

Forsikring og erstatning

Køb af fast ejendom

Indledning

EAL § 19

Ifølge EAL § 19, stk. 1 er der ikke erstatningsansvar for skader der er dækket af en tingsforsikring.

Typisk tænker man at EAL gælder erstatning uden for kontrakt.

Den gælder dog også for erstatning i kontrakt.

Betydning for fast ejendom

Skade ≈ mangel

- Almindeligt antaget at mangler omfattes af begrebet skade i denne bestemmelses forstand.
- Mangler er således som udgangspunkt omfattet af bestemmelsen.
 - => ikke ansvar for mangler der er dækket af en tingsforsikring
 - Omfatter altså mangler hvor der samtidigt er et erstatningsansvar på grundlag af sælgers erstatningsansvar.
 - Dette vil for eksempel være tilfældet hvor sælger har tilsidesat sin loyale oplysningspligt overfor køber uden i den forbindelse at have optrådt groft uagtsomt (stk. 2, nr. 1).
 - Det antages at det forholdsmæssige afslag ligeledes omfattes af EAL § 19.
 - Køber tilkendes ligeledes beføjelser i form af et forholdsmæssigt afslag, selvom der ikke er noget erstatningsansvar.

Garanti eller tilsikring er ikke omfattet af EAL § 19 regelsættet.

Omfattet af tingsforsikring

Skal være omfattet af en tingsforsikring

- Der skal være konkret dækning for skaden. (Spørgsmål om ”faktisk”, ikke ”burde” forsikret)
- Dækker forsikringen ikke fuldt ud
 - Fx i tilfælde af underforsikring eller selvrisko på forsikringen som køber selv må afholde, består mangelskravet overfor sælger for den resterende del.
- U 2006.1003 – Tillæg for ejerskifteforsikring ikke frigørende
 - Ulovlige elinstallationer.
 - Det havde været muligt at forsikre sig med en merforsikring. K tegnede ikke denne.
 - Således ikke dækket af basisejerskifteforsikring. => sælger ansvarlig.

Betydningen af EAL § 19, stk. 1 for mangler

Hvis manglen er omfattet af tingsforsikring hæfter sælger ikke.

- Køber er således henvist til at rette sit krav mod forsikringsselskabet.
- Forsikringsselskabet indtræder i skadelidte krav mod den ansvarlige, jf. EAL § 22.

Undtagelser – EAL § 19, stk. 2

Erstatningsansvaret bortfalder ikke hvis

- Erstatningsansvar har optrådt forsætligt eller groft uagtsomt, jf. stk. 2, nr. 1.
- Sælger udøver offentlig eller erhvervsmæssig virksomhed, eller sidestilles hermed, jf. stk. 2, nr. 2.

Tingsforsikring – hvad er det ?

Husforsikring og ejerskifteforsikring er tingsforsikringer i EAL's forstand.

Hvad forstås ved tingsforsikring?

- En skadesforsikring der er tegnet for kapitalinteressen dvs tingens værdi.
- Nærmere defineret i FAL § 36.
 - ”Er tingsforsikring tegnet uden angivelse af nogen bestemt interesse, skal forsikringen anses at **dække den interesse, der knytter sig til, at selve tingens værdi ikke forringes ved forsikringsbegivenheden**, men *omfatter ikke anden til tingens bevarelse knyttet interesse*.
 - (Forsikrings)Selskabet svarer således ikke for driftstab eller for skade, som skyldes at tingen ikke kan anvendes til den tid og på den måde, som er forudsat. ”

Forsikringssselskabets regresret

Forsikringssselskabets indtrædelse

- Forsikringssselskabet indtræder i det omfang det har betalt erstatning, i den skadelidtes ret mod den erstatningsansvarlige jf. EAL § 22 stk.1.
 - Selskabet kan således rette krav mod den ansvarlige. (Subrogation)
- FED 2002.2577 – Ansvar for sælger og byggesagkyndig og dækning hos forsikringssselskab (Mat.saml. s. 439)
 - I forbindelse med ejendomshandel havde sælger B ved groft uagtsomt forhold fortiet mangler, mens bygningssagkyndig C havde udvist ansvarspådragende forhold ved manglende konstatering af mangler.
 - Der var tillige forsikringsdækning i h.t. ejerskifteforsikringen F.
 - BC og F måtte in solidum betale erstatning til køber.
 - C skulle friholde F, men blev frifundet for B's friholdelsepåstand.

Afledet krav

- Forsikringssselskabets krav mod skadevolderen er et afledet krav.
- Skadelidtes medvirken m.v. påvirker således selskabets regres.
 - Har skadelidte således fx. ved egen skyld forøget skaden vil selskabets regres blive nedsat som følge heraf.
- Forsikringssselskabets regres bestemmes således af opgørelsen af købers krav mod sælger.

Sikredes ret går forud

- Det antages at hvor der opstår konkurrence mellem den sikredes krav mod skadevolderen / sælgeren og selskabets regres, går sikredes ret forud.
- Dette vil være tilfældet såfremt sælgeren ikke har midler til opfylde begge krav.
 - Fx. ved underforsikring kan forekomme, at både selskabet og skadelidte fremsætter krav mod skadevolder. **Hvis skadevolder ikke har midler til at honorere begge krav antages det, at forsikringssselskabets krav må vige for skadelidtes krav.**

Oplysninger ved tegning af forsikring

Dvs. de oplysninger som afgives af forsikringstager overfor forsikringssselskabet. Oplysningerne har betydning for forsikringssselskabets vurdering af risikoen.

Svigagtigt afgive oplysninger til forsikringselskabet

- Har køber svigagtigt afgivet urigtige / fortiet oplysninger
 - => Aftalen er ikke bindende, jf. FAL § 4, 1. pkt.
- U 2005.971 – Ingen forsikringsdækning pga. K's kendskab

Urigtige oplysninger afgivet i god tro

- => Forsikringselskabet hæfter som om urigtig oplysning *ikke* forelå, jf. FAL § 5, stk. 1.

Andre urigtige oplysninger

- Forsikringselskabet kan forlange sig stillet som om rette oplysningerne var givet, jf. FAL § 6.
- Ville oplysningerne medføre at selskabet ikke ville have overtaget forsikringen
 - => selskabet fri for ansvar, jf. FAL § 6, stk. 1
- Ville forsikring blot have overtaget på andre vilkår
 - => selskabet hæfter i det omfang det ville have forpligtet sig, jf. FAL § 6, stk. 2.
- Modif: Selskabet hæfter hvis særlige omstændigheder taler herfor, jf. FAL § 6, stk. 3
 - Navnlig lægges vægt på om det forhold hvorom der er afgivet urigtige oplysninger må antages
 - at have haft indflydelse på forsikringsbegivenhedens indtræden eller skadens størrelse,
 - på den af forsikringstageren udviste uagtsomhed og
 - på den tid der er forløbet fra urigtig oplysning blev givet til forsikringsbegivenhedens indtræden.

Undladelse af oplysninger i god tro

- HR: Undladelse af at give oplysninger har ingen indflydelse på selskabets ansvar, jf. FAL § 7.
- Modif:
 - Medmindre han burde være klar over at den ikke oplyste omstændighed var af betydning for selskabet og
 - hans forhold kan tilregnes ham som grov uagtsomhed .
 - => **oplysningspligt**. Ikke kun svarspligt
 - Hvor der ved tegning benyttes forsikringsbegæringer der er udarbejdet af selskabet,
 - ikke rimeligt at fastholde, at forsikringstageren principielt har en oplysningspligt og ikke blot en svarpligt.
 - Skemaer udarbejdet af selskabet anvendes sædvanligvis ved indtegnning af ejerskifteforsikring og for husforsikringer. I visse tilfælde udarbejdet som et tilbud fra selskabet med krav om svar på visse bestemte forhold.
- U 2005.971 – Ingen forsikringsdækning pga K's kendskab

Forsikringselskabet var klar over rette omstændigheder

- Hvis forsikringselskabet faktisk har kendskab til rette omstændigheder
 - => selskabet hæfter uanset om der er afgivet urigtige oplysninger, jf. FAL § 9.

Tidspunktet for afgivelse af oplysninger

Oplysninger skal gives på **tegningstidspunktet** (Kundskabstidspunktet)

- Som udgangspunkt skal de rigtige risikooplysninger afgives ved aftalens slutning.
- Tegningstidspunktet = det tidspunkt hvor forsikringstager ”skriver under” eller fremsætter sit ”tilbud”.
 - Kundskabstidspunktet, hvor forsikringselskabet får kundskab.

- FAL § 7 tidspunktet → frem til accepttidspunktet, ÷ kundskabstidspunktet

Oplysninger givet af andre end forsikringstager

Ikke identifikation

- Oplysninger afgivet af hussagkyndige, formidleren der indsender begæringen m.v.
 - Udgangspunktet er her at der ikke sker identifikation mellem den der afgiver oplysningerne og forsikringstageren.

Andres oplysninger kan ikke give strengere virkning end hvis afgivet af forsikringstager

- Aktuelt hvor selskabet har forbeholdt sig at være fri for ansvar hvis en oplysning som gives af en anden ene forsikringstageren viser sig at være urigtig . FAL § 10, stk. 2

Hvis selskabet i policen har beskrevet et faktisk forhold uden at indhente oplysninger desangående

- fra forsikringstageren eller andre og har forbeholdt sig at være helt eller delvist fri for ansvar hvis beskrivelsen måtte vise sig at være urigtig,
- kan det ikke medføre strengere virkninger, end når der er tale om urigtige oplysninger.

Objektive risikobegrænsninger

Selskabet kan beskrive hvilke objektive risici det *ikke* til overtage risikoen for.

- Det afgøres ved læsning for fortolkning af policen.
- Er en skade beskrevet som en objektiv risikobegrænsning er den ikke dækket.
 - Fx: ”Vi påtager os ikke ansvar for svampeangreb”.

LFFE – Lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom

Efter lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom er der indført begrænsninger i sælgers hæftelse for mangler ved overdragelse af fast ejendom.

- Meningen har været at fremrykke mangelsproblemet til prisforhandlingen på ejendommen, og for de skjulte mangler at lade risikoen overgå fra sælger til køber eller dennes ejerskifteforsikring.

Omfattede ejendomme

Omfatter

- Fast ejendom - § 1, stk. 1
 - Ikke noget fast begreb.
 - Der tænkes bl.a. på bebygget grund, som i matriklen er opført som et eller flere sammenhængende matrikelnumre, bebygget grund som udgør en del af et matrikelnummer, bygning på lejet grund eller på søterritoriet, ejerlejligheder, ideel anpart af fast ejendom.
 - Opregningen er ikke udtømmende.
- Undtagne ejendomme
 - § 1, stk. 2
 - Køb af ubebygget grund, køb af grund med bygning under opførelse samt køb af landbrugsejendom med landbrugspligt er undtaget med mindre købet er betinget af landbrugspligtens ophævelse.
 - Heller ikke andels/aktie-lejligheder.
 - § 2, stk. 5, sidste pkt.
 - Ejendomme hvor sælger handler som led i sit erhverv. (Opført bygning med salg for øje)
 - § 5, stk. 1, nr. 2 e.c.
 - Særlige fysiske forhold medfører, at der ikke kan tegnes forsikring.

Tilstandsrapporten

Eksempel i bilag side 64ff.

Skal bestilles af sælger, og leveres til køber.

- Sælger kan ikke med retsvirkning efter loven overlade det til køberen selv at indhente rapporten eller at lade køber betale for den. Sælger skal bestille rapporten, betale den og overgive den til køberen. § 2, stk. 1.

Udarbejdes af beskikket bygningsagkyndig

- Det fremgår af LFFE § 4 stk.1. at rapporten skal være udfærdiget af en beskikket bygningsagkyndig. Efter LFFE § 4.stk.2. fremgår at det er boligministeren der nærmere fastsætter og administrerer reglerne for beskikkelse af bygningsagkyndige. De nærmere regler herfor fremgår af hussynsbekendtgørelsens kap.1 4.

Skal laves på skema

- Det fremgår endvidere at rapporten skal være udarbejdet på et bestemt skema jf LFFE § 4.stk.1. Reglerne herfor fremgår af hussynsbekendtgørelsen kapitel 6.

Må ikke være mere end 6 mdr. gammel

- Tilstrækkeligt at man har modtaget rapporten inden 6 mdr's grænsen. LFFE § 4, stk. 1.

Bygningsgennemgangen

Af hussynsbekendtgørelsens §§ 9-11 fremgår hvad der er omfattet af bygningsgennemgangen.

- Skader, tegn på skader og nærliggende risiko for skader såfremt der ikke sættes ind med særlig omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. § 9, 2.pkt.
- **Professionel omhu**
 - Af bekendtgørelsens § 10 fremgår at bygningsgennemgangen skal foretages med professionel omhu og med brug af den indsigt og erfaring som kan forventes af den byggesagkyndige.
 - Den byggesagkyndige kan *anmode ejeren om oplysninger* om bygningen såsom tegninger og lign. § 12.

Udenfor gennemgang:

- Bagatelagtige forhold
- bygningsdele der ikke kunne efterses
- bygningens funktionsforhold, udover hvad der omfattes af § 9
- bygningens lovlighed efter offentligretlige forskrifter, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen
- æstetiske og arkitektoniske forhold
- påpegning af sædvanlig slid og ælde
- indretninger udenfor selve bygningen, såsom vandstik,
- løsøre,
- bedømmelse af bygningens almindelige vedligeholdelsesstand.

Ejerskifteforsikring

Oplysningspligt om muligheden for ejerskifteforsikring, jf. LFFE § 2, stk. 1 jf. §§ 4+5

- Sælger kan ikke overlade til køber selv at indhente oplysning eller tilbud.
 - Tilbuddet eller afslaget på forsikring skal altså bestilles af sælger og overgives til køber.
- Skriftlighed
 - Efter lovens § 5 stk.1. skal tilbudet være skriftligt.
- Vilkår for tegning

- Oplysningen fra forsikringen vil **enten** være **et tilbud** på ejerskifteforsikring, med oplysning om *de nærmere forsikringsvilkår* **eller et afslag** på at give tilbud.
- **Gives afslag** på ejerskifteforsikring
 - Skal *begrundes konkret* i ejendommen.
 - Hænger sammen med at køber derudfra ligeledes kan bedømme købet.
 - Udløser ligeledes § 2 retsvirkninger.
 - For bygninger der generelt ikke kan tegnes forsikring for gælder ordningen ikke.
- **Gives tilbud**
 - Gives der således et tilbud skal det gives med en rimelig acceptfrist.
- **Forsikringen varighed**
 - Skal køre i min 5 år med mulighed for forlængelse til i alt mindst 10 år.
- **Skal dække fejl ved bygningens fysiske tilstand**
 - U 2002.828 – Ulovlig bygningsindretning contra skade
 - Ulovlig bygningsindretning som følge af ikke forskriftmæssigt udgravet kælder ikke omfattet af undtagelsesreglen i LFFE § 2, stk. 5 om offentligretlige forhold, men omfattet af lovens ordning da den tillige havde udmøntet sig i en skade.
 - Fejlen skal være **til stede ved overtagelse** af bygningen
 - Fejlene skal være tilstede ved købers overtagelse af ejendommen. I almindelighed vil dette omfatte fejl der var tilstede ved aftalens indgåelse, oprindelige mangler, men tillige mangler der opstår i tiden efter aftalens indgåelse, efterfølgende mangler.
 - Fejlen må **ikke være nævnt i tilstandsrapporten**
 - FED 2002.1455 – Forsikringsdækning trods fejl omtalt i tilstandsrapport
 - Bliver køber imidlertid efterfølgende klar over fejl ved ejendommen som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten
 - Som han erfarer på anden måde og inden han tegner ejerskifteforsikringen vil han være i ond tro og ikke kunne tegne forsikring imod denne fejl jf. forsikringsaftalelovens §§ 4-7.
 - Forkert beskrevne fejl er dækket af ejerskifteforsikringen
 - Anfører rapporten således K1 ved en fejl men den rette beskrivelse var K3 vil dette være en fejl der er dækket under forsikringen.
 - U 2002.2300 – Sætninger – misvisende tilstandsrapport – forsikringsbegrebet ”skade”
- **Konkrete forbehold**
 - Der kan tages konkrete forbehold på grundlag af tilstandsrapporten.
 - Indeholder tilbudet **selvrisiko**
 - Skal være angivet som et samlet beløb for forsikringstiden uanset antallet af skadesanmeldelser
 - må ikke overstige kr. 30.000 i forsikringstiden (2000 tal)
- Udvidelser af forsikringstilbud
 - Efter § 5 stk.1, nr. 1 skal det tillige fremgå om der er udvidelser af forsikringstilbudet i forhold til basistilbudet og i så fald på hvilke punkter i forhold til minimumskravene i bekendtgørelsen.

Sælger skal tilbyde at betale ½ forsikringspræmie

- Sælger skal endvidere uigenkaldeligt og alene betinget af købers accept af den tilbudte eller anden ejerskifteforsikring tilbyde at betale halvdelen af præmien på den tilbudte forsikring.
 - Indeholder forsikringstilbudet både en basisforsikring og et tilbud på en udvidet forsikring er det alene præmien af basisforsikringen sælger skal tilbyde at betale.

- LFFE § 2.stk.3.
- U 2006.1003 – Tillæg til ejerskifteforsikring ikke frigørende
 - Sælger ikke frigjort for ansvar for ulovlige bygningsinstallationer selvom køberne kunne have tegnet udvidet ejerskifteforsikring for sådanne fejl.

Der skal gives oplysning om retsvirkningerne af loven

- Skal gives inden der afgives inden køber afgiver tilbud eller accept. LFFE § 2, stk. 4.

Tidspunkt for købers modtagelse af oplysninger

- Køber skal modtage tilstandsrapport, tilbud eller oplysning om ejerskifteforsikring, sælgers tilbud om betaling af halv præmie samt information om lovens ordning **inden han afgiver tilbud eller accept.** LFFE § 2, stk.4.

Retsvirkninger af loven

§ 2, stk. 1.

Fysiske mangler på bygning

Sælger kan ikke stilles til ansvar for fysiske mangler på bygningen.

- Dette udelukker alle mangelsbeføjelser.
 - Begrænsningen af sælgers hæftelse gælder for de mangler som den bygningsagkyndiges undersøgelse retter sig imod.
- Sælger hæfter uændret for vanhjemmel og andre retlige mangler samt for mangler der alene vedrører grunden.
 - U 2002.530 – Vand på grund
 - U 2004.2556 – Drænrør ikke en del af bygningen
 - U 2005.2628 – Mangler ved kloakanlæg omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven
 - Problemer med toiletafløb skyldtes forhold i det kloakanlæg på grunden, som toilettet var tilsluttet.
 - Under disse omstændigheder måtte manglen anses at vedrøre bygningernes fysiske tilstand. Sælger frifundet.
 - Praksis ikke entydig om afgrænsningen af bygning . U 2005.2628 er på kanten, da det ikke har været meningen at installationer eller ledninger udenfor bygningen skulle være omfattet. Hverken resultat eller begrundelse forekommer rigtig.

Identifikation med tekniker?

Ingen hæftelse for teknikeren

- Sælger identificeres ikke med teknikerens fejl. Fx ved udarbejdelse af tilstandsrapport.
- U 1991.363 – Det alt for sjuskede varmesyn

Undtagelser – § 2, stk. 5

- Mangler der er opstået efter tilstandsrapportens udarbejdelse.
 - Sælger hæfter fortsat for sådanne forhold. Der må dog antages at være en formodning for at fejl var opstået ved aftalens indgåelse.
- Forhold stridende mod servitut.
 - Rådighedsservitutter. Tilstandsservitutter behandles under offentligretlige forskrifter. Det er servitutens reelle betydning der er afgørende for om der er en mangel.
 - U 1984.701 – Den uvæsentlige fredningsservitut

- Forhold stridende mod offentligretlige forskrifter.
 - Området for denne undtagelsesbestemmelse er de tilfælde hvor forholdet i almindelighed ikke er omfattet af beskrivelsespligten i tilstandsrapporten og som køber ikke kan forsikre sig imod.
 - Forhold som ikke er omfattet af minimumsvilkårene for dækning under ejerskifteforsikring
 - eller sådanne bedre vilkår som sælger måtte have tilbudt og på grundlag af hvilket tilbud sælger refunderer halv præmie.
 - Herunder tilstandsservituter.
 - Ulovlige bygningsindretninger er den i praksis hyppigst forekommende mangel.
 - Fx ulovlige el-installationer.
 - U 2002.828
 - Højesteret bl.a udtalt, at baggrunden for undtagelsesbestemmelsen, må antages at være, at sælgeren som udgangspunkt ikke bør fritages for hæftelse med hensyn til forhold som i almindelighed ikke belyses i en tilstandsrapport og som køberen ikke kan forsikre sig imod.
 - Da der imidlertid forelå en skade, som defineret i SKAFOR's standardvilkår for ejerskifteforsikring var denne omfattet af ejerskifteforsikringen og da var herefter ikke grundlag for at henføre tilfældet under undtagelsesbestemmelsens område.
- Garanterede forhold.
 - Da loven efter § 21.stk.1. 1 pkt er egentlig præceptiv,
 - Bortset for erhvervsmæssige sælgere
 - Loven begrænser ikke en erhvervsmæssig sælgers garantier eller tilsikringer.
 - Udgangspunkt et krav, at garantien skal angå et bestemt forhold
 - dvs. garantien skal rette sig mod en bestemt bygningsdel.
 - Generelle eller ubestemte garantier kan derfor ikke gives uden at være i strid med denne bestemmelse.
- Svig eller grov uagtsomhed
 - Der skal meget til før en uprofessionel sælgers adfærd vil blive karakteriseret som svigagtig eller groft uagtsom, når ejendommen er gennemgået af en bygningsagkyndig.
 - → begreb under udvikling mod at der skal mindre til.
 - U 1998.185 – Parketgulvet
 - Sælger ikke oplyst at der under skab ikke var parketgulv. Ikke grov uagtsomhed.
 - U 1999.1739 – S ej anvendt erstatning for gulv
 - Sælger tilkendt erstatning hos sin sælger for mangelfuldt gulv.
 - Erstatningsgulv blev ikke lagt men solgt. S ikke oplyst om retssag eller manglende udbedring. Dømt.
 - U 2001.1422 – Fortielse af tidligere tilstandsrapport
 - Skader nævnt i tidligere tilstandsrapport ikke nævnt i senere tilstandsrapport. S der var bekendt med tidligere tilstandsrapport ikke oplyst herom. Dømt.
 - U 2002.2726 – Inddækning
 - S havde udbedret en række skader nævnt i en tidligere tilstandsrapport men undladt udbedring af inddækning. Denne skade nævntes ikke i en senere tilstandsrapport. S oplyste ikke herom og dømt.
 - U 2005.442 – Selvbyg – betongulv manglende oplysninger.
 - U 2008.602 – Hvilket regelsæt?
 - Tilsidesat oplysningspligt.

- **Sælger har opført bygningen med salg for øje**
 - Antages at være meningen med denne undtagelse af den omfatter **enhvert mangelskrav** mod en sådan professionel bygmester.
 - Også krav om afhjælpning, udbedringsgodtgørelse, afslag og ophævelse kan gøres gældende, selvom bestemmelsen alene omtaler erstatningskrav.

Præceptivitet

UP: Loven er som udgangspunkt præceptiv og kan ikke fraviges til skade for nogen af parterne.

Modif: Sælger eller køber handler erhvervsmæssigt

- Loven fraviges til skade for en sådan part.

Modif: Forhold opstået efter udarbejdelse af tilstandsrapport - § 21, stk. 1, 2. pkt.

- Sælger har adgang til at fraskrive sig ansvaret for forhold der opstår efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

§ 21 a

- Såfremt sælger *ønsker de gunstige virkninger af en ansvarsfraskrivelse* og lovens kapitel 1 finder anvendelse skal han vælge lovens ordning og
 - **kan ikke i stedet vælge blot at aftale ansvarsfrihed.**
- Reglen finder anvendelse uden hensyn til om sælger måtte være et bo eller der foreligger andre omstændigheder der normalt vil tale for en anvendelse af en aftalt ansvarsfraskrivelse.