen, som også indeholder vilkår om, at ejerskifteforsikringen ikke dækker, hvis skaden er dækket af anden forsikring. Det fremgår af litteraturen, at vilkårene fra SKAFOR var godkendt af Justitsministeriet.
- 3.2.3 Skadesbegrebet i ejerskifteforsikringen er bredt og formet således, at det samler "skader" op, uanset årsag. Ejerskifteforsikringen kan ikke efter Minimumsbekendtgørelsen, jf. nedenfor, begrænses af forsikrings-selskabet til kun at dække konkrete typer skader. Bygningsforsikringen er omvendt rettet mod konkrete skader i forhold til årsag, og hvis ikke skadesårsagen er nævnt i policen, dækker forsikringen ikke. Samtidig kan bygningsforsikringen indeholde undtagelser baseret såvel på den konkrete ejendom som på selskabets generelle kendskab til mulige skader. F.eks. dækkes udvendigt råd oftest generelt ikke af bygningsforsikringen. Forholdet er således, at ejerskifteforsikringens brede skadesbegreb samler de skader op, som "falder igennem" bygningsforsikringens ikke så fintmaskede net. Formålet er netop dette, at samle op, men ikke at skulle bære udbedring af skader, som bygningsforsikringens "net" har opfanget.
- 3.2.3. Det er ved senere udvidelser af ejerskifteforsikringens dækningsområde søgt at undgå, at ejerskifteforsikringen skulle dække skader, der allerede var dækket af anden forsikring i form af bygningsforsikringen, således at ejerskifteforsikrings-selskabet ikke tillige beregner præmie over for forbrugerne for en risiko, som de allerede har købt dækning for ved bygningsforsikringen. Formålet er at beskytte sælger og køber som forbrugere – ikke at påtvinge dem præmieberegning for samme risiko hos forskellige og sideløbende, almindelige forsikringer.
- 3.2.4 Svaret fra Justitsministeriet (...) støtter ovenstående forståelse. Minimumsbekendtgørelsen skal ses i lyset af, at FAL's regler er udfyldende og viger, hvis andet er bestemt. Dette er sket med minimumsbekendtgørelsen.
- 3.2.5 Vælger sælger, at en handel ikke skal være omfattet af hus-eftersynsordningen, og har køber tegnet bygningsforsikring, så vil køber som udgangspunkt være afskåret fra at kræve erstatning af sælger for det forsikringsdækkede forhold, jf. erstatningsansvarsloven § 19, stk. 1, men må holde sig til bygningsforsikringen. Det har aldrig været hensig-

ten, at bygningsforsikringen skal stilles lempeligere, bare fordi der er tegnet ejerskifteforsikring, hvis formål netop alene er at træde i stedet for et krav imod sælger

- 3.2.6 Formålet med ejerskifteforsikringen var endelig udtrykkeligt at begrænse antallet af retssager mellem sælger og køber, da det i høj grad belastede domstolssystemet. I forarbejderne ved lovens indførelse svarede domstolene, at mængden af mangelsager vedrørende fast ejendom udgjorde mellem 12-18 % af de civile sager. Åbnes op for dobbeltforsikringssager, vil dette medføre en betydelig mængde nye retssager mellem forsikringselskaberne. Dette er for så vidt allerede startet med nærværende og en lang række andre anlagte sager med konkrete krav.

Ejerskifteforsikringens særlige karakteristika

- 3.3 Ejerskifteforsikringen har en række særlige karakteristika, som adskiller den fra de øvrige forsikringer for fast ejendom, og som medfører, at de ikke skal anses som "ligeværdige" forsikringer, som kan behandles efter forsikringsaftalelovens §§ 41-44.
- 3.3.1 Dækningsomfanget i ejerskifteforsikringer er lovreguleret (§ 5, stk. 1, nr. 1) til "fejl ved bygningens fysiske tilstand, der var til stede ved køberens overtagelse af ejendommen, og som ikke er nævnt eller er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten."
- 3.3.2 I Minimumsbekendtgørelsens bilag 1 er dækningsområdet nøje defineret til at dække "alle bygninger på ejendommen" og ikke mindst via det særlige skadesbegreb: "Aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade."
- 3.3.3 Ejerskifteforsikringen gælder i mindst 5 år (eller i 10 år), og kan ikke opsiges af hverken forsikringselskabet eller forsikringstager.
- 3.3.4 Ejerskifteforsikringen tegnes med en fra starten fastsat præmie uden hensyn til om forsikringstageren har en bygningsforsikring (eller hvilke år af dækningen, forsikringstageren måtte have en sådan og hvor), modsat bygningsforsikringen, der tegnes og prisfastsættes løbende, og ligeledes til samme pris uanset om der er ejerskifteforsikring. Præmien for ejerskifteforsikringen fastsættes på baggrund af forsikringsbetingelserne således, at den ikke indregner

dækning af skader dækket af anden forsikring. A har således konkret ikke modtaget præmie for skaden. At pålægge A dækning, strider mod princippet i FAL § 43, stk. 2, som fastholder sammenhæng mellem præmie og dækning. Har forsikrings-selskabet ikke opkrævet præmie for en skade, kan det ikke pålægges at skulle betale regres til et forsikrings-selskab, der har opkrævet præmie.

- 3.3.5 Bygningsforsikringen tegnes uden *konkret inspektion* af de enkelte ejendomme. Risikovurderingen – og dermed præmiefastsættelsen – er dermed statistisk. Den er ikke baseret på eksistensen af meddækning fra andre, og TRYG's standpunkt er således udtryk for et forsøg på at opnå en tilfældig berigelse for forhold, som TRYG allerede har modtaget fuld betaling for, idet den krævede meddækning fra ejerskifteforsikringen ikke har fundet udtryk i TRYG's præmiefastsættelse over for forbrugerne.
- 3.3.6 Ejerskifteforsikringen kan ikke indeholde andre generelle forbehold, end de der er fastsat i Minimumsbekendtgørelsen. I forhold til konkrete forbehold er forsikringen også begrænset. Ejerskifteforsikrings-selskabet kan derved ikke selv definere den risiko, der skal dækkes, men må forholde sig til lovgivningens grænser. Herved adskiller ejerskifteforsikringen sig fra bygningsforsikringen, som frit kan tage forbehold. F.eks. er udvendigt råd som hovedregel ikke dækket af bygningsforsikringen, da dette erfaringsmæssigt medfører mange skader. Bygningsforsikringen kan desuden løbende ændres af selskabet
- 3.3.7 I dobbeltforsikringsaftalen (... , pkt. 3.2.1) kunne en forsikringstager, der konstaterer dobbeltforsikring, opsige den sidst tegnede forsikring uden varsel. En sådan løsning er ikke mulig ved ejerskifteforsikringer, der allerede er betalt fuldt ud ved tegning, og som ikke kan bringes til ophør.
- 3.3.8 Der er for langt de fleste danske ejendomme tegnet bygningsforsikringer. Ifølge betænkning 1276 fra 1994, s. 146, var omfanget omkring 90 % af alle privatejede én- eller to-familiehuse. Hvis ikke ejerskifteforsikringer er subsidiære, tvinger lovgiver således forbrugerne til at tegne og betale dobbeltpræmie for denne risiko, hvis de ønsker at opnå de fordele, der er forbundet med udnyttelsen af huseftersynsordningen, som lovgiver netop har ønsket at fremme. Der er intet holdepunkt for en sådan hensigt.
- 3.3.9 Bygningsforsikringer og ejerskifteforsikringer har endvidere forskellige skadesbegreber. Et forhold som "råd" er ikke automatisk omfattet af ejerskifteforsikringen, medmindre det konkret er omfattet af skadesbegrebet. Bygningsforsikringen har ikke et overordnet skadesbegreb, men forskellige begreber, som "råd", der ikke er fastsat centralt.

- 3.3.10 Bygningsforsikringer og ejerskifteforsikringer har også forskelligt dækningsomfang, herunder i forhold til hvordan skader udbedres, og i forhold til hvorvidt der skal erstattes kosmetiske forhold ved udbedring.
- 3.3.11 Bygningsforsikringer og ejerskifteforsikringer har forskellig erstatningsudmåling blandt andet på grund af forskellige afskrivningsregler som følge af alder på bygningsdele. Tabellerne i ... og ... er meget forskellige også for den konkrete skade.
- 3.3.12 Bygningsforsikringer og ejerskifteforsikringer åbner for forskellige muligheder for at rette et regreskrav mod tredjemand. Ejerskifteforsikringsselskaberne har f.eks. en direkte lovhjemlet regresadgang mod den bygnings sagkyndige. Det er nødvendigt for ejerskifteforsikringsselskabet at vurdere disse muligheder og rejse evt. krav på baggrund af en selvstændig vurdering af skaden, inden skaden udbedres, således at også den regrespligtige kan varetage sine interesser.

Betydning af forsikringstype – beskyttede interesser

- 3.4. Som det fremgår af Anne-Marie Aagaard Tegldal og Kåre Højerup, Forsikringsaftaleloven med kommentarer, 1. udgave 2020, s. 400, er der ikke tale om dobbeltforsikring i forsikringsaftalelovens forstand, når samme skade dækkes af hhv. en ansvarsforsikring og en tingsforsikring, da forsikringerne dækker forskellige interesser.
- 3.4.1 Sagsøgte synspunkt er, at en dobbeltforsikring i forsikringsaftalelovens forstand forudsætter, at der er tale om forsikringsdækning (1) af samme skade og (2) af samme interesse. Sagsøgte gør ikke gældende – som sagsøger udlægger det (...) – at "en ejerskifteforsikring skal sidestilles med en almindelig ansvarsforsikring". En ejerskifteforsikring er, som det nøje er beskrevet i svarskriftet, en særlig lovbestemt forsikringstype, som ikke kan sidestilles med hverken almindelig bygningsforsikring eller ansvarsforsikring.
- 3.4.2 Ejerskifteforsikringen er udviklet som led i den lovregulerede huseftersynsordning med det formål at undgå tvister og omkostningstunge retssager mellem sælger og køber af fast ejendom. Forsikringen dækker skjulte fejl og mangler på bygningen, som ellers – i visse tilfælde – kunne gøres gældende mod sælger. Men forsikringen er ikke en almindelig ansvarsforsikring, idet den netop ikke dækker sælgers ansvar for ansvarspådragende adfærd, men alene særligt definerede fejl ved den konkrete ejendom. Ejerskifteforsikringen sikrer kompensationsbetaling, der kendes fra tidligere tiders forholdsmæssigt afslag, hvor sælger netop var

i god tro om skjulte fejl. Ejerskifteforsikringen er dog heller ikke en sædvanlig bygningsforsikring, idet dens dækningsområde (skadesdefinition) er nøje fastsat i lovgivningen og uløseligt hænger sammen med de byggetekniske rapporter. Endelig adskiller ejerskifteforsikringen sig fra andre typer forsikringer ved efter lovgivningen at være "født" subsidiær i forhold til andre forsikringer.

- 3.4.3 Til yderligere støtte for, at der ikke er tale om to ligestillede forsikringer og dermed for, at det ikke er relevant at anvende forsikringsaftalelovens § 41-44, taler således også, at ejerskifteforsikringen i forhold til Finanstilsynets klassificering af forsikringstypen anses som klasse 13 "almindelig ansvarsforsikring" og ikke klasse 9 "andre skader på ejendom". Klassificeringen af forsikringstyper sker på baggrund af EU-regulering og fremgår af bilag 1 til direktiv 2009/138/EF. Fordeling af forsikringsklasser har blandt andet betydning for solvenskravene til forsikringsselskabet.

Minimumsbekendtgørelsen

- 3.5 Lovgiver har gennem Minimumsbekendtgørelsen, der indgik i lovforslaget ved ændringen i 2000 udtrykkeligt undtaget dækning for ejerskifteforsikringen, hvis skaden er dækket af garanti og/eller anden forsikring, jf. bekendtgørelsens bilag 1, pkt. 6(e).

- 3.5.1 Bekendtgørelsens indhold er en nøje og detaljeret regulering af ejerskifteforsikringsselskabernes mulighed for at tage forbehold. Baggrunden for indførelse af bekendtgørelsen var blandt andet at forhindre, at der blev taget generelle forhold, således at kernen i forsikringsdækningen kunne bevares og formålet med ordningen opretholdes. Bekendtgørelsens indhold er en balance, hvor undtagelserne fra dækningen er meget begrænsede, men til gengæld i overensstemmelse med lovens formål

- 3.5.2 Betydningen af Minimumsbekendtgørelsen er, at der – i hvert fald fra indførelse af bekendtgørelsen – ikke har været en situation omfattet af FAL § 41-44, når en skade objektivt var omfattet af dækningen af såvel bygnings- som ejerskifteforsikring. Bekendtgørelsens indhold fremgår af lovforslaget og er ikke blot en generel bemyndigelse. Det er lovgivers udtrykkelige ønske, at forsikringen skal være subsidiær.

Forholdet mellem Minimumsbekendtgørelsen og forsikringsaftalelovens §§ 41-45

- 3.6 TRYG påberåber sig forsikringsaftalelovens § 43, som generelt regulerer forholdet ved konstateret dobbeltforsikring, når de relevante forsikringer alle har et forbehold for ikke at dække, hvis der er dækning i anden forsikring.

- 3.6.1 Den relevante del af bestemmelsen har følgende ordlyd:
"Har flere selskaber tegnet forsikring på samme interesse, og har de alle betinget deres ansvar af, at der ikke andetsteds er tegnet forsikring på samme interesse, hæfter alle selskaberne desuagtet i forhold til det beløb, med hvilket hvert af dem ville have svaret, hvis det alene havde tegnet forsikringen".
- 3.6.2 **A** gør gældende, at Minimumsbekendtgørelsen med udelukkelse af dækning ved dobbeltforsikring ikke strider mod, eller i sig selv ændrer på forsikringsaftalelovens § 43, men hvis den måtte anses for at gøre dette, har bekendtgørelsen sideordnet lovhjemmel.
- 3.6.3 Bestemmelsen i § 43 stammer fra den oprindelige forsikringsaftalelov fra 1930 og dækker generelt forholdet mellem skadesforsikrings-selskaber, når der er en dobbeltforsikrings-situation.
- 3.6.4 Forsikringsaftalelovens §§ 41-44 regulerer som "lex generalis", hvordan situationer, hvor der er konstateret dobbelt forsikringsdækning mellem sidestillede forsikringer, skal håndteres. Forsikringsaftaleloven regulerer ikke, hvornår/om der er tale om sådan dobbeltforsikring af ligestillede forsikringer. Minimumsbekendtgørelsen ændrer ikke forsikringsaftaleloven.
- 3.6.5 Det er også relevant at nævne, at princippet, om at en bekendtgørelse udstedt i henhold til lov ikke kan påvirke indholdet af en tidligere lov, ikke er ultimativt. Hvis der er grundlag for dette i hjemmelsloven, kan en bekendtgørelse påvirke anvendelsen (også) af en tidligere lov, jf. Henrik Zahle, Dansk Forfatningsret, studieudgave, 1. udgave, s. 202. I den konkrete situation, har lovgiver klart hjemlet en bekendtgørelse, der skal fastsætte vilkår for indholdet af ejerskifteforsikringer. Minimumsbekendtgørelsens vilkår – herunder stillingen som subsidiær i forhold til anden forsikringsdækning – falder inden for rammen af lovens hjemmel.
- 3.6.6 På baggrund af formålet med, indholdet af, og det præcise lovfastsatte dækningsindhold for ejerskifteforsikringer, herunder det udtrykkelige forbehold for dækning, hvis dækning af anden forsikring, er der ikke en sådan dobbeltforsikringssituation, at § 43 finder anvendelse.
- 3.6.7 Ejerskifteforsikringsordningen er indført i 1996, og Minimumsbekendtgørelsen i 2000. Der er tale om en senere og specifik regel ("lex posterior" og "lex specialis"), hvorfor de særlige forhold for ejerskifteforsikringer ikke er underlagt forsikringsaftalelovens forudgående og generelle regler.

- 3.6.8 Minimumsbekendtgørelsen ændrer ikke forsikringsaftalelovens indhold, men bekræfter blot, at ejerskifteforsikringer ikke er omfattet af § 43. Justitsministeriets svar i ... støtter denne forståelse.

Praksis i forsikringsbranchen og hos Ankenævnet for Forsikring

- 3.7 Forsikringsbranchen har i *praksis* i sin helhed siden ejerskifteforsikringens indførelse handlet i overensstemmelse med lovens formål og indholdet i bekendtgørelsen om dækningsomfang, således at ejerskifteforsikringer er blevet anset for subsidiære i forhold til bygningsforsikringen (villa-/husforsikring), hvilket også er afspejlet i Ankenævnet for Forsikrings praksis.

- 3.7.1 Såvel selskaber indenfor som udenfor F&P og dobbeltforsikringsaftalen har håndteret spørgsmål om dobbeltforsikring således, at skaden bæres af bygningsforsikringen. Det fremlagte responsum fra F&P indeholder ikke en klar – og slet ikke en dokumenteret – redegørelse for branchepraksis. Svarene fra F&P's responsumudvalg viser, at udvalget ikke har et faktisk grundlag for at redegøre for, hvordan situationen har været håndteret historisk siden 1996.

Det kan konstateres, at der i perioden fra 1996 – 2001 ifølge responsumudvalgets svar ikke kan konkluderes noget om, hvordan situationer med dækning af en konkret skade både af en ejerskifteforsikring og en bygningsforsikring er blevet håndteret i branchen i forbindelse med indførelsen af ejerskifteforsikringen. Perioden fra 1996 – 1999 mangler viden. I perioden fra 1999 og til dobbeltforsikringsoverenskomstens ophør i 2018 blev der ikke generelt rejst dobbeltforsikringskrav. Ifølge svaret på spørgsmål 2, blev der "rejst krav" i forbindelse med dobbeltforsikring over for selskaber, der ikke var omfattet af dobbeltforsikringsoverenskomsten. Hvorvidt disse rejste krav er blevet "afvist, betalt eller afsluttet ved forlig" er dog ikke besvaret, og svaret er dermed indholdsløst i forhold til nærværende sag. De forsikringsselskaber, som ikke var omfattet af dobbeltforsikringsaftalen (herunder Frida Forsikring og Husejernes Forsikring) blev ifølge medarbejdere i disse selskaber ikke mødt med dobbeltforsikringskrav. Ligeledes foretog selskaber med tegning af både ejerskifte- og bygningsforsikring, ikke en intern fordeling mellem disse forsikringer, selvom dette, jf. Responsumudvalgets svar på spørgsmål 6 støttes ikke af vidneforklaringerne.

- 3.7.2 Forsikringsankenævnets afgørelse fra 27. september 2017 mod forsikringsselskabet Quodos Insurance A/S (...) – der udstedte ejerskifteforsikringer, men ikke var medlem af F&P og ikke havde tiltrådt og derfor heller ikke var omfattet af dobbeltforsikringsaftalen – udtalte ankenævnet omkring den endelige fordeling af dækning imellem en villa-

forsikring og ejerskifteforsikring: "Nævnet finder, at forsikringsbetingelsernes punkt 5.0 og den loyale samarbejdspligt som udgangspunkt indebærer, at selskabet [ejerskifteforsikrings-selskabet] ved skader, som antageligt vil være dækningsberettigende over forsikringstagerens husforsikring, og hvor skadeudgiften i sidste ende dermed antageligt vil skulle afholdes af husforsikringen (...), kan henvise forsikringstageren til at anmeldte skaden til sin husforsikring".

- 3.7.3 Samme generelle retsopfattelse fremgår af kendelse af 20. september 2010 i sagen ..., hvor et ejerskifteforsikrings-selskab havde afvist dækning af en konkret råds-kade. Forsikringstager havde klaget, men ankenævnet anførte følgende:

"Da forholdet kan være omfattet af klagerens husforsikring, har selskabet i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne retmæssigt henvist forholdet til denne forsikring. Såfremt forholdet ikke findes omfattet af husforsikringen, skal forholdet subsidiært vurderes i henhold til ejerskifteforsikringen".

- 3.7.4 Det bemærkes, at ankenævnet ikke henviser til dobbeltforsikringsaftalen, men til forsikringsvilkårene som grundlag for ejerskifteforsikringens subsidiære hæftelse.
- 3.7.5 Ankenævnet har således i perioden opretholdt den generelle praksis i branchen.

Juridisk litteratur

- 3.8 TRYG citerer i ..., fra Anne-Marie Aagaard Tegldal og Kåre Højerup, Forsikringsaftaleloven med kommentarer, 1. udgave 2020, s. 408, hvori forfatterne spekulerer over anvendelse af forsikringsaftalelovens §§ 41-44 for ejerskifteforsikringer. Forfatterne "antager", at der vil være tale om dobbeltforsikring i forsikringsaftalelovens forstand, hvis en skade dækkes af såvel ejerskifte- som bygningsforsikring. Forfatternes antagelser er dog problematiske af flere årsager.
- 3.8.1 For det første forholder forfatterne sig ikke til baggrunden for, og indholdet af, den helt særlige ordning med ejerskifteforsikringer, der er redegjort for ovenfor, og som understøtter, at der er en helt særlig grund til at indføre en bestemmelse om, at ejerskifteforsikringen er "født" subsidiær.
- 3.8.2 For det andet fremgår det af afsnittet, at "såfremt bilaget ikke indeholdt en sådan undtagelsesbestemmelse, kunne ejerskifteforsikringen ikke have det almindelige forbehold om ansvarsfrihed ved dobbeltforsikring". Dette udsagn er ikke korrekt. Minimumsbekendtgørelsen indeholder de vilkår, en ejerskifteforsikring mindst skal indeholde. Dette medfører ikke, at den derved forbyder alle vilkår, der ikke udtrykkeligt er

nævnt i bekendtgørelsen. Konklusionen hviler således på en juridisk fejlslutning.

- 3.8.3 For det tredje baserer forfatterne sig også på det irrelevante argument om, at en bekendtgørelse ikke kan fravige en regel, der følger af lovgivningen, in casu forsikringsaftalelovens § 43. Som nævnt ovenfor, ændres § 43 ikke ved Minimumsbekendtgørelsen. Lovbestemmelsen finder blot ikke anvendelse i den konkrete situation. En bekendtgørelse kan desuden i visse tilfælde fortrænge en lov, enten med udtrykkelig lovhjemmel – som i nærværende sag, hvor bekendtgørelsens tekst fremgår af lovforslaget – eller hvis en senere bekendtgørelse på et retsområde medføre en ændring af gældende ret på tilstødende retsområde, jf. UfR.1974.824Ø, hvor en administrativ hastighedsbegrænsning – udstedt med det formål at opnå energibesparelse – kunne ske på trods af færdselslovens generelle (daværende) fri hastighedsbegrænsning.
- 3.8.4 Endelig bemærkes, at anvendelse af FAL § 41-45 forudsætter, at der er tale om overlappende forsikringer, som dækker samme interesser, hvilket ikke er tilfældet, jf. redegørelsen ovenfor for forsikringens formål og helt særlige struktur.
- 3.8.5 At ejerskifteforsikringens lovfastsatte begrænsning til ikke at dække skader, som er dækket af anden forsikring, særligt opretholdes, fremgår af Dansk Forsikringsret, 10. udg. 2019, s. 578, hvor det i forbindelse med omtale af en konkret kendelse fra Ankenævnet (...) fremgår følgende:

”Når dette er sagt, findes der andre lignende klausuler, der bliver respekteret. F.eks. findes der fsva ejerskifteforsikringen en undtagelse om, at forsikringen ikke dækker en skade, der er dækket af en forsikring. Her tænkes typisk på en ejendomsforsikring. Hvis en svampe- og stormskade har været til stede ved overtagelsen af huset, er forholdet som udgangspunkt dækket af ejerskifteforsikringen, men altså ikke hvis der er en ejendomsforsikring, der dækker.

Betydningen af TRYG's retsopfattelse

- 3.9 Skal ejerskifteforsikringen dække skader, der allerede er dækket af bygningsforsikringer, vil dette medføre en væsentlig overførelse af byrderne fra bygningsforsikringerne til ejerskifteforsikringen. Betydningen vil være væsentlig præmiestigning på ejerskifteforsikringer uden et tilsvarende fald i præmien på bygningsforsikringer. Sådanne alvorlige konsekvenser for hele huseftersynsordningen kræver en udtrykkelig ændring af lovgivningen og kan ikke følge blot af ophøret af en aftale i branchen.
- 3.9.1 Det principielle spørgsmål om, hvorvidt der er tale om to ligestillede forsikringer, eller om der fra lovgivers side har

været et ønske om, at den særligt lovregulerede ejerskifteforsikring skal have en særlig subsidiær stilling, afhænger ikke af, hvordan den enkelte konkrete forsikring tegnes, men om forholdet mellem to typer af forsikringer.

- 3.9.2 Konkret har TRYG valgt at udstede forsikring for en rådskaade, og har beregnet sig præmie for dette. Dette må være sket uden at kende til indholdet i ejerskifteforsikringen, og dermed har forbrugeren netop betalt 2 gange, hvis også ejerskifteforsikringen skal tariferes til at dække denne skade. Hvis sagsøger har ret i sin opfattelse af retsstillingen, kan sagsøger herefter overvælte en andel af skaden på sagsøgte. Ejerskifteforsikringen har dog ikke samme frie mulighed som bygningsforsikringen for nøje at kunne indrette sin dækning, idet ejerskifteforsikringens dækningsomfang (minimum) er lovfastsat.
- 3.9.3 Forbrugerne har efter TRYG's retsopfattelse ingen mulighed for at undgå dobbeltdækning (og dermed delvis dobbeltudgift), således som de har i "normale" tilfælde af dobbeltforsikring som f.eks. to ens rejseforsikringer. Ingen forbruger kan nemlig undvære hverken bygningsforsikring eller ejerskifteforsikringen, som begge dækker i vidt omfang ud over den potentielle dobbeltdækning på helt centrale områder, som det vil være decideret ufornuftigt at undvære. Forbrugerne bliver derfor i den nu opståede situation gidsler i opgøret, hvor bygningsforsikringsselskaberne forsøger at øge deres profit ved at sende en del af betalingen af erstatningen videre til ejerskifteforsikringsselskaberne, uden dette medfører nogen nedsættelse af præmien for forbrugerne for villaforsikringen. Samtidig risikeres en situation med dobbeltdækning at føre til en sådan forhøjelse af præmien på ejerskifteforsikringer, at de fravælges af parterne i handlen, hvilket kan få stor betydning for den ellers meget succesfulde ordning med huseftersynsordning. Ud over det for forbrugerne uønskelige i at betale for samme skadesrisiko til flere selskaber, rummer det nye synspunkt en række praktiske u hensigtsmæssigheder for forbrugerne, idet deres skade i givet fald skal behandles af to forsikringsselskaber (der endda arbejder med forskellige regler). Det har utvivlsomt formodningen imod sig, at Folketinget – hvis ærinde var at værne forbrugerinteresser og beskytte både køber og sælger – skulle have haft til hensigt på denne måde at tvinge forbrugerne til at betale forsikringsselskaberne for samme risiko flere gange.
- 3.9.4 Højere forsikringspræmier for ejerskifteforsikringer vil kunne medføre, at færre købere ønsker at tegne forsikringen. Dermed efterlades de i den uacceptable situation, at sælger ikke hæfter for de skjulte fejl og mangler, mens der ikke er nogen forsikring til at samle omkostningerne til udbedring op.

- 3.9.5 Da bygningsforsikringen og ejerskifteforsikringen ikke er ens i dækning mm., jf. ovenfor, vil brug af forsikringsaftalelovens §§ 41-44 ikke kunne administreres i praksis uden behov for dobbelt sagsbehandling hos forsikringsselskaberne. Dette skyldes særligt behovet for den konkrete og individuelle vurdering af skaden i forhold til de tekniske rapporter, konkrete forbehold og den særlige vurdering af mulig regres mod byggesagkyndig og/eller sælger. Omkostningerne til denne dobbelt sagsbehandling vil også i sidste ende påhvile forbrugerne.
- 3.9.6 TRYG søger via sagsanlæg som i nærværende sag at få tildelt den huseftersynsordning, som den fra 1996 og frem har været tiltænkt og administreret, og derved overvælte en del af omkostningerne for udbedring af skader – som selskabet har opkrævet fuld dækning/præmie for hos forbrugeren – på ejerskifteforsikringen, som ikke har opkrævet præmie for at dække disse situationer med ”dobbeltforsikring”. Dette ville medføre en lang række u hensigtsmæssige konsekvenser, som ikke var lovgivers ønske, da huseftersynsordningen blev etableret.

Ad II Det konkrete krav

- 3.10 Til støtte for påstanden om frifindelse gør **A** subsidiært følgende gældende - såfremt retten finder, at der kan være dækning i ejerskifteforsikringen af skader omfattet af bygningsforsikringen:
- 1) TRYG har ikke dokumenteret, at den anmeldte skade er dækket af bygningsforsikringen,
 - 2) **A** kan ikke afkræves dækning for en skade, som **A** ikke har oplysninger til at vurdere; TRYG kan ikke skadesbehandle på vegne af **A**
 - 3) Den oplyste skade falder uden for **A** forsikringsdækning,
 - 4) TRYG har ikke dokumenteret sit krav eller specificeret hjemlen for kravet.

Ad 1) TRYG's dækning

- 3.11 Det kan ikke lægges til grund, at de anmeldte skader er omfattet af TRYG's dækning, idet **A** ikke har tilstrækkeligt kendskab til TRYG's forretningsbetingelser i forhold til omfanget af den konkrete skade og derfor ikke har kunnet forholde sig til spørgsmålet. Bevisbyrden for dette påhviler TRYG.

Ad 2) Betydning af manglende forudgående anmeldelse

- 3.12 Forsikringstagerne på det konkrete policenummer har aldrig anmeldt rådskaden til **A** og **A** er heller ikke blevet kontaktet af TRYG vedrørende skaden, før skaden var udbedret. **A** har derfor ikke haft mulighed for at foretage en besigtigelse til brug for vurdering af skaden under ejerskifteforsikringen, samt omfangs-

bestemme og evt. anvise en udbedringsløsning – eller vurdere grundlaget for og foretage regres

- 3.13 **A** er ikke part i den senest indgåede dobbeltforsikringsadministrationsaftale. Dobbeltforsikringsadministrationsaftalen er indgået mellem en række danske forsikringsselskaber med henblik på – på aftalebasis – at regulere, hvordan krav, der kan rejses mod flere forsikringsselskaber, skal håndteres af selskaberne i deres indbyrdes forhold. Ved ikke at være part i aftalen, har **A** ikke givet afkald på selv at kunne skadesbehandle alle krav mod selskabet i overensstemmelse med sine egne forsikringsbetingelser.
- 3.14 Det fremgår klart af **A** forsikringsbetingelser pkt. 10 (...), at ethvert forhold, der kan medføre et erstatningskrav, skal anmeldes hurtigst muligt. Herudover må der efter forsikringsbetingelserne alene foretages evt. afværgelsesforanstaltninger, men ikke foretages udbedring, nedrivning eller fjernelse af det beskadigede, før **A** har fået mulighed for at vurdere det anmeldte forhold, herunder foretage besigtigelse. Betingelsen følger det almindelige forsikringsretlige princip, at det er forsikringstageren, der har bevisbyrden for, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettiget skade.
- 3.15 Ved at udbedre en skade, uden inddragelse af **A** der kan være omfattet af ejerskifteforsikringsproduktet, fratages **A** muligheden for at foretage denne vurdering. På den måde søger TRYG uberettiget og uhjemlet at opnå en bedre retsstilling hos **A** end **A**'s kunde har. Samtidig afskæres **A** muligheder for at varetage sine interesser ved at kunne rejse – og dokumentere – et eventuelt regreskrav mod bygningsagkyndige, f.eks. såfremt skaden udgør et forhold, der burde være nævnt i tilstandsrapporten.
- 3.16 Ejerskifteforsikringen og bygningsforsikringen er ikke identiske produkter, og dækningsomfanget er også anderledes, hvorfor det ikke er muligt for et andet forsikringsselskab, og et selskab med et andet forsikringsprodukt, at skadebehandle på vegne af ejerskifteforsikringsselskabet.
- 3.17 TRYG har i forbindelse med sin egen skadebehandling under bygningsforsikringen udarbejdet et besigtigelsesnotat, som selskabet har fremsendt til **A** (...). Af dette besigtigelsesnotat kan man ikke udlede det fornødne omkring selve skaden. Notatet viser primært et allerede udbedret underlag for et køkkengulv. TRYG besigtigede skaden, før den blev udbedret, men orienterede ikke **A**
- 3.18 Ud over besigtigelsesnotatet har **A** modtaget enkelte fotos af gulvet før udbedring af skaden (...). Disse fotos viser heller ikke et tilstrækkeligt klart og tydeligt billede af hverken skaden eller skadesomfanget. Det viser dog, at der mest sandsynligt er tale om en gammel indretning.

3.19 Derfor er det fortsat ikke muligt for **A** at foretage en reel vurdering af skaden, omfanget og udbedringsudgiften, alene på baggrund af det fremsendte fra TRYG. Og allerede på den baggrund kan **A** ikke idømmes at skulle betale en del af udbedringsudgifterne til TRYG. Bevisbyrden påhviler TRYG, der som (særlig) professionel aktør bærer risikoen for tvivl.

Ad 3) Vurdering af den konkrete skade

3.20 TRYG har ikke nærmere oplyst sagshistorikken, eller konstruktionens opbygning og alder, i hvilket omfang der var konstateret skader, og hvordan selskabet er nået frem til den erstatning, der er tilbudt forsikringstageren.

3.21 Det, **A** kan forsøge at udlede af det fremsendte materiale ved også at gennemgå tilstandsrapporten udarbejdet i forbindelse med forsikringstagernes køb, og som **A** har modtaget ved tegning af ejerskifteforsikringspolice, er følgende:

"Der er tale om et køkkengulv, oprindeligt udført som et lamelparketgulv, belagt med kork-/vinylbelægning. Gulvbelægningen, vurderes at være det oprindelige fra 1961. På billederne ses et begrænset område af det underliggende lamelparket, som fremstår fugtpåvirket".

3.22 I tilstandsrapporten udarbejdet på ejendommen 27. marts 2019, ..., har den byggesagkyndige anmærket, at gulvbelægningen i køkkenet er nedslidt. Skaden fik karakter "K2". K2 beskriver "skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for en overskuelig tid".

3.23 Ejerskifteforsikringen dækker ikke skader, som allerede er anmærket i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1. Det skyldes, at man som køber har mulighed for at tage omkostningen til ubedring af skaden med i betragtning ved handlen af ejendommen. Det er således ikke en relevant skade for **A**

3.24 Ved udskiftning af ældre gulve bliver der foretaget afskrivning i erstatningssummen for slid og ælde, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.3. (...). Afskrivning sker efter tabellerne, der medfølger som bilag til forsikringsbetingelserne (...). I henhold til tabel E, der finder anvendelse på lamelparket-gulve, er forsikringstagerne berettiget til en erstatning på 30 %, af udbedringsudgiften.

3.25 **A** kendskab til praksis viser, at udskiftning af gulv, herunder nye strøer og isolering, kan udføres for 1.300 kr. inkl. moms, pr. m². Der er tale om 6 m² gulv, således at der samlet er tale om en udbedringsudgift på kr. 7.800. Fraregnet forbedringen, som opgjort i tabel E, svarer den relevante udbedringsomkostning til kr. 2.340,- (30 % af kr. 7.800,-). Da den erstatning, forsikringstagerne kan være berettiget til, ikke overstiger selvriskoen, er det ikke et forhold ejerskifteforsikringen dækker, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.4 og 4.12 (...).

- 3.26 En ejerskifteforsikring dækker endvidere alene rådskader, hvis konstruktionen er nedbrudt i et omfang, så bæreevnen er så væsentligt nedsat, at konstruktionen ikke kan anvendes som et undergulv for kork-/vinylbelægning. Hvis der er tale om en sådan skade, så er udgangspunktet for erstatningsvurderingen altid en partiel/lokal reparation af det beskadigede, på samme sted, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2 (...).
- 3.27 **A** kan ud fra besigtigelsesnotatet fra TRYG (...) konkludere, at lamelparketgulvet er udskiftet helt – så der nu er udlagt krydsfinerplader som undergulv. Det fremgår også af notatet, at der er tale om 6 m² gulv. Ejerskifteforsikringen dækker ikke et nyt gulv, men reparation af den konkrete skade.
- 3.28 Hvis skaden har den karakter, vil udbedring kunne foretages ved, at der skæres partielt i gulvet i det skadede område og foretages en udskiftning af et stykke af gulvet. Det er ikke muligt for **A** at vurdere, om en sådan reparation faktisk vil overstige minimumsgrænsen på kr. 5.000,-, svarende til forsikringstagernes selvrisiko. Skader under 5.000 kr., er udtrykkeligt ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, og sådanne skader kan heller ikke anmeldes under ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.4 (...).

Ad 4) Manglende begrundelse for opgørelser af forsikringsudbetaling

- 3.29 TRYG har i ... aftalt en kontanterstatning med forsikringstagerne på kr. 18.375,- inkl. moms. Den fremlagte faktura fra firmaet **D** på udskiftning af gulvet (...), ligger dog noget over det tilbudte erstatningsbeløb.
- 3.30 Fakturaerne ... giver ikke en tilstrækkelig beskrivelse af arbejdet, og ... indeholder ingen forklaring på, hvorfor skaden opgøres af TRYG til en "kontanterstatning" på kr. 18.375,-, med fradrag af selvrisiko kr. 2.157,-, ud af et faktureret arbejde for kr. 21.676,70 inkl. moms (...). Det er endvidere ikke muligt at se, i hvilket omfang – hvis overhovedet - TRYG har foretaget en afskrivning for "nyt for gammel" ved etablering af nyt gulv i stedet for det originale gulv.
- 3.31 I kravet indgår såvel omkostninger til noget arbejde med gulv (...), men også en faktura på kr. 1.125,- inkl. moms for "besigtigelse", hvilket kan udgøre betaling for besigtigelsesrapporten (...) udført af samme firma (**C**). Det bestrides, at **A** på noget grundlag kan være forpligtet til at dække interne omkostninger hos TRYG, herunder omkostninger til taksator og andet sagsarbejde, som i det hele defineres af TRYG.
- 3.32 Herudover er det **A**'s klare vurdering, at den fremlagte faktura fra **D** ligger langt over, hvad skaden kan udbedres for. Det er ikke et tilbud, der kan accepteres som grundlag for en erstatningsopgørelse. Der er anført brugt 32 arbejdstimer på at fjerne og

montere et krydsfinerpladegulv på 6 m². Dette arbejde bør kunne udføres på 16 timer. I sådanne tilfælde ville det være helt normalt og nødvendigt for **A** at foretage en kontrol af prisen, ved indhentelse af et andet tilbud, for sammenligning.

- 3.33 Skal det af TRYG fastsætte beløb på kr. 18.375,- lægges til grund for erstatningsopgørelsen, så ville forsikringstagerne alene være berettiget til 30 % af dette beløb, svarende til kr. 5.512,50,- som følge af afskrivning for slid og ælde, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.3 (...).
- 3.34 Efter at selvriskoen på kr. 5.000 også trækkes fra, ville **A**'s del af forsikringsdækningen alene udgøre kr. 512,50, hvorfor fordelingen på baggrund af hver parts forsikringsdækning også efter FAL § 42, skulle være helt nede omkring kr. 497,-.

Sammenfatning

- 3.35 **A** kan ikke anerkende den af TRYG opgjorte/udregnede hæftelse for skadeudgifterne, der på ingen måde tager hensyn til forsikringsbetingelserne og dækningsomfanget på ejerskifteforsikringen, og som alene baserer sig på TRYG's valg af dækningen under bygningsforsikringsproduktet og selskabets egne forsikringsvilkår. Kravet er ikke baseret på dækningen i henhold til ejerskifteforsikringens vilkår (...), som slet ikke dækker skaden.
- 3.36 Bevisbyrden, for at **A** er forpligtet i henhold til sine forsikringsbetingelser, påhviler TRYG, og denne bevisbyrde er ikke løftet.
- 3.37 Et forsikringssselskab, der kræver fordeling af dækningen som følge af påstået dobbeltforsikring kan ikke opnå en bedre dækning end den erstatning forsikringstager har krav på.
- ..."

Landsrettens begrundelse og resultat

Nærværende sag vedrører som anført spørgsmålene om, hvorvidt en konkret skade er omfattet af både en husforsikring og en ejerskifteforsikring, og om ejerskifteforsikringer er omfattet af reglerne om dobbeltforsikring i forsikringsaftaleloven, så regreskravet mellem forsikringsselskaberne i givet fald skal behandles efter disse regler.

På baggrund af det af Tryg Forsikring fremlagte materiale må det lægges til grund, at der den 2. juli 2019 blev konstateret en rådskade i køkkengulvet og de underliggende bjælker i ejendommen beliggende på **X**

. Det må desuden lægges til grund, at skaden havde betydning for træets funktion og bæreevne. Skaden må anses for omfattet af Tryg Forsikrings husforsikring, jf. pkt. 5.7 i forsikringsbetingelserne. Skaden er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, og skaden må derfor ligeledes anses for omfattet af **A** ejerskifteforsikring, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 4.1.

Spørgsmålet er herefter, om ejerskifteforsikringer er omfattet af reglerne om dobbeltforsikring i forsikringsaftalelovens §§ 41-44.

Forsikringsaftalelovens §§ 41-44 om dobbeltforsikring findes i lovens afsnit II om skadesforsikring og omfatter tilfælde, hvor den samme interesse er forsikret mod den samme fare hos flere selskaber.

Hverken forsikringsaftaleloven eller forbrugerbeskyttelsesloven indeholder udtrykkelige regler om, at ejerskifteforsikringer er undtaget fra forsikringsaftalelovens regler om dobbeltforsikring, eller at en ejerskifteforsikring er subsidiær i forhold til en husforsikring.

Forbrugerbeskyttelsesloven har til formål at beskytte både sælger og køber mod den økonomiske usikkerhed, som mangler ved køb og salg af fast ejendom mellem private kan forårsage op til flere år efter handlen. Lovgiver har derfor valgt under visse betingelser at fritage sælgeren for at hæfte for mangler, der foreligger på overdragelsestidspunktet, og samtidig sikre, at der er penge til, at køber kan udbedre eventuelle skjulte mangler, jf. lovforslag nr. 218 af 18. maj 1995, de almindelige bemærkninger, pkt. 3.2.

Det fremgår endvidere, at lovgiver som led i beskyttelsen af køberen har valgt, at køber skal have mulighed for at tegne en kaskolignende ejerskifteforsikring, som dækker købers omkostninger ved udbedring af de fejl ved ejendommen, som en gennemgang af ejendommen ved en bygningssagkyndig forud for salget ikke har kunnet afdække, og at man derved fravalgte en model, hvor sælgeren tegner en ansvarsforsikring.

En husforsikring adskiller sig fra en ejerskifteforsikring bl.a. ved, at den i praksis som udgangspunkt alene dækker skader indtrådt efter købers overtagelse af ejendommen, mens ejerskifteforsikringen vil omfatte udbedring af skader eller skaderisici, som var til stede på tidspunktet for købers overtagelse af ejendommen, men som først konstateres og anmeldes i forsikringstiden (betænkning nr. 1520 fra 2010, pkt. 4.6.2.5.1).

Ejerskifteforsikringer kan indeholde vilkår om, at forsikringen ikke dækker forhold, som er dækket af en anden forsikring, jf. minimumsbekendtgørelsens bilag A, nr. 6, litra e. Minimumsbekendtgørelsen er udstedt i medfør af forbrugerbeskyttelseslovens § 5, stk. 3, og blev indført for at sikre klarhed over, hvilke forsikringsvilkår forbrugerne som minimum kan forvente at være dækket af gennem en ejerskifteforsikring, jf. de almindelige bemærkninger, pkt. 2.3 og 2.4, i lovforslag nr. 152 af 15. december 1999. Efter bekendtgørelsens § 1 skal tilbuddet om ejerskifteforsikring som minimum medføre mindst samme dækning som de vilkår, der er anført i bilag 1 til bekendtgørelsen.

Vilkåret i bekendtgørelsens bilag 1 om, at forhold, som er dækket af en anden forsikring, ikke dækkes af en ejerskifteforsikring, er således ikke til hinder for en ejerskifteforsikring uden dette vilkår. Omvendt er bekendtgørelsens bilag 1 en forudsætning for, at ejerskifteforsikringerne kan indeholde sådanne forbehold.

På denne baggrund må det lægges til grund, at en ejerskifteforsikring er en skadesforsikring tegnet af køber, som skal dække skjulte fejl ved fast ejendom, som forelå inden overdragelsen fra sælger til køber, men som først opdages efter, at køber har overtaget ejendommen. Da der er tale om en skadesforsikring, er en ejerskifteforsikring derfor omfattet af forsikringsaftalelovens afsnit II om skadesforsikringer, herunder reglerne i §§ 41-44 om dobbeltforsikring.

Henset til baggrunden for indførelsen af minimumsvilkårene for ejerskifteforsikringer i minimumsbekendtgørelsen må det lægges til grund, at lovgiver ikke herved har haft til hensigt at undtage ejerskifteforsikringer fra reglerne om dobbeltforsikring i forsikringsaftaleloven. Der er heller ikke i øvrigt – hverken i forbrugerbeskyttelsesloven eller forarbejderne til denne – holdepunkter for, at lovgiver har haft til hensigt at undtage ejerskifteforsikringer fra forsikringsaftalelovens bestemmelser om dobbeltforsikring.

Dette understøttes endvidere af Forsikring & Pensions Responsumudvalgs udtalelse om kutyme i forsikringsbranchen før, under og efter aftalen om dobbeltforsikring af 1. april 2011, der ophørte den 20. april 2018, og at dobbeltforsikringsaftalen bl.a. havde den virkning, at et selskab, der efter aftalen skulle yde erstatning, ikke ville gøre forsikringsaftalelovens dobbeltforsikringsregler gældende over for et andet selskab, der var tilsluttet aftalen. De afgivne forklaringer om praksis i konkrete forsikringssselskaber ændrer ikke herved. Praksis fra Ankenævnet for Forsikring om dobbeltforsikring giver heller ikke grundlag for en anden vurdering.

Herefter kan skader, som er dækket af både en husforsikring og en ejerskifteforsikring, og dermed selskabernes hæftelse, være omfattet af forsikringsaftalelovens bestemmelser om dobbeltforsikring. Det af A anførte om en eventuel forskel mellem vilkårene for husforsikringer og ejerskifteforsikringer, herunder forsikringsbetingelserne, og om betaling af dobbeltpræmie kan ikke føre til et andet resultat.

Da både Tryg Forsikrings husforsikring og A ejerskifteforsikring dækker skaden i køkkengulvet og de underliggende bjælker som følge af råd, er der tale om en beskyttelse af samme interesse mod samme fare og dermed dobbeltforsikring efter bestemmelsen i forsikringsaftalelovens § 41.

Der er i forsikringsbetingelserne for både Tryg Forsikrings husforsikring og A ejerskifteforsikring taget forbehold for dækning af skader, som er dækket af en anden forsikring. Efter forsikringsaftalelovens § 43 hæfter begge selskaber herefter i forhold til det beløb, med hvilket hvert af dem ville have svaret, hvis det alene havde tegnet forsikring.

For så vidt angår opgørelsen af det konkrete krav bemærker landsretten, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte Tryg Forsikrings opgørelse af regreskravet over for A har således ikke tidligere afgivet nærmere oplysninger til brug for opgørelsen af regreskravet, ligesom det har formodningen imod sig, at Tryg Forsikring har udbetalt en større forsikringssum end den forsikringsdækkede skade, jf. herved princippet i forsikringsaftalelovens § 39, stk. 1.

Da der er tale om et forsikrings-selskabs regreskrav over for et andet forsikrings-selskab – i modsætning til et forsikrings-selskabs regreskrav over for en skadevolder som i U.2008.982 H – skal udgifterne til C besigtigelse af skaderne indgå i opgørelsen af regreskravet.

Landsretten tager derfor Tryg Forsikrings påstand om betaling af 7.807,29 kr. til følge.

Som følge heraf er der ikke anledning til at tage stilling til den af A nedlagte anerkendelsespåstand.

Efter sagens udfald skal A i sagsomkostninger for landsretten betale 62.500 kr. til Tryg Forsikring. 62.000 kr. af beløbet er til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms, og 500 kr. er til dækning af retsafgift. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og forløb, hovedforhandlingens varighed, sagens betydning for parterne og andre, samt at Tryg Forsikring ikke er momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

A skal inden 14 dage til Tryg Forsikring A/S betale 7.807,29 kr. med procesrente fra den 27. marts 2020.

Inden samme frist skal A i sagsomkostninger for landsretten betale 62.500 kr. til Tryg Forsikring A/S. Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.

Publiceret til portalen d. 17-03-2023 kl. 10:01

Modtagere: Sagsøgte A

Sagsøger Tryg Forsikring

A/S, Advokat (H) Thomas Birch, Advokat (H) Michael Christiani Havemann