

Titelblad

Uddannelsessted: Aalborg Universitet, Juridisk Institut

Vejleder: Carsten Munk-Hansen

Projektart: Kandidatspeciale

Fagområde: Fast ejendom/forsikringsret

Titel og emne: Ejerskifteforsikringer og byggeskadeforsikringer

Titel på engelsk: Change of ownership insurances and building damage insurances

Afleveringsdato: 12. maj 2016 kl. 10.00

Sideantal: 49

Anslag i alt: 95.973

Udarbejdet af: Matti Saastamoinen Binderup

Matti Saastamoinen Binderup, 2011-3944

KAPITEL I - INDLEDNING	3
1.1. HISTORISKE BETRAGTNINGER.....	3
1.2. EMNE	5
1.3. AFGRÆNSNING	5
1.4. METODE	6
KAPITEL II - KOMPARATIV ANALYSE MELLEM EJERSKIFTEFORSIKRINGER OG BYGGESKADEFORSIKRINGER	8
2.1. ANVENDELSESOMRÅDE	8
2.1.1. <i>Forbrugerbeskyttelseslovens anvendelsesområde</i>	8
2.1.2. <i>Byggelovens anvendelsesområde</i>	10
2.1.3. <i>Beboelseskriteriet</i>	15
2.1.4. <i>Sommerhuse</i>	16
2.2. PROCEDUREN FOR FORSIKRINGSAFTALEINDGÅElsen	18
2.2.1. <i>Ejerskifteforsikringsaftalens procedure og betingelser</i>	18
2.3. FORSIKRINGSPRÆMIEN	19
2.4. HVEM ER FORSIKRINGSTAGER OG DEN SIKREDE?	21
2.4.1. <i>Mere om bygherrebegrebet</i>	22
2.5. FORSIKRINGERNES IKRAFTTRÆDELSESTIDSPUNKT OG LØBETID	23
2.5.1. <i>Ejerskifte i forsikringens løbetid</i>	24
2.6. PRÆMIESTØRRELSE OG SELVRISIKO	25
KAPITEL III - EJERSKIFTE- OG BYGGESKADEFORSIKRINGENS DÆKNINGSOMFANG	27
3.1. FORSIKRINGSDÆKKEDE BYGNINGSDELE OG GENSTANDE	27
3.1.1. <i>Er grunden omfattet af ejerskifteforsikringsdækningen?</i>	27
3.1.2. <i>Udendørs anlæg og indretninger</i>	28
3.1.3. <i>Hårde hvidevarer m.v.</i>	29
3.1.4. <i>Carporte, terrasser, udvendige trapper m.v. med forbindelse til bygninger</i>	29
3.2. SKADESBEGREBET	31
3.2.2. <i>Nærliggende risiko for skade</i>	34
3.2.3. <i>Skader ctr. mangler</i>	35
3.3. SKADESTIDSPUNKTET	36
3.4. HVILKE UDGIFTER ER DÆKKET?	37
3.4.1. <i>Maksimal beløbsmæssig dækning</i>	38
3.5. SAMSPILLET MELLEM EJERSKIFTEFORSIKRINGEN OG BYGGESKADEFORSIKRINGEN	39
3.6. TANKEN BAG FORBRUGERBESKYTTELSESLOVEN.....	40
KAPITEL IV - KONKLUSION	42
ABSTRACT	46
LITTERATUR	48

Kapitel I

Indledning

1.1. Historiske betragtninger

Dette kandidatspeciale omhandler ejerskifteforsikringer og byggeskadeforsikringer. Den grundlæggende tanke bag forsikringer er, at den enkelte persons risiko fordeles mellem flere personer udsat for samme risiko, hvorved forskellige risici undgås eller reduceres. Hele idéen bag forsikringstanken har sit udspring mange år tilbage, idét et babylonisk håndskrift fra 2000 år f.Kr. har vist, at det allerede dengang aftaltes, at tabet skulle bæres i fællesskab i tilfælde af plyndring.¹

I dansk ret stammer de første forsikringer fra Den skånske Landskabslov.² Forsikringerne var dog begrænset til en række specifikke områder såsom brand –og søforsikringer. I Christian den Femtes Danske Lov fra 1683 indsættes et afsnit om søforsikringskontrakter, hvilket tyder på, at disse så småt blev almindelige blandt danske handlende i slutningen af 1600-tallet.

En række andre forsikringstyper opstod senere, herunder brandforsikringer, idét en stor brand i København i 1728 førte til stiftelsen af det første danske brandforsikringsselskab, "Kjøbenhavns Brandforsikrings Societet for huse og Gader".³

Op gennem slutningen af 1800-tallet og starten af 1900-tallet begyndte ulykkes –og sygeforsikringer samt ansvarsforsikringer at vinde indpas. Forsikringsbranchen er med tiden blevet meget omfattende og har løbende tilpasset sig samfundsudviklingen. Ét af mange eksempler på branchens måde at tilpasse sig på er byggetryghedsforsikringerne, der opstod i 1980'erne i kølvandet på stramme kår i bygge –og anlægssektoren. Forsikringerne skulle dække udbedring af skader, som ansvarlige bygmestre og entreprenører på grund af insolvens ikke var i stand til at betale.⁴

¹ Jf. Jønson, Henning & Kjærgaard, Lisbeth, *Dansk Forsikringsret*, s. 41.

² Jf. Jønson, Henning & Kjærgaard, Lisbeth, *Dansk Forsikringsret*, s. 41.

³ Jf. Jønson, Henning & Kjærgaard, Lisbeth, *Dansk Forsikringsret*, s. 43.

⁴ Jf. Jønson, Henning & Kjærgaard, Lisbeth, *Dansk Forsikringsret*, s. 45-46.

Et pres på domstolene som følge af mangelsager ved handel med fast ejendom medførte, at der med "lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom" (herefter: forbrugerbeskyttelsesloven) skabtes en *frivillig* ordning, som med ikrafttræden 1. januar 1996 gav ejendomskøberen mulighed for at tegne en *ejerskifteforsikring*.⁵ Det skønnedes dengang, at sager om mangler ved fast ejendom udgjorde hele 12 % af alle sager.⁶ Ordningen havde til hensigt at gøre det lettere for sælgeren at undgå ansvar samtidig med, at køberens mulighed for at vurdere ejendommens *fysiske stand* ved overtagelse og derved undgå skuffede forventninger blev bedre. Ordningen afspejler, at køberen såvel som sælgeren kan have brug for en vis beskyttelse ved køb af fast ejendom, således at en mere betryggende og forudsigelig retsstilling for begge parter er tilsigtet.⁷ Der er siden gennemført ændringer i ordningen, herunder at sælgeren nu skal *tilbyde* at betale halvdelen af ejerskifteforsikringspræmien, idet der i årene efter ordningens indførelse kun blev tegnet ejerskifteforsikringer i en ud af 10 ejendomshandler.⁸ Ændringerne har medført, at der i 2010 blev tegnet ejerskifteforsikring i cirka to ud af tre ejendomshandler⁹.

For at skabe en tilsvarende tryghed for køberen i *nybyggeri*, blev der vedtaget regler om *obligatorisk* byggeskadeforsikring ved ændringer af byggeloven, som trådte i kraft 1. april 2008. Det anføres i Boligudvalgets betænkning til byggeloven, at "*det burde være en selvfølge, at bygherre, entreprenører og håndværkere satte en ære i at udføre gedigent håndværk, eller i det mindste rettede deres fejl hurtigst muligt når kunden påviste, at der var begået fejl. Men desværre hører og ser vi gang på gang, at beboerne i det såkaldte færdige byggeri bliver sorteper, fordi bygherre, entreprenører og håndværkere afleverer byggeriet fyldt med fejl og mangler.*" Formålet er således en bedre retsstilling for forbrugerne samt en lettere adgang til skadesudbedring ved alvorlige byggeskader i den situation, hvor forbrugeren – helt eller delvist – har ladet andre forestå byggeriet. Bag byggeskadeforsikringsordningen ligger også præventive hensyn, idet *forebyggelse* af skadesforekomsten og dermed nedbringelse af antallet af byggeskader i privat boligbyggeri indgik som motiv for at indføre ordningen.¹⁰ Små justeringer i reglerne er

⁵ Jf. Jønson, Henning & Kjærgaard, Lisbeth, *Dansk Forsikringsret*, s. 683.

⁶ Jf. Betænkning 1276/1994, s. 63.

⁷ Jf. Betænkning 1276/1994, s. 207.

⁸ Jf. Jønson, Henning & Kjærgaard, Lisbeth, *Dansk Forsikringsret*, s. 687.

⁹ Jf. Betænkning 1520/2010, s. 50.

¹⁰ Jf. Bemærkningerne til L 177 2006.

siden kommet til og er bl.a. baseret på at sikre forbrugeren bedst muligt i den situation, hvor bygherren undervejs går konkurs.

Med hjemmel i byggeloven er udstedt "bekendtgørelse om byggeskadeforsikring" (herefter: byggeforsikringsbekendtgørelsen), hvoraf forsikringsdækningen og dens omfang er nærmere fastlagt.

1.2. Emne

Kandidatspecialet behandler ejerskifteforsikringer og byggeskadeforsikringer, herunder sammenstillen og belyser ligheder og forskelle på de to forsikringstyper.

Gennem en komparativ analyse af ejerskifteforsikringer og byggeskadeforsikringer vælges løbende et tema, hvor under begge forsikringstyper på én og samme gang behandles. Der er i de to forsikringstyper både ligheder og forskelle, hvorfor en sådan fremgangsmåde vil give det bedst mulige overblik.

Forbrugerbeskyttelseslovens kapitel I, herunder huseftersynsordningen, vil i et vist omfang indgå i specialet på grund af dens relevans for - og sammenhæng med - ejerskifteforsikringen.

I afhandlingen behandles også de to forsikringstypers *dækningsomfang*. Sondringen mellem de to forsikringstypers dækningsomfang sker på baggrund af den ved lov fastsatte *standarddækning* med udgangspunkt i den med hjemmel i forbrugerbeskyttelsesloven udstedte mindstedækningsbekendtgørelse samt den med hjemmel i byggeloven udstedte byggeforsikringsbekendtgørelse. Vilkår, som forsikringssselskabet *kan* vælge at indsætte i eksempelvis en udvidet forsikringsaftale (tillæggsdækning aftalt mellem køberen og forsikringssselskabet), vil således ikke indgå. Det er – kort sagt – den dækning, som forsikringssselskaberne i henhold til lovgivningen *skal yde*, der vil være genstand for behandling.

1.3. Afgrænsning

Forsikringsaftaler reguleres af forsikringsaftaleloven. Det er ikke hensigten at behandle forsikringsaftaleloven i almindelighed i fremstillingen. Loven vil kun blive behandlet i det omfang, det er relevant for belysningen af ejerskifteforsikringer og byggeskadeforsikringer.

Et teoretisk såvel som praktisk ofte anvendt begreb er *ejendomsforsikring*. En sådan kaldtes tidligere brandforsikring, idet formålet førhen primært relaterede sig til brand og deraf forårsagede skader. Forsikringstypen kaldes også parcelhusforsikring, bygningskaskoforsikring og bygningsforsikring.¹¹ Nærværende speciale behandler *ikke* denne type forsikringer, idet fokuspunktet er ejerskifteforsikringer tegnet i henhold til huseftersynsordningen i forbrugerbeskyttelsesloven samt byggeskadeforsikringer.

Andels –og ejerlejligheder holdes så muligt uden for afhandlingen og vil kun indgå i det omfang, det vurderes at have relevans for den komparative analyse.

Sælgerens hæftelsesfritagelse for fysiske mangler ved bygningen inddrages kun i det omfang, det er nødvendigt og relevant for at behandle ejerskifteforsikringer. Det er ikke hensigten at belyse af sælgerhæftelsesfritagelsen og dens indhold dybdegående.

I relation til byggeloven behandles udelukkende reglerne om i kapitel 4A om *byggeskadeforsikringer* samt eventuelle bestemmelser med relevans og nær tilknytning til lovens afsnit om byggeskadeforsikringer. Den øvrige del af byggeloven holdes uden for specialet.

Mindstedækningsbekendtgørelsen og byggeforsikringsbekendtgørelsen indeholder en *ikke-udtømmende* liste over byggeskader, der hhv. er omfattet af og undtaget fra forsikringsdækningen. Disse udgør blot eksempler og vil ikke være genstand for egentlig behandling i specialet.

1.4. Metode

Fremstillingen anvender retsdogmatisk metode, da formålet er at beskrive, analysere, fortolke og systematisere gældende ret.

Ejerskifteforsikringer og byggeskadeforsikringer er omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven og byggeskadeloven og forsikringsaftaleloven. Foruden de konkrete lovtekster vil forarbejder i form af bemærkninger og betænkninger til lovene blive inddraget og belyst, herunder be-

¹¹ Jf. Jønson, Henning & Kjærgaard, Lisbeth, *Dansk Forsikringsret*, s. 643.

tænkning nr. 1276 fra 1994 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, bemærkningerne til L 177, 2006 samt bemærkningerne til L 84, 2012. Endvidere vil mindstedækningsbekendtgørelsen og byggeforsikringsbekendtgørelsen blive behandlet.

Retspraksis samt afgørelser fra Ankenævnet for Forsikring vil i det omfang, det er relevant, indgå i specialet. Det skal bemærkes, at praksis om byggeskadeforsikringsreglerne endnu er ret sparsom. Ankenævnet for Forsikring er et klagenævn, der afgør tvister inden for forsikringsretten. Ankenævnets afgørelser er ikke *direkte bindende* for domstolene og har således ikke samme retskildemæssige værdi som domstolenes praksis, hvorfor brugen af ankenævnetspraksis er forbundet med større usikkerhed.

Energistyrelsens udarbejdede i 2012 en juridisk vejledning omhandlende byggeskadeforsikringer, som vil indgå i specialet. En sådan vejledning ikke er juridisk bindende for domstolene, men kan dog . Formålet bag udarbejdelsen af vejledningen er at "*tydeliggøre Energistyrelsens fortolkning af regelgrundlaget og dermed gøre regelsættet om byggeskadeforsikringer lettere tilgængeligt for ordningens brugere, dvs. såvel kommuner, forbrugere som erhvervsdrivende*". Med en sådan formulering slår Energistyrelsen også fast, at vejledningen ikke bør læses som en komplet facitliste, men blot er baseret på *styrelsens egen fortolkning* af byggelovens regler om byggeskadeforsikringer.

Endelig vil tilgængelig, juridisk litteratur blive anvendt i afhandlingen med det formål at underbygge og belyse forståelsen af gældende ret. Karnovs kommentarer til lovbestemmelserne vil i beskedent omfang inddrages. Det skal bemærkes, at juridisk litteratur såvel som Karnovs kommentarer ej heller udgør retskilder og dermed *ikke* er bindende for domstolene.

Begrebsdefinitioner foretages løbende, når det enkelte begreb anvendes, og en yderligere definition heraf vurderes at være relevant for analysen.

Kapitel II

Komparativ analyse mellem ejerskifteforsikringer og byggeskade- forsikringer

2.1. Anvendelsesområde

Følgende afsnit belyser de to loves *anvendelsesområde*, idet lovene er centrale for hhv. ejerskifteforsikringer og byggeskade- og byggeskadeforsikringer. Indledningsvist kan nævnes, at anvendelsesområdet for begge regelsæt er fastsat ved lov med krav om blandt andet beboelsesformål.

2.1.1. Forbrugerbeskyttelseslovens anvendelsesområde

Forbrugerbeskyttelsesloven er opdelt i otte kapitler. Det er lovens *kapitel I*, der omhandler ejerskifteforsikringer, hvorfor alene dette kapitel behandles.

Reglerne i forbrugerbeskyttelseslovens kapitel I gælder for *aftaler om køb af fast ejendom*, jf. lovens § 1, stk. 1. Med forbrugers køb eller salg af egen bolig som lovens anvendelsesområde står det klart, at almindelige parcelhuse er omfattet af bestemmelsens "fast ejendom". Der er ved lovens udfærdigelse tilstræbt en *udvidet fortolkning* af ejendomsbegrebet.¹² Således omfattes ikke kun parcelhuse af loven, men også f.eks. fritidshuse, tofamiliesejendomme og rækkehuse.

Forbrugerbeskyttelseslovens § 1, stk. 1 indeholder desuden et *beboelseskriterium*, idet boligen hovedsageligt skal anvendes til beboelse for sælgeren *eller* hovedsageligt være bestemt til beboelse for køberen. Afgørende er i den henseende, at boligen for *den ene part* hovedsageligt anvendes eller *skal* anvendes til beboelse, mens boligformål for begge parter *ikke* er nødvendigt. Heri ligger også, at lovens kapitel I ikke finder anvendelse, såfremt boligen ikke for nogle af parterne hovedsageligt tjener beboelsesformål, jf. § 1, stk. 1 modsætningsvist.

Ubebyggede grunde, grund med bygning under opførelse samt købte ejendomme med landbrugspligt undtages udtrykkeligt, medmindre købsaftalen betinges af landbrugspligtens op-

¹² Jf. Betænkning 1276/1994, s. 206.

hævelse, jf. § 1, stk. 2. De i stk. 2 oplyste undtagelser gælder, uanset kravet om beboelsesformål efter stk. 1 er opfyldt.

2.1.1.1. Huseftersynsordningen

Nærværende afsnit omhandler *huseftersynsordningen* og fremgangsmåden i forbindelse hermed. Huseftersynsordningen indebærer, at sælgeren ved at opfylde de i forbrugerbeskyttelsesloven fastsatte betingelser *fritages* for at hæfte for *fysiske mangler ved bygningerne*, mens køberen som pendant hertil *kan vælge* at tegne en ejerskifteforsikring. Såfremt sælgeren ønsker at anvende huseftersynsordningen og dermed efter forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1 fritages for at hæfte for fysiske mangler ved bygningerne, skal denne:

1. Fremsende tilstandsrapport
2. Fremsende elinstallationsrapport
3. Fremsende tilbud om ejerskifteforsikring
4. Vejlede om retsvirkningerne, samt
5. *Skriftligt og bindende* tilbyde at betale halvdelen af præmien på den af sælgeren tilbudte forsikring.

Omkostningerne til de i § 2 nævnte foranstaltninger afholdes af sælgeren.

Tilstandsrapporten skal for at have de i § 2 nævnte retsvirkninger udarbejdes af en beskikket bygningsagkyndig, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 4, stk. 1, mens el-installationsrapporten skal udarbejdes af en autoriseret el-installatørvirksomhed, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 4a, stk. 1. Tilstandsrapporten indeholder resultatet af den bygningsagkyndiges bygningsgennemgang og har *"til formål at afklare, i hvilket omfang den gennemgåede bygnings fysiske tilstand er ringere end tilstanden af tilsvarende, intakte bygninger af samme alder."* Tilstandsrapporten spiller dermed en central rolle i forbindelse med et eventuelt krav mod ejerskifteforsikringen. Huseftersynsbekendtgørelsen indeholder nærmere regler om, hvad der ved den bygningsagkyndiges gennemgang skal afdækkes. Huseftersynsbekendtgørelsen behandles ikke yderligere i specialet.

El-installationsrapporten indeholder resultatet af gennemgangen af bygningens elinstallation og har *"til formål at afklare, i hvilket omfang bygningens elinstallationer er funktionsdygtige og lovlige i henhold til offentlige forskrifter"*, jf. forbrugerbeskyttelsesloven § 2a, stk. 3, 2. pkt.

Er ovenstående fem betingelser opfyldt, fritages sælgeren i overensstemmelse med forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1 for ansvar, såfremt bygningernes fysiske tilstand er mangelfuld. Der findes i forbrugerbeskyttelsesloven en række undtagelser til sælgerens hæftelsesfritagelse, blandt andet ved garantitilsagn fra sælgeren eller ved dennes udviste svig eller grove uagtsomhed, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5.

Modstykket til sælgerbeskyttelsen er som nævnt, at køberen tegner en ejerskifteforsikring. Det er så at sige her, at risikoen "overvæltes" fra sælgeren til forsikringssselskabet. Det er køberen, der *selv beslutter*, om denne ønsker at tegne en ejerskifteforsikring, idét tegning af ejerskifteforsikring for sælgeren er frivillig. Anvender sælgeren huseftersynsordningen, ændres hæftelsesfritagelsen *ikke* af, om køberen tegner ejerskifteforsikring eller ej.

2.1.1.2. Opførelse med salg for øje

Sælgere, der har opført ejendomme med *salg for øje*, er *ikke* omfattet af sælgerbeskyttelsen, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5. Reglen sigter mod *erhvervsdrivende i handel med ejendomme*. Opføres en ejendom med *spekulationshensigter* uden, at sælgeren som sådan driver erhverv med ejendomshandel, omfattes salget *ikke* af undtagelsen i forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5. Spekulationssælgerens salg vil således være omfattet af forbrugerbeskyttelseslovens kapitel I og dermed også sælgerbeskyttelsen, såfremt huseftersynsordningen anvendes. Har en erhvervsdrivende sælger *selv* beboet ejendommen, er denne også omfattet af loven.¹³ I bemærkningerne til forbrugerbeskyttelsesloven nævnes, at en virksomhed, der sælger funktionærboliger til sine ansatte, *kan blive anset for at handle som led i sit erhverv*, selvom virksomheden ikke som hovedbeskæftigelse handler med ejendomme.¹⁴ Grænsen for, hvornår en ejendom i efter forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 5 er opført med salg for øje, er ikke skarp, men må bero på en konkret vurdering.

2.1.2. Byggelovens anvendelsesområde

Byggelovens regler om byggeskadeforsikringer findes i lovens kapitel 4A. Det er anvendelsesområdet for *byggeskadeforsikringsreglerne*, der er genstand for behandling i det følgende, herunder i hvilke situationer den obligatoriske forsikringspligt udløses.

¹³ Jf. Betænkning nr. 1276/1994, s. 209.

¹⁴ Jf. Betænkning nr. 1276/1994, s. 213.

Der er forsikringspligt, såfremt en *bygherre* opfører *ny bebyggelse*, der hovedsageligt skal anvendes til beboelse, jf. byggelovens § 25A, stk. 1. Det er altså bygherren, der er forsikringspligtig. Forsikringen skal dække "*byggeskader, der har deres årsag i forhold ved opførelsen af byggeriet*". Dette gælder også for en bygherre, som "*ved ombygning eller renovering af eller tilbygning til bestående bebyggelse, der ikke hidtil har været anvendt til beboelse, etablerer bebyggelse, herunder køkken og bad, som hovedsagelig skal anvendes til beboelse*", jf. bestemmelsens 3. pkt. Der udløses således forsikringspligt ved

1) opførelse af nybyggeri, og

2) ombygning, renovering af eller tilbygning til bestående bebyggelse.

Der er i regelsættet desuden fastsat en række undtagelser til forsikringspligten, jf. byggelovens § 25A, stk. 2:

"Undtaget fra forsikringspligten er offentlige bygherrer, bygherrer, der opfører bebyggelse, som er dækket af Byggeskadefonden, jf. lov om almene boliger, bygherrer, der opfører bebyggelse, som er dækket af Byggeskadefonden vedrørende bygningsfornyelse (BvB), jf. lov om byfornyelse og udvikling af byer, bygherrer, der opfører bebyggelse, der ikke er helårsbeboelse, og forbrugere, når bebyggelsen hovedsageligt er bestemt til beboelse for forbrugeren, jf. dog stk. 3."

Især reglen om *forbrugerens* opførelse af byggeri er i denne sammenhæng interessant. Bestemmelsens fritagelse af forbrugerens forsikringspligt tager sigte på den situation, hvor forbrugeren *opfører* bebyggelse til *egen bolig*.¹⁵ I så fald stilles der *ikke* krav om en byggeskadeforsikring. Forbrugeren må i den henseende betragtes som *selvbygger* og bærer så at sige selv risikoen. I byggelovskommentaren anføres som eksempel, at forbrugeren forestår selve *processen* og blot indgår separate aftaler med de enkelte håndværkere.¹⁶ Forbrugeren kan dog *frivilligt* tegne forsikringen.

¹⁵ Jf. Vejledningen, s. 9/30.

¹⁶ Jf. Bardeleben, Kurt, *Karnovs noter til byggeloven*.

2.1.2.1. *Nyt byggeri*

Forsikringspligten udløses som nævnt i byggelovens § 25A først og fremmest ved opførelse af *nybyggeri*. Det uddybes ikke i lovteksten, hvornår der er tale om nybyggeri. Opførelse af en-familiehuse m.v. forestået af en bygherre er omfattet af forsikringspligten. Der er ligeledes forsikringspligt, hvor en eller flere etager opføres til beboelse oven på *eksisterende beboelses-ejendom*, eller der etableres ny *boligenhed* i tilknytning til eksisterende beboelsesejendom. Fjernes eller nedrives bestående bebyggelse, således at kun fundament samt *mindre, uvæsentlige bygningsdele* bibeholdes, hvorefter ny bebyggelse opføres på det bibeholdte eller et nyt fundament, udløses forsikringspligten for bygherren ligeledes.¹⁷ Det afgørende i den henseende er, at det har karakter af ny bebyggelse og derfor sidestilles hermed.

2.1.2.2. *Ombygninger, reoveringer og tilbygninger*

Forsikringspligten udløses desuden, såfremt der er tale om *ombygning eller reovering af eller tilbygning til bestående bebyggelse*, hvor bebyggelsen ikke hidtil er anvendt til beboelse, men nu også skal tjene til beboelsesformål, jf. byggelovens § 25A, stk. 1, 3. pkt. Det er desuden et krav, at ombygningen er *væsentlig*, jf. byggelovens § 2, stk. 1, litra b. "*Ombygning eller reovering af eller tilbygning til bestående bebyggelse*" benævnes i det følgende *ombygninger* som samlebetegnelse for ovenstående.

Ikke *enhver* ombygning udløser forsikringspligt efter bestemmelsens 3. pkt. Selve lovteksten i byggelovens § 25A regulerer f.eks. ikke det tilfælde, hvor der sker ombygning, reovering eller tilbygning, og hvor den eksisterende bygning *i forvejen* anvendes til beboelsesformål, idet situationen ikke er omtalt. Vejledningen foreskriver som fortolkningsbidrag: "*Hvis en bestående beboelseseenhed, fx. et enfamilieshus, tilbygges, reoveres eller ombygges, uden at antallet af beboelseseenheder i øvrigt forøges, er der ikke forsikringspligt. Det vil sige, at en boligejer, der ønsker at udnytte tagetagen eller opføre en tilbygning for at forøge sit eget boligareal, ikke omfattes af forsikringspligten.*" Afgørende er således for det i vejledningen nævnte eksempel, at der *ikke* opføres nye beboelseseenheder.

Det bør erindres, at byggelovens § 25A, stk. 1 oprindeligt blev affattet *uden* 3. pkt., der først

¹⁷ Jf. Vejledningen, s. 21/30.

indsattes ved L 2012 389.¹⁸ Det fremgår af bestemmelsens 3. pkt., at bestemmelsens stk. 1 og 2 tilsvarende gælder ved *etablering* af bebyggelse til *bestående bebyggelse*, hvad enten etableringen sker ved ombygning, reovering eller tilbygning. Det er for bestemmelsens anvendelse en forudsætning, at den *bestående bebyggelse* ikke hidtil har været anvendt til beboelse, mens den nye etablering derimod *skal* have beboelsesformål.

Bestemmelsen blev indsat efter en opstået tvivl om retsstillingen ved etablering af bebyggelse til bestående bebyggelse. Af bemærkningerne til lovforlaget fremgår: "*Erhvervs- og Byggestyrelsen, der på daværende tidspunkt havde ansvaret for ordningen, udtalte vejledende i juni 2008, at det alene er i de situationer, hvor der sker ombygning, reovering eller tilbygning til bestående beboelse, at der ikke er krav om forsikring.*"

I 2011 vurderede to Statsforvaltninger i to forskellige afgørelser, at der i byggelovens § 25A *ikke* er hjemmel til at stille krav om byggeskadeforsikring ved etablering af boligenheder i eksisterende bebyggelse, der *ikke* hidtil har være anvendt til beboelsesformål. Kommunens pligt til at følge Statsforvaltningens afgørelser skabte en uens retsstilling.¹⁹ Af bemærkningen til L 2012 389 fremgår:

"Formålet med de forbrugerbeskyttende regler har hele tiden været, at der skal tegnes en byggeskadeforsikring, når der etableres ny beboelse, herunder når det sker ved at ombygge eller tilbygge til eksisterende bebyggelse, der ikke allerede anvendes til beboelse Erhvervs –og byggestyrelsen, der på daværende tidspunkt havde ansvaret for ordningen, udtalte vejledende i juni 2008, at det alene er i de situationer, hvor der sker ombygning, reovering eller tilbygning til bestående bebyggelse, at der ikke er krav om forsikring".

Efter de to Statsforvaltningers vurderinger, finder Energistyrelsen det nødvendigt at sikre *klar* hjemmel til at stille krav om byggeskadeforsikring i tilfælde af ombygning af eksisterende bebyggelse, der ikke hidtil er anvendt til beboelse.²⁰ Bestemmelsen sikrer, at en forbruger, der flytter ind i en beboelseslejlighed, som er etableret i et hidtil erhvervsmæssigt byggeri, opnår *samme beskyttelse* som en forbruger, der flytter ind i et nyt hus.

¹⁸ Lov om ændring af lov om fremme af energibesparelser i bygninger, lov bygnings –og boligregistrering samt byggeloven.

¹⁹ Jf. Bemærkning til L 2012 389.

²⁰ Jf. Bemærkning til L 2012 389.

Af Karnovs kommentar til byggelovens § 25A, stk. 1, 1. pkt. fremgår følgende: "Ombygninger, renoveringer og tilbygninger er således ikke omfattet af forsikringspligten."²¹ Det er korrekt, at det nu er 3. pkt. og ikke 1. pkt., der hjemler forsikringspligten i *ombygningstilfældene*. Ikke desto mindre er formuleringen i byggelovskommentaren uheldig, idet den foranlediger til at tro, at *enhver* ombygning, renovering og tilbygning *aldrig* er omfattet af byggelovens regler om lovpligtig byggeskadeforsikring, hvilket ikke er korrekt og i strid med byggelovens § 25A, stk. 1, 3. pkt.

2.1.2.3. Væsentlighed

Såfremt der i relation til byggelovens § 25A, stk. 1, 3. pkt. foretages ombygning af eksisterende bebyggelse, der *ikke* allerede anvendes til beboelse, kan forsikringspligten efter byggelovens § 25A, stk. 1 som nævnt indtræde. Der er dog knæsat et *væsentlighedskrav* i byggelovens § 2, stk. 1, litra b, der skal ses i sammenhæng med byggelovens øvrige bestemmelser. Væsentlighedskravets opfyldelse er en *forudsætning* for, at der i ombygningstilfældene indtræder forsikringspligt. Ombygningen skal have en vis *karakter og værdi*.²² Det betyder, at eksisterende byggeri kan skifte anvendelse fra ikke-beboelse til også at omfatte beboelse uden forsikringspligt, såfremt "beboelsesdelen" kan etableres uden særlige, bygningsmæssige ændringer. Etableres *hverken* køkkenen eller bad, men alene mindre ændringer af døre eller lignende, således at allerede etableret bebyggelse også kan anvendes til beboelse, er der ifølge vejledningen *ikke* tale om en væsentlig ombygning.²³

Byggeloven opstiller ikke specifikke retningslinjer for væsentlighedsvurderingen. Det i byggelovens § 25, stk. 1, 3. pkt. nævnte "*herunder køkken og bad*" kan ud fra ordlyden ikke opfattes som et *afgørende* kriterium, men nærmere som et moment, der kan lægges vægt på og *tale for*, at ombygningen er væsentlig. I vejledningen anlægges betragtningen, at f.eks. en skole, der ombygges til en række nye boliger, herunder med etablering af køkken og bad, vil være væsentlig og dermed udløse forsikringspligt, mens det i tilfælde, hvor kun køkken etableres, fordi bad *allerede er etableret*, vil være en *konkret vurdering*, om væsentlighedskriteriet efter byggelovens § 2, stk. 1, litra b er opfyldt.²⁴

²¹ Jf. Bardeleben, Kurt, *Karnovs noter til byggeloven*.

²² Jf. Vejledningen, s. 7/30.

²³ Jf. Vejledningen, s. 8/30.

²⁴ Jf. Vejledningen, s. 8/30.

Såfremt en eksisterende erhvervsejendom tilbygges, og denne allerede har både bad og køkken, eksempelvis et hotel, og dette bevares ved ombygning til beboelsesenheder, kan det tale for, at byggeskadeforsikring ikke er påkrævet, medmindre den *øvrige* ombygning *i sig selv er væsentlig*.²⁵ Der kan ikke opstilles en generel regel om, at etablering af køkken og bad er *afgørende* for væsentlighedsvurderingen, ligesom en bygning *godt* kan være væsentlig, *uden* der etableres køkken og/eller bad.

Retsstillingen må beskrives således, at ombygninger, renoveringer og tilbygning til allerede eksisterende bebyggelse, der ikke hidtil er anvendt til beboelse, udløser forsikringspligt, *hvis* ombygningen er væsentlig. Der kan *ikke* opstilles generelle retningslinjer for væsentlighedskriteriet, da spørgsmålet beror på en konkret vurdering. Etablering af køkken og bad i forbindelse med ombygningen kan dog *indgå* i vurderingen og dermed skabe en *formodning for*, at ombygningen er væsentlig.

2.1.3. Beboelseskriteriet

Det i forbrugerbeskyttelseslovens § 1, stk. 1 hjemlede beboelseskrav skal forstås således, at ejendommen ikke nødvendigvis skal være bestemt til beboelse for netop *køberen af ejendommen*.²⁶ I betænkning nr. 1276 nævnes som illustrativt eksempel, at køb af en ejendom, som et andet familiemedlem end køberen skal bruge til beboelsesformål, opfylder beboelseskriteriet. Modsat *rene beboelsestilfælde* står det klart, at erhvervsejendomme ikke omfattes af forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1. Det findes ikke i lovteksten præcise angivelser af, hvornår kriteriet om "hovedsageligt beboelse" er opfyldt. Grænsen synes ikke at være helt skarp. Særligt såkaldte *blandede ejendomme*, hvor ejendommen tjener til beboelses- og erhvervsformål, er interessant. Domstolene har ikke taget stilling til spørgsmålet, ligesom lovforarbejderne ej heller opstiller kriterier. Dette kombineret med selve lovtekstens manglende stillingtagen hertil betyder, at der må foretages en konkret vurdering. Udvalget anfører dog i betænkning nr. 1276, at det afgørende i tvivlstilfælde bør være, hvorvidt ejendommen har *erhvervsmæssig fremtræden*.²⁷ Dette er på nuværende tidspunkt det bedste holdepunkt i vurderingen.

²⁵ Jf. Vejledningen, s. 20/30.

²⁶ Jf. Betænkning nr. 1276/1994, s. 209.

²⁷ Jf. Betænkning nr. 1276/1994, s. 208.

Byggelovens regler om byggeskadeforsikringer indeholder på lige fod med forbrugerbeskyttelsesloven et krav om *hovedsageligt beboelsesformål*, jf. byggelovens §25A. Lovteksten i sig selv definerer ikke beboelseskravet yderligere.

Det er ifølge vejledningen for byggeskadeforsikringspligtens indtræden *tillige* et krav, at bebyggelsen skal være godkendt til lovlig *helårsbeboelse*.

At begge regelsæt indeholder ordlyden "hovedsageligt til beboelse" rejser spørgsmålet, om grænsedragningen i de to regelsæt er *identisk*.

Det er bygningens *primære* funktion, der afgør, om bygningen anvendes til beboelse i relation til *byggeskadeforsikringspligten*.²⁸ Bygninger til rene beboelsesformål er naturligvis omfattet af forsikringspligten. I forarbejderne til byggelovens § 25A anlægges den betragtning, at beboelseskriteriet er opfyldt, såfremt der *arealmæssigt* er mere, der anvendes til beboelse end til erhverv. Der er hverken taget stilling til spørgsmålet domstolspraksis eller ankenævnspraksis, hvorfor det i henhold til byggelovens § 25A uden holdepunkter for andet må anses for afgørende, at størstedelen arealmæssigt anvendes til beboelse.

Trods lovenes sammenfaldende ordlyd og et utvivlsomt overlap mellem forbrugerbeskyttelsesloven og byggelovens beboelseskriterium, er der *ikke* holdepunkter for at fastslå, at de to loves beboelseskriterier er identiske. Der er vel intet til hinder for, at en bebyggelse, hvor kun 45 % af bebyggelsens *areal* anvendes til erhverv og dermed opfylder beboelseskriteriet i byggeloven, alligevel kan have en *erhvervsmæssig fremtræden* og dermed *ikke* opfylde forbrugerbeskyttelseslovens beboelseskriterium.

Det kan derfor ikke med sikkerhed anføres, at der med byggeloven *bevidst* er tilsigtet at skulle gælde et beboelseskriterium identisk med forbrugerbeskyttelseslovens.

2.1.4. Sommerhuse

I relation til selve anvendelsesområdet opstår spørgsmålet, hvorvidt ejerskifteforsikringer og byggeskadeforsikringer omfatter *sommerhuse*.

Hverken forbrugerbeskyttelsesloven eller mindstedækningsbekendtgørelsen tager udtrykkeligt stilling til, hvorvidt ejerskifteforsikringsdækningen omfatter sommerhuse. Det anføres i

²⁸Jf. vejledningen s. 8/30.

litteraturen, at sommerhuse er omfattet af reglerne om ejerskifteforsikringer.²⁹ En kort gennemgang af praksis om ejerskifteforsikringer viser også, at en lang række afgørelser omhandler ejerskifteforsikringsdækning af sommerhuse, herunder **ANF2015.87005**, hvor der er tegnet ejerskifteforsikring på et sommerhus uden lovlig helårsbeboelse. Heraf kan udledes, at det for ejerskifteforsikringstegningen *ikke* er en forudsætning, at helårsbeboelse er tilladt. Samme betragtning anlægges i lovforarbejderne til forbrugerbeskyttelsesloven, hvor det udtrykkeligt fremgår, at loven *ikke* kun gælder helårsbeboelse, men *normalt* også gælder fritidshuse.³⁰ Ejerskifteforsikringsdækningen omfatter således også sommerhuse.

Forsikringspligten efter byggeloven forudsætter, at bebyggelsen er godkendt til *helårsbeboelse*. Sommerhuse og brugen af disse reguleres bl.a. af planloven, hvorefter dette *ikke* må anvendes til overnatning fra 1. oktober til 31. marts udover kortvarige ophold. Der findes dog undtagelser til forbuddet mod helårsbeboelse, som ikke behandles yderligere her.

At kravet om lovlig helårsbeboelse *ikke* er opfyldt peger i sig selv i retning af, at sommerhuse ikke omfattes. Hverken byggeloven eller byggeforsikringsbekendtgørelsen tager udtrykkelig stilling hertil. I vejledningens bilag 1 er skematisk oplistet en række *praktiske eksempler*, hvoraf det konkret fremgår, at opførelse af sommerhuse *ikke* er omfattet af byggelovens forsikringspligt.³¹ Som nærmere begrundelse anføres kort, at reglerne *kun* gælder for byggeri, som hovedsageligt "*skal anvendes til helårsbeboelse*". Sommerhuse er således *ikke* omfattet af den i byggeloven hjemlede forsikringspligt.

Forsikringsdækning af sommerhuse er ét af de felter, hvor ejerskifteforsikringsdækningen og byggeskadeforsikringsdækningen adskiller sig fra hinanden, idét sommerhuse er omfattet af forbrugerbeskyttelseslovens kapitel 1 og dermed reglerne om ejerskifteforsikringer, mens det for byggeskadeforsikringsreglernes vedkommende er en ufravigelig forudsætning, at bebyggelsen lovligt kan anvendes til helårsbeboelse.

²⁹ Jf. Holm Larsen, Jytte & Dahl Jacobsen, Lene, *Ejerskifteforsikringer i praksis*, s. 35.

³⁰ Jf. Betænkning 1276/1944 s. 207.

³¹ Jf. vejledningen, s. 21/30.

2.2. Proceduren for forsikringsaftaleindgåelsen

En forsikringsaftale er som udgangspunkt omfattet af aftalefriheden og dermed kontraktfrihedens princip.³² Parterne kan derfor i forsikringsaftalen aftale præcis de vilkår, de ønsker. Dette fraviges dog i en lang række tilfælde, dels ved *lovpligtige* forsikringer, dels ved forsikringer, der ikke lovpligtige, men dog er *lovregulerede*. Fælles for ejerskifteforsikringer og byggeskadeforsikringer gælder, at disse er lovregulerede. En væsentlig forskel er dog, at byggeskadeforsikringen er lovpligtig, mens ejerskifteforsikringen er *frivillig*.

2.2.1. Ejerskifteforsikringsaftalens procedure og betingelser

Selvom ejerskifteforsikringstegningen er *frivillig*, opstilles en række betingelser for forsikringsaftalens indgåelse samt dens indhold, når den indgås som led i huseftersynsordningen. Ifølge forbrugerbeskyttelseslovens § 5 skal oplysningen fra forsikringsselskabet, såfremt sælgeren skal fritages for ansvar efter lovens § 2, opfylde følgende:

- 1) Være *skriftlig*,
- 2) indeholde meddelelse fra forsikringsselskabet om, på hvilke vilkår køber i mindst 5 år – og med mulighed for forlængelse til 10 år – kan tegne forsikring vedrørende ejendommen, som dækker de i § 5, stk. 1, nr. 1 nævnte forhold,
- 3) beskrive hvilke særlige forhold ved ejendommen, der medfører, at en eventuel ejerskifteforsikring *ikke* kan tegnes, og
- 4) udformes som et *bindende* tilbud til køberen samt angive en *rimelig frist* for antagelse heraf.

Mindstedækningsbekendtgørelsen § 1 stiller *ud over* de fire nævnte betingelser *yderligere* krav om følgende:

- 1) Forsikringstilbuddet skal indeholde vilkår om dækningsomfanget, der som minimum skal svare til den i bekendtgørelsens bilag 1 fastsatte dækning,
- 2) tilbuddet må ikke overskride de i bekendtgørelsens § 1, nr. 2 fastsatte grænser for selvirisiko, og

³² Sørensen, Ivan, *Forsikringsret*, s. 77.

- 3) tilbuddet skal angive eventuelle *udvidelser i forsikringsdækningen* i forhold til mindstbekendtgørelsens krav.

Mindstedækningsbekendtgørelsens § 1 skal ses i sammenhæng med forbrugerbeskyttelseslovens § 5, idét bekendtgørelsens § 1, stk. 1 angiver, at ovenstående betingelser skal opfyldes "*ud over dem, der fremgår af lovens § 5.*" Det er således et krav for at opnå sælgerbeskyttelse efter forbrugerbeskyttelseslovens § 2, at kravene i forbrugerbeskyttelseslovens § 5 såvel som mindstdækningsbekendtgørelsens § 1 er opfyldt.

2.2.2. Byggeskadeforsikringsaftalens procedure og betingelser

Det er *bygherren*, der har pligtig til at følge den i byggeloven fastsatte procedure. Det fremgår af byggelovens § 25C, stk. 1, at bygherren *ved ansøgning om byggetilladelse* skal sende dokumentation for, at der af et forsikringsselskab er *afgivet tilbud* om en byggeskadeforsikring. Bestemmelsens stk. 2 foreskriver, at bygherren *senest* ved byggeriet færdigmelding skal dokumentere, at forsikring er tegnet og præmien betalt. Der stilles *ikke* krav om, at den tegnede og betalte forsikring efter stk. 2 skal være det *oprindeligt* afgivne forsikringstilbud, hvorfor der intet er til hinder for, at bygherren senere antager et andet forsikringstilbud, hvis blot forsikringspræmien er betalt, før byggeriet *færdigmeldes*. Ansvaret for oplysningernes *rigtighed og opfyldelse* af betingelserne i § 25A påhviler bygherren, mens kommunen ifølge byggelovskommentaren blot er ansvarlig for *at konstatere*, at forsikringen er tegnet, og forsikringspræmien er betalt.³³

2.3. Forsikringspræmien

I forsikringsforhold modsvares forsikringsydelsen nærmest undtagelsesfrit af en *forsikringspræmie*. Præmien betales til forsikringsselskabet for overtagelsen af den mellem parterne af-talte, økonomiske risiko. Præmien er reelt den pris, forsikringstageren betaler for forsikringsydelsen. Ordet stammer fra det latinske "praemium", der betyder pris eller vederlag.³⁴

³³ Jf. Bardeleben, Kurt, *Karnovs noter til byggeloven*.

³⁴ Jf. Jønson, Henning & Kjærgaard, Lisbeth, *Dansk Forsikringsret*, s. 251.

Forsikringspræmiens størrelse reguleres almindeligvis af forsikringsaftalen. Er prisen ikke reguleret af parternes aftale, er præmiens pålydende, hvad forsikringsselskabet forlanger, medmindre præmien er urimelig, jf. princippet i købelovens § 5.³⁵ Forsikringspræmien betales oftest *løbende* efter aftale, indtil aftalen ophører eller opsiges.

Som modifikation til løbende præmiebetaling gælder som fællestræk for ejerskifteforsikringer og byggeskadeforsikringer, at *forsikringspræmien* betales som et *engangsbeløb*.

Ejerskifteforsikringspræmien betales af køberen, dog således at sælgeren skal tilbyde at betale et beløb til køberen svarende til mindst halvdelen af forsikringspræmiens størrelse, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 3. Beløbet, som sælgeren *skal* tilbyde at betale, fastsættes ud fra forsikringspræmiens størrelse på det af sælgeren oprindeligt fremsendte tilbud. Vælger køberen et andet forsikringstilbud med en *højere* forsikringspræmie, ændrer det altså *ikke* på, hvor meget sælgeren skal betale. Køberen kan således ikke tiltvinge sælgeren at betale et større beløb ved at afslå det af sælgeren fremlagte tilbud og i stedet antage et dyrere tilbud. Retstilstanden er beskrevet således, at *sælgeren* ved forsikringsvalget bestemmer, hvor meget denne skal betale, idét sælgeren reelt ikke kan komme til at betale mere end halvdelen af det af sælgeren indhentede tilbud.

Antager køberen omvendt et *billigere* tilbud, er sælgeren dog fortsat forpligtet til at betale et beløb svarende til minimum halvdelen af den præmien på det oprindeligt fremsatte forsikringstilbud.³⁶

Også i relation til byggeskadeforsikringer er betaling af forsikringspræmien lovreguleret. Det fremgår ordret af byggelovens § 25A, stk. 1, 2 pkt., at det er *bygherren*, der skal betale forsikringspræmien. Reglen er præceptiv, således at det *ikke* mellem parterne kan aftales, at en forbruger, som ikke er bygherre, skal afholde udgiften til præmiebetalingen.³⁷ Forsikringspræmien udgør på lige fod med ejerskifteforsikringer et engangsbeløb, som bygherren skal betale *ved færdigmelding* af byggeriet, jf. byggelovens § 25C, stk. 2.

³⁵ Jf. Jønson, Henning & Kjærgaard, Lisbeth, *Dansk Forsikringsret*, s. 251.

³⁶ Jf. Edlund, Hans Henrik, *Karnovs noter til forbrugerbeskyttelsesloven*.

³⁷ Jf. Bardeleben, Kurt, *Karnovs noter til byggeloven*.

2.4. Hvem er forsikringstager og den sikrede?

*Forsikringstager*begrebet er defineret i forsikringsaftaleloven § 2, stk. 2, hvoraf det fremgår, at forsikringstageren er den person, der har *indgået aftalen* med forsikringselskabet, mens *den sikrede* ifølge forsikringsaftaleloven § 2, stk. 3 er den, der har *ret* til forsikringsydelsen. Forsikringstageren og den sikrede vil – helt naturligt - ofte vil være én og samme person. Forsikringsaftalelovens definitioner markerer dog klart, at den, der har ret til forsikringsydelsen, *ikke* behøver være identisk med den, der *indgår* forsikringsaftalen.³⁸

Selvom sælgeren, såfremt denne vælger huseftersynsordningen, har pligt til at indhente forsikringstilbud *og* tilbyde at betale halvdelen af forsikringspræmien efter reglerne i forbrugerbeskyttelsesloven, er det *alligevel* køberen, der selv beslutter, hvorvidt denne ønsker at tegne ejerskifteforsikringen. Det er altså køberen, der i sidste ende *indgår ejerskifteforsikringsaftalen*, idét sælgeren alene indhenter tilbud. Dette sammenholdt med definitionen i forsikringsaftaleloven § 2, stk. 2 medfører, at det er *køberen*, der i ejerskifteforsikringsaftaler er forsikringstageren.

Sikrede i henhold til ejerskifteforsikringsaftalen er ligeledes køberen, idet denne er *den berettigede* til forsikringsydelsen i tilfælde af, at en forsikringsdækket skade indtræder.

Det er efter byggelovens § 25A *bygherren*, der som *den forpligtede* til at tegne byggeskadeforsikringen er forsikringstageren. Ordlyden i bestemmelsen er klar og understøttes af byggelovskommentaren, hvorefter det ikke lovligt kan aftales, at en *forbruger*, der *ikke* er bygherre, skal afholde udgiften.³⁹

Det er i byggelovens § 25b, stk. 1, 2. pkt. fastlagt, at "*sikrede i henhold til forsikringen skal være den til enhver tid værende ejer af bebyggelsen i forsikringens løbetid*". Den sikrede er således *bygningsejeren*. Ordlyden er klar og følger linjen i forarbejderne, hvoraf følgende fremgår:

"Efter § 25 A, stk. 1, i det fremsatte lovforslag er det bygherren, der er forsikringstager. Efter § 25 B, stk. 1, 2. pkt., er bygningsejeren den sikrede"

³⁸ Jf. Jønson, Henning & Kjærgaard, Lisbeth, *Dansk Forsikringsret*, s. 69.

³⁹ Jf. Bardeleben, Kurt, *Karnovs noter til byggeloven*.

Modsat ejerskifteforsikringsreglerne, der ikke direkte tager stilling til spørgsmålet, er der i relation til byggeskadeforsikringsreglerne udtrykkeligt taget stilling til, hvem forsikringstageren og den sikrede er. Fælles for forsikringstyperne er, at den sikrede er *ejendommens ejer*, da retten til forsikringsydelsen i tilfælde af en forsikringsdækket skade tilkommer ejeren af ejendommen.

Forsikringstageren vil i ejerskifteforsikringsaftaler være *identisk* med den sikrede, mens den sikrede i byggeskadeforsikringstilfældene altid er den *til enhver tid værende ejer*. Her er sikrede er således *ikke* identisk med forsikringstageren.

Regelsættene udgør en fravigelse af de deklatoriske regler i forsikringsaftalelovens §§ 54-58 omhandlende forsikring af tredjemands interesser, idet der tages udtrykkelig stilling til, hvem forsikringen er tegnet for. Udgangspunktet i forsikringsaftalelovens § 57, stk. 2, hvorefter forsikringstager kan forhandle med selskabet om erstatning *og oppebære denne* på den sikrede vegne, er således fraveget, idet byggelovens regler udtrykkeligt anfører, hvem forsikringstageren og den sikrede er.

2.4.1. Mere om bygherrebegrebet

I forlængelse af ovenstående er det relevant at belyse indholdet af *bygherrebegrebet* i bygge-loven. Der findes ingen klare, overordnede retningslinjer for, hvordan en bygherre i almindelighed defineres, hvorfor det må holdes for øje, at bygherrebegrebet i andre henseender kan adskille sig fra det i bygge-loven fastlagte bygherrebegreb. Enhver anvendelse af begrebet bygherre i dette speciale tager sigte på *bygge-lovens bygherrebegreb*. Det fremgår af Energistyrelsens vejledning, at den, der "*opfører eller forestår opførelsen,*" må anses for bygherren. Der anlægges betragtningen, at den person, der *kan udøve en bygherres sædvanlige rettigheder og har dennes sædvanlige forpligtelser*, må anses for bygherre.⁴⁰ Forestås et byggeri, varetages den daglige ledelse i forhold til at *styre byggeprocessen*, herunder som ansvarlig for koordinationen mellem de enkelte håndværkere, tilsynsforpligtelser og anden løbende kvalitetssikring.⁴¹

Indgås aftale mellem forbrugeren og den erhvervsdrivende, ifølge hvilken den erhvervsdrivende *opfører eller forestår opførelsen af bebyggelsen*, anses den erhvervsdrivende efter bygge-

⁴⁰ Jf. Bardeleben, Kurt, *Karnovs noter til bygge-loven*.

⁴¹ Jf. Vejledningen, s. 4/30.

lovens § 25A, stk. 3 som bygherre efter byggeloven. *Modsat* gælder, hvor forbrugeren indgår aftaler med *de enkelte* medvirkende rådgivere og entreprenører og derudover *selv* forestår byggeriet. I så fald indtræder *ikke* forsikringspligt, da forbrugeren ikke vil blive sidestillet med en bygherre.

Det er uden betydning, hvorvidt bygherren er rådgiver, entreprenør eller andet. Det *afgørende* for at blive betragtet som bygherre er, at den pågældende *"varetager samtlige eller de væsentligste af bygherrens opgaver i forhold til det konkrete byggeri."*⁴²

2.5. Forsikringernes ikrafttrædelsestidspunkt og løbetid

Fastsættelse af ikrafttrædelsestidspunkt og løbetid er som udgangspunkt et anliggende mellem forsikringstageren og forsikringselskabet og kan frit fastsættes i forsikringsaftalen. Også her adskiller hhv. ejerskifte – og byggeskadeforsikringsreglerne sig fra det almindelig udgangspunkt derved, at ikrafttrædelsestidspunkt og løbetid for begge regelsæt er *lovreguleret*.

Forbrugerbeskyttelseslovens § 5, stk. 1, nr. 1 foreskriver, at oplysning om ejerskifteforsikring, såfremt de i § 2 nævnte retsvirkninger om sælgerens hæftelsesfritagelse skal indtræde, skal indeholde vilkår for, hvordan køberen kan tegne forsikring gældende *"i mindst 5 år efter overtagelsesdagen og med mulighed for forlængelse til i alt mindst 10 år."* Reglen indebærer, at forsikringstilbuddet til køberen skal være gældende i mindst 5 år med mulighed for køberen for udvidelse til i alt 10 år. Det er *ikke* et krav, at der udvides til 10 år. Køberen skal blot have *muligheden* i henhold til det af sælgeren fremlagte tilbud. Der er ikke fastsat nogen maksimumgrænse for ejerskifteforsikringens løbetid, hvorfor det må stå aftaleparterne frit for at aftale en længere løbetid.

Forsikringens ikrafttrædelsestidspunkt er *ikke* direkte fastlagt i lovteksten. De fleste forsikringsaftaler har overtagelsesdagen som ikrafttrædelsestidspunkt, hvilket stemmer overens med det i forarbejderne til forbrugerbeskyttelsesloven anførte: *"... skal den tilbudte forsikring have en dækningsperiode på mindst 5 år regnet fra overtagelsesdagen."* Ikrafttrædelsestidspunktet og overtagelsesdagen er således sammenfaldende.

Byggeskadeforsikringens løbetid er 10 år, jf. byggelovens § 25B, stk. 3, 2. pkt., hvorefter løbe-

⁴² Jf. Vejledningen, s. 5/30.

tiden skal beregnes fra *ikrafttrædelsestidspunktet*. Ifølge bestemmelsen skal forsikringen *ikke* kunne opsiges i den pågældende periode. På lige fod med ejerskifteforsikringsløbetiden synes der ikke at være noget til hinder for, at der kan aftales en *længere* løbetid end 10 år, idét lovtekst såvel som forarbejder forholder sig tavs hertil. Den i bestemmelsen omtalte periode på 10 år er udtryk for en lovbestemt *minimumsløbetid*.

I byggelovens § 25B, stk. 3, 1. pkt. nævnes i relation til ikrafttrædelsestidspunktet to mulige tidspunkter. Forsikringen træder som hovedregel i kraft ved *entreprenørens aflevering* af byggeriet til bygherren. Sker der *ikke* en decideret aflevering af byggeriet, træder forsikringen i kraft ved *første indflytning*. Som eksempel på sidstnævnte nævnes i vejledningen det scenarie, hvor en professionel bygherre opfører en udlejningsejendom, der ikke skal videresælges, men udlejes.⁴³ I så fald er forsikringens ikrafttrædelsestidspunkt *dagen for indflytning* i henhold til lejekontrakten.

2.5.1. Ejerskifte i forsikringens løbetid

Almindeligvis vil en forsikringsaftale blot opsiges i overensstemmelse med aftalen, såfremt forsikringstageren ikke længere har brug for forsikringen. En bygningsejer har – i princippet – ikke gavn af hhv. ejerskifteforsikringen eller byggeskadeforsikringen i det øjeblik, ejendommen afhændes. Ejendomsejeren kan dog ikke på samme vis som ved en almindelig forsikringsaftale blot *opsige* forsikringsaftalen, idet forsikringen for begge forsikringstypers vedkommende er tegnet og betalt for en *på forhånd fastsat periode*.

Mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, nr. 10 regulerer den situation, hvor ejerskifteforsikringen *ophører*, fordi ejendommen skifter ejer. Det følger heraf, at ejeren ved ejerskifte i forsikringstiden har ”*krav på godtgørelse af forsikringspræmien for den resterende forsikringsperiode under hensyn til, at risikoens størrelse varierer i forsikringstiden.*” Der kan ikke opstilles yderligere kriterier for, hvorledes godtgørelsen skal fastsættes, ligesom bekendtgørelsen heller ikke indeholder nogen form for *minimumsgodtgørelse*. Til illustration kan nævnes et eksempel fra FRIDA forsikring, der har opstillet godtgørelsestabellen således:

⁴³ Jf. Vejledningen, s. 10/30.

- *"Inden for 1 år efter forsikringens ikrafttræden, tilbagebetales 40% af den betalte præmie*
- *Inden for 2 år efter forsikringens ikrafttræden, tilbagebetales 30% af den betalte præmie*
- *Inden for 3 år efter forsikringens ikrafttræden, tilbagebetales 15% af den betalte præmie*
- *Inden for 4 år efter forsikringens ikrafttræden, tilbagebetales 10% af den betalte præmie*
- *Herefter tilbagebetales ikke præmie."*

Byggeskadeforsikringsreglerne har *ikke* en tilsvarende regel. Det betyder, at byggeskadeforsikringen fortsætter *uændret i forsikringsperioden*. Dette stemmer overens med det tidligere anførte (find afsnit), hvorefter forsikringsdækningen *følger bebyggelsen*. Mange forsikrings-selskaber indsætter da også en klausul, hvorefter forsikringsdækningen fortsætter *uafhængigt* af et eventuelt ejerskifte.

Eftersom *bygherren* er forsikringstageren og dermed betaler forsikringspræmien, giver det naturligvis mening, at ejendomsejeren ved ejerskifte *ikke* får godtgørelse fra forsikrings-selskabet, hvorimod det ved salg af en ejerskifteforsikringsdækket ejendom netop er den for-henværende *køber*, der er forsikringstager og – i hvert fald delvist – har betalt forsikrings-præmien.

2.6. Præmiestørrelse og selvrisiko

Præmiestørrelsen ("prisen") afhænger som udgangspunkt af forsikringsaftalen og vil naturligvis påvirkes af den foreliggende tilstandsrapport, hvorfor der ikke kan opstilles generelle retningslinjer for præmiestørrelsen. Der findes dog for begge forsikringstypers vedkommende fastsatte begrænsninger i forhold til *selvrisikoen*. En sådan kan karakteriseres som den økonomiske risiko, forsikringstageren skal bære og dermed "betale" i forbindelse med forsikrings-selskabets dækning af en dækningsberettiget skade. Selvrisikoen benævnes også *egenbetaling*. Begreberne har samme indhold.

Selvrisikoen i forbindelse med en ejerskifteforsikringsdækket skade må ifølge mindstedækningsbekendtgørelsens § 1, nr. 2 ikke indeholde vilkår om en selvrisiko, der overstiger 5.100 kr. *pr. dækningsberettiget forhold*, mens den samlede selvrisiko ikke må overstige 51.000 kr. Dette gælder, såfremt det fremsatte ejerskifteforsikringstilbud skal have de i lovens § 2 nævnt retsvirkninger om sælgerens fritagelse for mangelhæftelse. Den samlede selvrisiko må anses for at være en absolut grænse under hele forsikringens løbetid og er således udtryk for en *maksimumbegrænsning*.

Det er i byggeforsikringsbekendtgørelsens § 14, stk. 1, 1. pkt. fastlagt, at sikredes egenbetaling maksimum må udgøre 10.000 kr. pr. byggeskade. Ved flere byggeskader kan egenbetalingen højst udgøre 20.000 kr. i hele forsikringens løbetid, jf. bestemmelsens 2. Det bør holdes for øje, at forsikringen og dermed også egenbetalingen *følger bebyggelsen*.⁴⁴ I en ikke utænkelig situation, hvor ejendommen under forsikringens løbetid skifter ejer, og den første af ejerne allerede *har* betalt den maksimale egenbetaling på 20.000 kr. i forbindelse med anmeldelse af byggeskader, kan forsikringsselskabet *ikke* opkræve egenbetaling af senere ejendomsejere i forsikringens løbetid.

Fælles for begge regelsæt er de fastsatte *maksimumbeløb* for betaling af selvrisiko. Forskellen er imidlertid, at de i mindstedækningsbekendtgørelsen fastsatte maksimumsatser følger ejerskifteforsikringsaftalen, som jo indgås ved et *ejerskifte*, og dermed den enkelte ejendomskøber, mens de i byggeforsikringsbekendtgørelsen fastsatte satser følger *bebyggelsen* uafhængig af eventuelt antal ejere i forsikringens løbetid.

⁴⁴ Jf. Vejledningen, s. 12/30.

Kapitel III

Ejerskifte- og byggeskadeforsikringens dækningsomfang

Følgende afsnit belyser selve dækningsomfanget for forsikringstyperne, hvilket i høj grad vil ske med udgangspunkt i hhv. mindstedækningsbekendtgørelsen og byggeforsikringsbekendtgørelsen. Der er utvivlsomt et meget stort overlap mellem de to bekendtgørelses dækningsomfang. Det fremgår dog ikke af forarbejderne eller lignende til byggeloven, at en helt identisk dækning er tilsigtet.

3.1. Forsikringsdækkede bygningsdele og genstande

I relation til ejerskifteforsikringer anføres i mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, nr. 1, at *"forsikringen dækker alle bygninger på ejendommen"*. Dette skal ses i sammenhæng med huseftersynsordningen og den bygningssagkyndiges gennemgang af ejendommen, idét bygninger, der ifølge tilstandsrapporten ikke er besigtiget af den bygningssagkyndige, *ikke* omfattes af forsikringsdækningen.⁴⁵ Det forudsættes i nærværende afsnit, at eventuelt omfattede bygninger *er* undersøgt af den bygningssagkyndige, hvorfor afsnittet tager sigte på bygninger, der *kan* omfattes af ejerskifteforsikringen forudsat, at den pågældende bygning *er* undersøgt af den bygningssagkyndige.

Det følger af byggelovens § 25B, stk. 1, at *"byggeskadeforsikringens genstand skal være bebyggelsen."* Det uddybes ikke i bestemmelsen, hvad bebyggelsen omfatter. I byggelovens § 2, stk. 2 defineres bebyggelse som *"bygninger og mure samt andre faste konstruktioner og anlæg..."* En mere præcis definition findes ikke i lovteksten. Det synes klart ud fra lovteksten, at selve bebyggelsen – "huset" så at sige - omfattes af byggeskadeforsikringen.

3.1.1. Er grunden omfattet af ejerskifteforsikringsdækningen?

Bestemmelsen i forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1 om sælgers hæftelsesfritagelse omfatter *ikke* selve *grunden*, ligesom ejerskifteforsikringsdækningen som udgangspunkt ej heller

⁴⁵ Jf. Mindstedækningsbekendtgørelsen, bilag 1 nr. 1.

omfatter denne. Det fremgår dog af forarbejderne til forbrugerbeskyttelsesloven, at forhold vedrørende grunden, som indirekte har eller *kan få* betydning for bygningernes tilstand, skal undersøges af den bygnings sagkyndige:⁴⁶

”Den bygnings sagkyndige skal f.eks. tage stilling til, om bygningens sokkelhøjde er tilstrækkelig, hvis grunden er vandlidende. Begrænsning af sælgers hæftelse angår således også sådanne forhold.”

Ovenstående må opfattes således, at forhold *hidrørende* fra grunden, der *forårsager skade* på bygningerne, og som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, vil være omfattet af ejerskifteforsikringsdækningen.

3.1.2. Udendørs anlæg og indretninger

Fælles for begge forsikringstyper foreligger der klare retningslinjer for, hvilke udendørs anlæg, der er hhv. omfattet og undtaget fra forsikringsdækningen. Regelsættene tager dog *i et vist omfang* stilling hertil.

Litteraturen antager, at bygningsbegrebet i henhold til ejerskifteforsikringsdækningen *ikke* omfatter anlæg *uden for bygningerne* på grunden, herunder haveindretninger såsom have-trapper, båd – og badebroer, udendørs svømmebassiner, fritliggende olietanke samt plankeværk og læmure.⁴⁷

Byggeskadeforsikringsdækningen omfatter *ikke* byggeskader på *”udendørsarealer og derpå værende indretninger, herunder svømmebassiner, terrasser og legepladser”*, jf. byggeforsikringsbekendtgørelsens § 8.

De i bestemmelsen oplyste genstande er således *udtrykkeligt* undtaget fra forsikringsdækningen. Der ser ud til at være et væsentligt sammenfald med de af ejerskifteforsikringsdækningen oven for nævnte undtagelser som havetrapper, svømmebassiner m.v. og byggeforsikringsbekendtgørelsens § 8.

⁴⁶ Jf. Betænkning nr. 1276/1994, s. 211.

⁴⁷ Jf. Hjortnæs, Lars, *Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. med kommentarer*, s. 44.

3.1.3. Hårde hvidevarer m.v.

Hårde hvidevarer er ifølge mindstedækningsbekendtgørelsen bilag 1 omfattet af ejerskifteforsikringsdækningen, såfremt de *"udgør en del af bygningen"*. Det må antages, at hårde hvidevarer ofte vil være installeret på en måde, der gør disse til en del af bygningen og dermed omfattet af forsikringsdækningen. Det modsatte må uden holdepunkter for andet antages at gælde for byggeskadeforsikringer, idét mindstedækningsbekendtgørelsen udtrykkeligt nævner *"skader og funktionssvigt i hårde hvidevarer"* som *eksempel* på ikke dækningsberettigede skader.

Forhold vedrørende stikledninger, herunder kloakker, er udtrykkeligt undtaget fra sælgerens fritagelse for mangelhæftelse, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 6. En snæver undtagelse findes dog ifølge bestemmelsen, hvor det kan påvises, at forholdet *"på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse havde manifesteret sig i sådanne fejl ved bygningen, at den bygningssagkyndige burde have omtalt forholdet i tilstandsrapporten"*. Er forholdet ikke omtalt, må køberen antages *muligvis* at kunne kræve forholdet dækket af ejerskifteforsikringen. Det må dog som altovervejende hovedregel fastholdes, at forhold som omtalt i forbrugerbeskyttelsesloven § 2, stk. 6 *ikke* omfattes af ejerskifteforsikringsdækningen.

Der er hverken i lovgivning, forarbejder, litteratur eller praksis taget stilling til, hvorvidt stikledninger og kloakker samt hårde hvidevarer er omfattet af byggeskadeforsikringsdækningen.

3.1.4. Carporte, terrasser, udvendige trapper m.v. med forbindelse til bygninger

Lovgivningen tager ikke udtrykkeligt stilling til, hvorvidt varige indretninger med fysisk forbindelse til bygninger, herunder eksempelvis carporte, udvendige trapper og lignende, er omfattet af forsikringsdækningen. Spørgsmålet er dog behandlet i ankenævnspraksis i relation til ejerskifteforsikringsdækningen.

Ankenævnsafgørelsen **ANF2012.81.926** omhandler skade på en *"støttemur til terrassen i det udadgående hjørne mod syd"*. Klager gør bl.a. gældende, at trappen *udspringer af huset* og derfor må være en del af de forsikrede bygninger. Forsikringssselskabet gør gældende, at bygningen alene har til hensigt at afgrænse grunden til naboejendommen, samt at muren alene har

til hensigt at holde på terrænet, således at muren blot støder op til bygningen, men reelt ikke har nogen konstruktiv betydning for bygningerne og nærmere har karakter af et haveanlæg. Ankenævnet udtaler, at de omhandlede støttemure ikke kan *"anses for en integreret del af bygningen, men må henføres under begrebet indretninger uden for selve bygningen, der ikke er omfattet af huseftersynet og dermed heller ikke af ejerskifteforsikringen. Allerede af denne grund kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist skaden som sket."*

Ankenævnets udtalelse peger ikke i retning af, at sådanne genstande *altid* er undtaget fra ejerskifteforsikringsdækning. Tværtimod synes det *afgørende* at være, om genstanden (i afgørelsen støttemuren) udgør en *integreret del* af en forsikringsdækket bygning. Det er formentligt mindre væsentligt, hvilken *genstand*, der konkret er tale om, men derimod afgørende, om disse kan anses for at være en *integreret del* af en forsikringsdækket bygning.

I relation til byggeskadeforsikringsdækningen er der som nævnt i byggeforsikringsbekendtgørelsens § 8 udtrykkeligt oplyst en række undtagne bygningsgenstande. Særlig interessant er bestemmelsens § 8, nr. 3, der undtager *"udestuer, garager, carporte og skure, der ikke lovligt kan anvendes til beboelse, og som ikke har fundament til frostfri dybde."*

Bestemmelsen opstiller to kriterier. Dels *"lovlig anvendelse til beboelse"*, dels *"fundament til frostfri dybde"*. Spørgsmålet er, om *begge* elementer skal være til stede, før de nævnte genstande falder uden for forsikringsdækningen. Situationen aktualiseres, hvor eksempelvis en udestue *ikke* lovligt kan anvendes til beboelse, men dog har fundament til frostfri dybde. Ligeledes kan man forestille sig den modsatte situation, hvor udestuen lovligt *kan* anvendes lovligt til beboelse, men dog uden at have fundament til frostfri dybde. Med ordlyden *"... ikke lovligt kan anvendes til beboelse, og som ikke har fundament til frostfri dybde"* in mente må bestemmelsen forstås således, at de i nr. 3 nævnte genstande *kun* er undtaget fra forsikringsdækning, hvis *hverken* kriteriet om lovlig anvendelse til beboelse *eller* fundament til frostfri dybde er opfyldt. Modsætningsvist må gælde, at opfyldelse af blot ét af de nævnte kriterier gør genstanden omfattet af forsikringsdækningen.

Der er for hhv. ejerskifteforsikringer og byggeskadeforsikringer utvivlsomt stor lighed for så vidt angår *bygninger* og *genstande*, der omfattes af forsikringsdækningen. Deciderede, større

bygninger er omfattet begge forsikringstypers dækningsområde. Fælles for forsikringstyperne er også en lang række områder, som *undtages* fra forsikringsdækningen, herunder udedørsarealer som swimmingpools, terrasser, etc.

Der findes for begge forsikringstyper et område, hvor det ikke med sikkerhed kan siges, om genstanden er forsikringsdækket eller ej, men må bero på en konkret vurdering. Til illustration kan ovenstående om byggeforsikringsbekendtgørelsens § 8, nr. 3 nævnes.

Trods stort sammenfald mellem bygninger og genstande, som er omfattet af både ejerskifteforsikrings- og byggeskadeforsikringsdækning, må dog udvises forsigtighed med at påstå, at der er lighed mellem de af forsikringerne omfattede bygninger og genstande.

En potentiel, ikke utænkeligt forskel kunne indtræde, hvor eksempelvis en udestue, der lovligt kan bebos, men ikke har fundament til frostfridybde og dermed er udtaget fra byggeskadeforsikringsdækningen, sagtens vil kunne omfattes af ejerskifteforsikringsdækningen, hvis genstanden (her udestuen) udgør en integreret del af bygningen.

Trods manglende holdepunkter for en påstand om ens dækning kan det dog anføres, at ejerskifteforsikringsdækningen og byggeskadeforsikringsdækningen *meget ofte* omfatter samme bygninger og genstande, *men* at en given bygning eller genstand, med ovenstående eksempel in mente, i visse tilfælde dækkes af den ene forsikring uden at være dækket af den anden, således at der ikke er tale om et *fuldstændigt overlap*.

3.2. Skadesbegrebet

Forsikringen dækker *skader* i overensstemmelse med det i forsikringsaftalen fastsatte. Mindstedækningsdækningsbekendtgørelsen og byggeforsikringsbekendtgørelsen indeholder hver især en *skadesdefinition*. Fælles for mindstedækningsbekendtgørelsen og byggeforsikringsbekendtgørelsen er bl.a. sondringen mellem *aktuelle skader* og *nærliggende risiko for skader*

Forbrugerbeskyttelseslovens § 5, stk. 1, nr. 1, litra a fastslår, at ejerskifteforsikringsdækningen angår "*fejl ved bygningernes fysiske tilstand.*" Der er uden tvivl en parallelitet mellem ejerskifteforsikringsdækningen og det hæftelsesansvar, som sælgeren ved anvendelse af huseftersynsordningen i medfør af forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1 fritages for, idét køberen ifølge bestemmelsen over for sælgeren "*ikke kan påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld.*"

I betænkning nr. 1276 anføres, at der efter udvalgets opfattelse er behov for en forsikring, der "dækker bygningsrelaterede fejl, der var til stede på handelstidspunktet."⁴⁸ Det er så at sige det i mindstedækningsbekendtgørelsen fastsatte *skadesbegreb*, der udgør *grundlaget* for at rette krav mod ejerskifteforsikringen.

Mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, nr. 2 definerer de skadestyper, der dækkes af ejerskifteforsikringen. Forsikringsdækningen omfatter manglende og nedsat funktion af elinstallationer *i og på de forsikrede bygninger*, lovliggørelse ved ulovlige forhold herved, manglende og nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) *i og under forsikrede bygninger* samt lovliggørelse af ulovlige forhold, jf. bilag 1, nr. 2, litra a og b. Forsikringsdækning af el- og vvs-installationer behandles ikke yderligere.

Desuden dækkes udbedring af en række *skader* efter mindstedækningsbekendtgørelsen, jf. bilag 1, nr. 2, litra c. Skadestyperne opdeles i to "kategorier":

1. Aktuelle skader
2. Fysiske forhold ved bygningerne, der giver *nærliggende risiko* for skader på de forsikrede bygninger og bygningsdele.

Begrebet "*skade*" defineres som "*brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende, intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand*, jf. bilag 1, nr. 2, litra c. Bygningsdele, *der mangler*, kan ligeledes udgøre en skade, jf. f.eks. **AK66045**, hvor manglende undertag blev anset for at udgøre *skade*.

Reglerne om byggeskadeforsikringer indeholder i byggeforsikringsbekendtgørelsen § 5 ligeledes en skadesdefinition. Ifølge byggeforsikringsbekendtgørelsens § 5, nr. 1 og 2 forstås ved byggeskade:

1. "*Brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen, som har årsag i forhold ved bebyggelsen, og som er væsentlig.*

⁴⁸ Jf. Betænkning 1276/1994, s. 155.

2. *Andre fysiske forhold, herunder forekomst af fugt, skimmelsvamp eller emissioner fra materialer, der har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen, og som på afgørende måde nedsætter brugbarheden af bygningen.”*

Derudover er også *fysiske forhold*, der giver *nærliggende risiko for byggeskade*, også omfattet af byggeskadeforsikringsdækningen, jf. byggeforsikringsbekendtgørelsens § 2, stk. 1, nr. 3.

På lige fod med ejerskifteforsikringsreglerne defineres ”*nærliggende risiko for byggeskade*” som en egentlig byggeskade, der kan være omfattet af byggeskadeforsikringsdækningen, jf. byggeforsikringsbekendtgørelsens § 5, stk. 1, nr. 3.

3.2.1. Aktuelle bygningsskader

Skadesbegrebet i mindstedækningsbekendtgørelsen skal ses i lyset af, hvad der *normalt* må kunne forventes af en *tilsvarende* bygning, som er *velholdt* og har en *tilsvarende alder*, jf. bilag 2, litra c. Dette stemmer overens med det i betænkning nr. 1276 anførte om tilstandsrapporten, hvoraf det fremgår, at det med tilstandsrapporten er formålet at oplyse, hvorvidt en undersøgt bygning *negativt* afviger fra tilstanden i lignende huse af samme alder.⁴⁹ De i bestemmelsen oplistede eksempler (brud, lækage etc.) på skader er *ikke* udtømmende, men blot skader, der klart er omfattet af mindstedækningsbekendtgørelsen og dermed forsikringsdækningen.

Ordlyden indikerer, at skadesdefinitionen i hhv. mindstedækningsbekendtgørelsen og byggeforsikringsbekendtgørelsen har klare ligheder, idét ord som brud, lækage, svækkelse og ødelæggelse nævnes i begge bekendtgørelsens skadesdefinition, jf. mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, nr. 2, litra c og byggeforsikringsbekendtgørelsens § 5, stk. 1 og 2.

Det er dog til skader efter byggeforsikringsbekendtgørelsens § 5, nr. 1 knyttet den *betingelse*, at skaden skal være *væsentlig*, ligesom nr. 2 stiller krav om, at forholdet på *afgørende* måde skal nedsætte bygningens brugbarhed. Trods byggeforsikringsbekendtgørelsens ret brede skadesbegreb lægges der op til, at *ikke ethvert forhold* betegnes som en forsikringsdækket byggeskade, idet en sådan skal være af mere omfattende karakter.

⁴⁹ Jf. Betænkning 1276, s. 218.

Byggeforsikringsbekendtgørelsens § 5, stk. 3 anfører en række elementer til brug for vurderingen af, om der foreligger en byggeskade. Der skal bl.a. lægges vægt på, om *"forholdet har eller må vurderes at få betydning for personers sikkerhed eller sundhed, om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt, samt om offentlig forskrifter er opfyldt."* Der er ikke tale om en udtømmende kriterier, men snarere en *formodningsregel*.

Det står klart, at skadesbegrebet i hhv. mindstedækningsbekendtgørelsen og byggeforsikringsbekendtgørelsen har mange lighedstræk. *Vurderingen af, om der foreligger en skade, er dog en smule anderledes, idet mindstedækningsbekendtgørelsens skadesvurdering skal ses i lyset af, hvad der må forventes af "tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand,"* jf. bilag 1, nr. 2, litra c. Det følger helt naturligt af forsikringernes formål, at det for *byggeskadeforsikringsdækkede* skader ikke på samme måde give mening at tale om *"bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand,"* idet byggeskade-forsikringsdækningen relaterer sig til *nybyggeri*, mens en ejerskifteforsikringsdækket ejendom kan have en del år bag sig.

3.2.2. Nærliggende risiko for skade

Der foreligger ifølge mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, nr. 2, litra c en *nærliggende risiko* for skade, såfremt der *"erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."*

Der er i mindstedækningsbekendtgørelsen ikke fastsat nærmere kriterier for, hvornår en nærliggende risiko foreligger. Om noget udgør en *aktuel skade* eller blot en *nærliggende risiko* for skade synes at være sammenflydende.

Til illustration kan nævnes **FED2011.75Ø**: En ældre ejendom med eternitplader, som blev oplagt i 1994, overdragedes i 2003. Pladerne smuldrede i varierende grad. Dette var ikke almindeligt med alder og taghældning taget i betragtning. Ifølge landsretten var *"tagpladerne på ejendommen er af en så ringe kvalitet i forhold til det forventelige, at dette udgør en skade."*

Byggeforsikringsbekendtgørelsens § 5, stk. 1, nr. 3 om *nærliggende risiko* for skade uddybes i bestemmelsens stk. 2, der definerer en nærliggende risiko således, at *"der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder"*

eller andre forebyggende foranstaltninger." Ordlyden er helt identisk med den i mindstedækningsbekendtgørelsen fastsatte definition af "nærliggende risiko". En sådan ensartethed må uden holdepunkter for andet føre til, at vurderingen i hhv. mindstedækningsbekendtgørelsen og byggeforsikringsbekendtgørelsen skal foretages på samme måde.

3.2.3. Skader ctr. mangler

Skadesbegrebet er knæsat i mindstedækningsbekendtgørelsen med henblik på at fastlægge grundlaget for at rette krav mod ejerskifteforsikringen. Det i forbrugerbeskyttelseslovens § 5 nævnte "fejl" må anses for at have samme indhold som det i mindstedækningsbekendtgørelsen fastsatte begreb "byggeskade." Der er ingen tvivl om, at skadesbegrebet er tæt beslægtet med det *faktiske mangelbegreb* inden for civilretten. *Forskellen* er imidlertid, at forsikrings-skaden bedømmes ud fra tilsvarende, intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, mens mangelvurderingen skal ses i lyset af selve *aftalen*. Oplysninger eller andet, der indgår i aftalegrundlaget, som senere viser sig at være forkerte, kan medføre, at ydelsen ikke er kontraktmæssig. I så fald foreligger der en *mangel*, der kan skabe grundlag for et *mangelkrav*. At den handlede ejendom er behæftet med en mangel i civilretlig forstand, betyder ikke nødvendigvis, at der er tale om en *fejl* som nævnt i forbrugerbeskyttelseslovens § 5. Den sproglige forskel i forbrugerbeskyttelsesloven er netop, at ejerskifteforsikringsdækningen angår "fejl", jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 5, mens sælgerens hæftelsesfritagelse efter § 2, stk. 1 angår *fysiske mangler*.

Det oprindelige formål med forbrugerbeskyttelseslovens regler var at "flytte risikoen" fra sælgeren til ejerskifteforsikrings-selskabet. Der tages ikke i betænkning nr. 1276 udtrykkeligt stilling til, om *alt*, hvad sælgeren i medfør af § 2, stk. 1 *ikke* skal hæfte for, forudsættes at være dækket af ejerskifteforsikringen. Ved revisionen af forbrugerbeskyttelsesloven i 2010 anføres, at sammenhængen mellem sælgerens hæftelsesfritagelse for mangler og huseftersynsordningens definition af skade bør være *nær*, således at forbrugerbeskyttelseslovens §§ 2 og 5 er tæt forbundne.⁵⁰ Tilkendegivelsen må indebære, at de mangler, som sælgeren fritages at hæfte for, *ikke med sikkerhed* omfattes af ejerskifteforsikringsdækningen, hvorfor en sådan konklusion ikke kan drages.

⁵⁰ Jf. Betænkning 1520/2010, s. 19-20.

I relation til sammenspillet mellem sælgerens hæftelsesfritagelse for fysiske mangler og det almindelige mangelbegreb kan nævnes afgørelserne **U2013.3175H** og **U2013.3181H**. Disse angik *arealmangler*, hvor køberne i begge sager rejste krav mod sælgeren med den begrundelse, at ejerboligerne var solgt med forkerte arealoplysninger, og derfor var mindre værd. Begge ejerboliger var solgt med tilstandsrapport, og spørgsmålet var, hvorvidt der forelå en *fysisk mangel*, som sælgerne ikke hæftede for som følge af fritagelsen efter forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1. Højesteret lægger til grund, at der i begge sager foreligger en *afslagsbegrundende mangel*. Sælgerne blev således *ikke* fritaget for at hæfte for arealmanglerne i medfør af § 2, stk. 1. Højesteret anfører endvidere, at forkerte oplysninger om ejendomsarealet *"ikke kan anses for at være en mangel, der har en sådan relation til bygningernes fysiske tilstand, at den omfattes af lovens § 2, stk. 1."* Afgørelserne kan formentligt opfattes som en indskrænkning af området for sælgerens hæftelsesfritagelse efter § 2, stk. 1. Samtidig fastslås, at køberens mulighed for at rette krav mod sælgeren *ikke* nødvendigvis i *ethvert mangelstilfælde* er afskåret.

Der er således fortsat uklarheder for så vidt angår sondringen mellem byggeskader og mangler samt afgrænsningen af, hvornår der er tale om mangler ved bygningernes *fysiske tilstand* efter § 2, stk. 1. Med ovenstående in mente er der dog ikke holdepunkter for at fastslå, at området for ejerskifteforsikringsdækning og sælgerens hæftelsesfritagelse er identisk.

3.3. Skadestidspunktet

I udvalget til betænkning nr. 1276 anføres, at der er behov for en forsikring, der dækker *"bygningensrelaterede fejl, der var tilstede på handelstidspunktet"*, såfremt disse ikke er omtalt i tilstandsrapporten.⁵¹

Det er i mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, nr. 5 anført, at *"forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen..."*

Skæringstidspunktet er *overtagelsesdagen*, således at skaden senest skal have været til stede på tidspunktet for den mellem køberen og sælgeren aftalte overtagelsesdag.

⁵¹ Jf. Betænkning 1276/1994, s. 155.

I byggelovens § 25A, stk. 1 nævnes: "... byggeskader, der har deres årsag i forhold ved opførelsen af byggeriet". Lovteksten indeholder ikke nogen yderligere uddybning. Det anføres i vejledningen, at byggeskaderne skal kunne "henføres til fejl begået i forbindelse med opførelsen."⁵² Byggeforsikringsbekendtgørelsens § 5, der omhandler byggeskader, indeholder formuleringen "som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen." Der foreligger ikke retspraksis herom, ligesom spørgsmålet ikke er behandlet i lovforarbejderne.

Særligt det i vejledningen anførte om "fejl begået i forbindelse med opførelsen" rejser spørgsmålet: Omfattes ethvert forhold af forsikringsdækningen, hvis blot forholdet har *relation til opførelsen af byggeriet*, eller er det en betingelse, at der er *begået en fejl* ved opførelsen?

Der er vel intet til hinder for, at et *forhold ved opførelsen* kan være årsag til en senere byggeskade omfattet af forsikringsdækningen, uden at forholdet nødvendigvis kan karakteriseres som *en fejl*. Byggelovens § 25A må i kraft af sin ordlyd forstås således, at enhver byggeskade, hvis indtræden kan *henføres* til selve opførelsen og har sin årsag i forhold herved, er omfattet af forsikringsdækningen, *uanset* om det kan tilskrives nogen som en decideret *fejl* eller ej.

Forsikringstyperne adskiller sig derved, at ejerskifteforsikringen tager sigte på et ejerskifte, mens byggeskadeforsikringerne tegnes ved nybyggeri. En fuldstændig sammenligning mellem tidspunktet for skadens tilstedeværelse synes ikke at være relevant, idét forsikringstyperne på dette område adskiller sig fra hinanden. Hvor byggeskadeforsikringsreglerne tager sigte på skader i relation til *opførelsen*, er det afgørende for ejerskifteforsikringsdækningen *overtagelsestidspunktet*.

3.4. Hvilke udgifter er dækket?

Når en forsikringsdækket byggeskade ér konstateret, har det for den sikrede ikke alene betydning, at der foreligger en *dækningsberettiget skade*, men også *hvad og hvor meget*, der dækkes. Både mindstedækningsbekendtgørelsen og byggeforsikringsbekendtgørelsen regulerer spørgsmålet.

⁵² Jf. Vejledningen, s. 9/30.

Det fremgår af mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, nr. 9, at selskabet kun har pligt til at betale erstatning, såfremt et dækningsberettiget forhold rent faktisk *udbedres*, herunder ved genanskaffelse eller udskiftning af noget tilsvarende.

Byggeforsikringsbekendtgørelsen følger samme linje, idet der også i relation til byggeskadeforsikringsdækningen kun er pligt til for forsikringsselskabet at dække skaden, såfremt byggeskaden *udbedres*, jf. bekendtgørelsens § 15, stk. 1. Forsikringsselskabet kan stille krav om *ændringer i bygningsdeles konstruktioner*, hvis det med henblik på forebyggelse af nye skader er *nødvendigt*, jf. stk. 2.

For både ejerskifteforsikrings- og byggeskadeforsikringsdækningen gælder således, at der stilles krav om *faktisk udbedring* af skaden.

3.4.1. Maksimal beløbsmæssig dækning

Ifølge mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, nr. 7 kan det udbetalte erstatningsbeløb *"ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden."*

Erstatning beregnes som *nyværdierstatning*. Erstatningsfastsættelsen sker ud fra, hvad det vil koste at *genoprette det beskadigede* som nyt på 1) samme byggemåde, og 2) samme sted, jf. bekendtgørelsens bilag 1, nr. 8. Der er i bekendtgørelsens bilag 2 *afskrivningstabeller* for visse bygningsdele. Drejer forsikringsdækningen sig om en af afskrivningstabellerne omfattet bygningsdel, er det i stedet for nyværdien de i bilag 2 oplyste afskrivningstabeller, der anvendes til erstatningsberegningen. Det er i så fald *alene* afskrivningstabellen, der tages udgangspunkt i.

Endvidere dækkes udgifter til genhusning, udover *selve forsikringssummen*, i op til 12 måneder, jf. bilag 1, nr. 4 litra c og **FED2010.18Ø**, hvor forsikringsselskabet dømtes til at betale *rimelige og nødvendige udgifter til blandt andet ind- og udflytning*.

Byggeforsikringsbekendtgørelsen hjemler i dennes § 6, stk. 1, nr. 6 forsikringsdækning for udgifter til genhusning indtil 12 måneder.

I relation til byggeskadeforsikringsdækningen udgør forsikringssummen *entreprisesummen* med *"fradrag af udgifter til anlæg af udendørsarealer og derpå værende indretninger samt til opførelse af bygninger som nævnt i § 8"*, jf. byggeforsikringsbekendtgørelsens § 17, stk. 1.

Beløbet efter stk. 1 kan *reguleres efter den relative udvikling i byggeomkostningsindekset* fra første kvartal i året for forsikringens ikrafttræden, jf. byggeforsikringsbekendtgørelsens § 17, stk. 2.

Der er for byggeskadeforsikrings vedkommende *ikke* fastsat deciderede levetidstabeller som i mindstedækningsbekendtgørelsen. Byggeforsikringsbekendtgørelsens § 18 hjemler dog en mulighed for *reducering af erstatningen*, herunder i det tilfælde, hvor *en del af levetiden er opbrugt*. Indholdet af § 18 og levetidstabellerne er reelt det samme. Den fulde sum erstattes ikke, hvis en *del* af levetiden er gået. Efter byggeforsikringsbekendtgørelsen må det bero på en konkret vurdering, hvornår "*levetiden er opbrugt*", mens mindstedækningsbekendtgørelsen indeholder tabeller med mere specifikke satser.

3.5. Samspillet mellem ejerskifteforsikringen og byggeskadeforsikringen

Følgende afsnit tager sigte på at belyse situationen, hvor en byggeskade opstår, og *begge forsikringstyper er tegnet*. Sammenligningen mellem de to forsikringstyper rejser endvidere spørgsmålet, om det overhovedet er *nødvendig* at tegne en ejerskifteforsikring, såfremt en byggeskadeforsikring allerede er tegnet. I byggelovens § 25B, stk. 6 anføres:

"Hvis et forsikringsselskab har ydet erstatning til dækning af en byggeskade, jf. stk. 2, der tillige helt eller delvis er dækket af en anden tingsforsikring, kan forsikringsselskabet ikke kræve refusion af det pågældende forsikringsselskab inden for tingsforsikringens forsikringssum."

Konsekvensen heraf er så at sige, at byggeskadeforsikringen er *primær* i forhold til andre eventuelt tegnede forsikringer. I Karnovs kommentarer uddybes bestemmelsens ordlyd, eftersom det anføres, at "*byggeskadeforsikringen er primær i de tilfælde, hvor både byggeskadeforsikringen og en anden tingsforsikring i princippet kan dække samme skade.*"⁵³

Der kan således *ikke* kræves refusion af et andet forsikringsselskab fra *byggeskadeforsikringsselskabet*, såfremt dette har dækket en byggeskade. Det nævnes i betænkningen til lovforslaget, at det *ikke* er hensigtsmæssigt, hvis f.eks. ejerskifteforsikringen i den endelige opgørelse

⁵³ Jf. Bardeleben, Kurt, *Karnovs noter til byggeloven*.

altid skal dække byggeskaden.⁵⁴ Endvidere påpeges, at byggeskadeforsikringen naturligt tegnes før en eventuel ejerskifteforsikring, hvilket giver forbrugere mulighed for at forhandle bedre priser på ejerskifteforsikringer som følge af, at en allerede tegnet byggeskadeforsikring dækker *væsentlige byggeskader*.

At byggeskadeforsikringen er primær betyder, at ejerskifteforsikringen, såfremt begge forsikringer er tegnet, i en lang række tilfælde ikke skal dække en byggeskade, der *ellers* ville være omfattet af ejerskifteforsikringsdækningen. De to forsikringstyper er dog ikke *identiske*, hvorfor det *ikke* blot kan påstås, at en ejerskifteforsikring er *overflødig*, blot fordi en byggeskadeforsikring er tegnet.

3.6. Tanken bag forbrugerbeskyttelsesloven

Det er bemærkelsesværdigt, at den bagvedliggende intention til lovarbejdet var en *traditionel forbrugerbeskyttelse*, idét lovudvalgets kommissorium foreskrev en *køberbeskyttelse*. Af betænkning nr. 1276 fremgår indledningsvist på side 4, at *"udvalget har til opgave at overveje behov og muligheder for lovmæssige regulering af aftaler om opførelse eller salg af fast ejendom med henblik på at sikre private forbrugere en rimelig og tidssvarende retsbeskyttelse ..."* Det var desuden hensigten, at udvalgets arbejde *"alene skulle sigte til aftaler, hvor bygherren eller køberen lader den pågældende bygning opføre eller erhverver den faste ejendom med henblik på anvendelse som egen bolig eller i øvrigt til ikke-erhvervsmæssige formål"*

Det endelige udfald med forbrugerbeskyttelsesloven er et stykke fra dét, der i betænkningen anføres som *oprindeligt formål*. Det er i betænkningen angivet, at *"erhvervsdrivendes, f.eks. typeproducenters, salg af nyopførte huse til forbrugere"* er centralt for udvalgets overvejelser.⁵⁵ Udvalget skiftede kurs undervejs, således at beskyttelse af *private forbrugere* blev det centrale.⁵⁶ I stedet for erhvervsdrivende salg af fast ejendom blev lovens formål *private købere og sælgers beskyttelse ved handel med fast ejendom* samt en *begrænsning af antallet af retssager*.

Den oprindelige tanke bag forbrugerbeskyttelsesloven har store lighedstræk med reglerne om byggeskadeforsikringer, der indførtes i 2008. At regler om forbrugerens sikring ved erhvervsdrivendes opførelse og salg af boliger allerede før forbrugerbeskyttelsesloven omtaltes,

⁵⁴ Jf. Betænkning over lov nr. 177, s. 8-9.

⁵⁵ Jf. Betænkning nr. 1276/1994, s. 5.

⁵⁶ Jf. Betænkning nr. 1276/1994, s. 9.

peger i retning af, at der længe har eksisteret et behov for et regelsæt som dét, der nu med byggeskadeforsikringsreglerne er skabt.

Kapitel IV

Konklusion

Formålet med dette speciale har været at lave en komparativ analyse af ejerskifteforsikringer og byggeskadeforsikringer. Relevante emner er behandlet med henblik på at belyse ligheder og forskelle på de to forsikringstyper.

Fælles for forbrugerbeskyttelsesloven og byggeloven er især den omfattende *lovregulering* af forsikringsdækningen. Der er således ikke den samme aftalefrihed, som ellers dominerer det forsikringsretlige felt. Den central forskel på regelsættene er dog, at ejerskifteforsikringstegningen er baseret på en *frivillig ordning*, mens byggeloven hjemler en *obligatorisk forsikringspligt*.

Anvendelsesområdet for forbrugerbeskyttelsesloven er *aftaler om køb og salg af fast ejendom*, mens byggeskadeforsikringspligten efter byggeloven indtræder, hvor en bygherre forestår opførelsen af et nybyggeri eller en ombygning. Byggeloven hjemler i ombygningstilfældene et *væsentlighedskrav*, jf. byggelovens § 2, stk. 1, litra b. Det kan indgå i væsentlighedsvurderingen, om der etableres køkken og/eller bad i forbindelse med ombygningen. Det er dog en konkret vurdering, som der ikke kan opstilles generelle retningslinjer for.

I relation til anvendelsesområdet gælder for forbrugerbeskyttelseslovens kap. 1 såvel som byggeloven et *beboelseskriterium*. Der skal i begge tilfælde være tale om "*hovedsagelig anvendelse til beboelse*." Der er en vis forskel på, hvordan beboelseskriteriet vurderes. Forbrugerbeskyttelseslovens regler synes at lægge vægt på en *erhvervsmæssig fremtræden*, mens det for byggeskadeforsikringsreglernes anvendelse ifølge Energistyrelsens vejledning er afgørende, om mere end halvdelen af ejendommen *erhvervsmæssigt* anvendes til beboelse. Det kan derfor konkluderes, at beboelseskriterierne *ikke* er identiske, om end de minder om hinanden.

Forbrugerbeskyttelseslovens regler om ejerskifteforsikringer finder også anvendelse på sommerhuse, mens der for sommerhuse *ikke* er byggeskadeforsikringspligt. Byggeforsikringspligten indtræder kun for ejendomme godkendt til helårsbeboelse, hvilket ikke er tilfældet for sommerhuse.

Forsikringspræmien betales i både ejerskifteforsikringsaftaler og byggeskadeforsikringsaftaler som et *engangsbeløb* for hele forsikringsaftalens løbetid. Til forskel *skal* bygherren betale hele forsikringspræmien i byggeforsikringsaftaler ved færdigmelding af byggeriet, jf. byggelovens § 25C, stk. 2, mens sælgeren i ejerskifteforsikringsaftaler skal *tilbyde* at betale mindst halvdelen af forsikringspræmien på det fremsatte forsikringstilbud, såfremt denne ønsker at anvende huseftersynsordningen, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 3. Det er *køberen*, der i ejerskifteforsikringsaftaler er den sikrede såvel som forsikringstager, mens det i byggeforsikringsaftaler er *den til enhver tid værende ejer*, der er den sikrede, og bygherren er forsikringstager. Der kan i ejerskifteforsikringsaftaler sættes lighedstegn mellem forsikringstager og den sikrede, mens der i byggeskadeforsikringsaftaler *ikke* er tale om én og samme person.

Ejerskifteforsikring skal tegnes for minimum 5 år med mulighed for forlængelse til 10 år, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 5, stk. 1, nr. 1, mens byggeskadeforsikringens løbetid er bestemt til 10 år, jf. byggelovens § 25B, stk. 3, 2. pkt. Sker der *ejerskifte* i forsikringens løbetid, tilbagebetales i ejerskifteforsikringsaftaler en i forsikringsaftalen fastsat *kompensation for den resterende periode*, jf. mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, nr. 10. Modsat følger byggeskadeforsikringsdækningen *bebyggelsen* i hele forsikringens løbetid uanset et eventuelt ejerskifte.

Skal ejerskifteforsikringsdækningen have de i forbrugerbeskyttelsesloven § 2 nævnte retsvirkninger, må selvriskoen pr. dækningsberettiget forhold ikke overstige 5100 kr., mens den *samlede* selvrisiko ikke må overstige 51.000 kr., jf. mindstedækningsbekendtgørelsen § 1, stk. 2. For byggeskadeforsikringsaftaler er tallene 10.000 kr. pr. forhold og 20.000 kr. i hele forsikringsperioden. Som konsekvens af, at byggeskadeforsikringsaftalen følger bebyggelsen, og denne *i forhold til ejerskifteforsikringen* er primær, kan en erhverver af en byggeskadeforsikringsdækket bebyggelse stilles i den gunstige situation ikke at skulle betale nogen selvrisiko, såfremt en dækningsberettiget skade indtræder.

Mindstedækningsbekendtgørelsen og byggeforsikringsbekendtgørelsen fastsætter minimumsdækningsomfanget for de to forsikringstyper. Det kan ikke konkluderes, at bekendtgørelserne har et identisk dækningsområde. Der er dog en lang række ligheder. Eksempelvis kan nævnes, at *"brud, lækage, svækkelse og ødelæggelse"* i begge bekendtgørelser indgår i bygge-

skadesdefinitionerne, mens ordlyden for så vidt angår *nærliggende risiko for skader* i bekendtgørelserne er identisk. Det giver ikke mening at vurdere aktuelle byggeskader ens, idét mindstedækningsbekendtgørelsen tager udgangspunkt i, om den undersøgte bygning negativt afviger fra en tilsvarende bygning af samme alder. Byggeforsikringsbekendtgørelsen anfører som *formodningsregel*, at betydning for personers sikkerhed, sundhed, fagmæssig korrekthed samt overholdelse af offentlige forskrifter kan *indgå i vurderingen*, jf. bekendtgørelsens § 5, stk. 3.

Trods sælgerens hæftelsesfritagelse for *fysiske mangler ved bygningerne* efter forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1, kan sælgeren fortsat blive ansvarlig for *faktiske mangler* i civilretlig forstand, jf. bl.a. **U2013.3175H** og **U2013.3181H**. I begge afgørelser måtte sælgeren hæfte for arealmangler med henvisning til, at forkerte arealoplysninger *ikke ansås* for at udgøre fysiske mangler ved bygningerne omfattet af forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1. Det kan derfor ikke konkluderes, at faktiske mangler *altid* omfattes af sælgerens hæftelsesfritagelse efter forbrugerbeskyttelseslovens § 2, stk. 1.

Tilsvarende kan det ej heller fastlægges, at *fysiske mangler*, som sælgeren efter § 2, stk. 1 ikke hæfter for, *altid* er omfattet af ejerskifteforsikringen, eftersom det ved revision af forbrugerbeskyttelsesloven anføres, at der er en *nær forbindelse*. Trods manglende holdepunkter for at fastslå fuldstændig identitet står det dog klart, at fysiske mangler, som sælgeren ikke hæfter for, *meget ofte* vil være dækket af ejerskifteforsikringen.

Udendørs anlæg og lignende er i vidt omfang undtaget begge forsikringstyper. Byggeforsikringsbekendtgørelsens § 8 undtager svømmebassiner, terrasser og andre udendørs arealer, mens det i litteraturen anføres, at havetrapper, udendørs badebassiner m.v. også er undtaget fra *ejerskifteforsikringsdækning*. For hårde hvidevarer gælder, at disse udtrykkeligt er undtaget fra byggeskadeforsikringsdækningen, mens de *kan* være omfattet af ejerskifteforsikringsdækningen, såfremt de udgør en *integreret del af bygningen*.

Byggeskadeforsikringen er gjort *primær* i forhold til øvrige tingsforsikringer, herunder også ejerskifteforsikringen, jf. byggelovens § 25B, stk. 6. Byggeskadeforsikrings-selskabet kan således *ikke* kræve refusion af andre forsikrings-selskaber. Hvis der er tegnet byggeskadeforsikring, som dækker skaden, vil en eventuel ejerskifteforsikring altså ikke skulle dække.

Opsummerende kan det konkluderes, at ejerskifteforsikringer og byggeskadeforsikringer har mange ligheder. Særligt reglerne i mindstedækningsbekendtgørelsen og byggeskadeforsikringen ligner hinanden, ligesom også den megen *lovgivning* er karakteristisk for begge forsikringstyper. De mange lighedstræk og fælles dækningsområder rejser det – praktisk relevante – spørgsmål, om en ejerskifteforsikring *bør* tegnes, såfremt der allerede er tegnet en byggeskadeforsikring.

Abstract

The subject of this thesis is law of insurance, especially two insurances related to buying and selling real estate. These are “change of ownership insurances” and “building damage insurances.” What is distinctive and different compared to other types of insurances is that “change of ownership insurances” and “building damage insurances” are regulated. Normally the law of insurances is based on the freedom of contract.

The transaction with property was unregulated until 1995 where a consumer protection law was enforced. Protecting the position of the buyer as well as the seller was the purpose of the law that made it possible for the seller under certain conditions to avoid getting responsible for physical defects and damages on buildings associated to the sold real state. The scheme cut the buyer off from claiming the seller for these damages. To reduce the risk the seller is incited to take out the change of ownership insurance.

Afterwards problematic situations occurred where professional builders built real estate for use by private real estate buyers. In 2008 the building damage insurance became a compulsory insurance for all professional builders and contractors.

The coverage period of the change of ownership insurance is minimum 5 years and the offer has to make it possible for the buyer to change the period from 5 to 10 years. The building damage insurance has a coverage period of 10 years. If an ownership occurs during the coverage period of the building damage insurance, an economic compensation is *not* justified for seller. The change of owner insurance is based on the opposite, an economic compensation for seller if the seller sells the real estate before the coverage period ends.

There are requirements for minimum coverage for both types of insurances. The “main building” is covered by both insurances. Outdoors installations such as swimming pools, staircases etc. are normally *not* covered. Appliances *can* be covered by the change of ownerships depending on whether they “represent a part of the building.”

The definition of a building damage is very similar for the insurances since they both distinguish between “damages” and “nearby risk of damages.”

In spite of the seller’s liability exemption from *physical damage* during the law on change of ownership insurances, the real estate seller is still responsible for *some* types of missing. According to jurisprudence the real estate seller is for example responsible for incorrect specifications of the area size whether the procedure in the “law of consumer protection” is used or not.

Litteratur

1. Bøger

- Hjortnæs, Lars, Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. med kommentarer
- Holm Larsen, Jytte & Dahl Jacobsen, Lene, *Ejerskifteforsikringer i praksis*, 1. Udgave, Nyt Juridisk Forlag, 2004
- Jønson, Henning & Kjærgaard, Lisbeth, *Dansk Forsikringsret*, 9. udgave, 1. oplag, Jurist- og Økonomforbundets forlag, 2012
- Sørensen, Ivan, *Forsikringsret*, 6. udgave, Jurist –og Økonomforbundets forlag, 2015
- Wagener, Morten: *Juridisk metode*, 3. udgave, Jurist- og Økonomiforbundets Forlag, 2000

2. Love og bekendtgørelser

- Lovbekendtgørelse nr. 1123 af 22. September 2015 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.
- Lovbekendtgørelse nr. 1185 af 14. oktober 2015 af byggeloven
- Lovbekendtgørelse nr. 1237 af 9. november 2015 om forsikringsaftaler
- Bekendtgørelse nr. 13 af 12. januar 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom (mindstedækningsbekendtgørelsen)
- Bekendtgørelse nr. 1292 af 24. oktober 2007 om byggeskadeforsikring (byggeforsik-

ringsbekendtgørelsen)

3. Lovforarbejder

- Betænkning nr. 1276 af 1994 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom
- Betænkning nr. 1520 af 2010 om huseftersynsordningen
- Betænkning afgivet d. 24. maj 2007 over forslag til lov nr. 177 om ændring af byggeloven, lov om almene boliger m.v. og lov om bygnings –og boligregistrering
- L 150 – Forslag til lov om ændring af byggelov og lov om bygnings –og boligregistrering fremsat 20. februar 2013

4. Praxis

- U2011.75Ø
- U2013.3181H
- U2013.3175H
- ANF2015.87005

5. Diverse

- *Juridisk vejledning*, Energistyrelsen, 2012