

Bevissikringsaftalen - ejerskifteforsikring



Aftale om bevissikring og regresfrafald mellem ejerskifteforsikringselskaber og de bygningsagkyndiges ansvarsforsikringselskaber (bevissikringsaftalen) af 1. januar 2014

Baggrund

"Aftale om bevissikring og regresfrafald mellem ejerskifteforsikringselskaber og de bygningsagkyndiges ansvarsforsikringselskaber" (i det følgende benævnt "bevissikringsaftalen"), omfatter procedure for bevissikring og regresfrafald i sager, der vedrører tilstandsrapporter i medfør af Huseftersynsordningen, jf. Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1142 af 28. september 2007 med senere ændringer.

Aftalen omfatter ikke sager, der vedrører elinstallationsrapporter i medfør af Huseftersynsordningen. Det skyldes, at forsikringselskaberne har mulighed for at klage over elinstallationsrapporterne til Ankenævnet for Tekniske Installationer.

1. Formål

Formålet med bevissikringsaftalen er at sikre en kortere og mere smidig skadesbehandling for ejerskifteforsikringselskabet og den bygningsagkyndiges ansvarsforsikringselskabet til gavn for selskabernes kunder, samt at skabe et bedre omdømme for branchen.

2. Tiltrædelse og gyldighed

Bevissikringsaftalen træder i kraft den 1. januar 2014 for de regreskrav, der rejses fra og med den 1. januar 2014, og når selskaberne har tiltrådt aftalen inden den 1. januar 2014.

Samtidigt ophører den tidligere gældende bevissikringsaftale – ejerskifte af 2. februar 2009.

Forsikringselskaber, der ønsker at tiltræde bevissikringsaftalen, skal meddele dette skriftligt til sekretariatet i Forsikring & Pension sammen med oplysninger om kontaktpersoner i selskabet. Tiltrædelse sker med virkning fra den 1. i den efterfølgende måned.

01.01.2014

Forsikring & Pension
Philip Heymans Allé 1
2900 Hellerup
Tlf. 41 91 91 91
Fax 41 91 91 92
fp@forsikringogpension.dk
www.forsikringogpension.dk

Aleksandra Stengade
Dewachter
Konsulent, cand. jur.
Dir. 41 91 90 45
asd@forsikringogpension.dk

Vores ref. ASD/nle
Sagsnr. GES-2013-00449
DokID 331221

Brancheorganisation
for forsikringselskaber
og pensionskasser

På Forsikring & Pensions [hjemmeside](#) offentliggøres en oversigt over, hvilke selskaber der tiltræder aftalen, samt hvilke selskaber der opsiger aftalen. Denne liste opdateres løbende.

Vores ref. ASD/nle
Sagsnr. GES-2013-00449
DokID 331221

De parter, som har tiltrådt aftalen, skal anvende de beskikkede byggesagkyndige, som er offentliggjort på følgende hjemmeside: "Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige", [se link](#).

Forsikringselskaberne skal - uanset de angivne frister, jf. pkt. 3 nedenfor - tilstræbe at svare hurtigst muligt for at opfylde formålet med denne aftale. Fristerne regnes fra det tidspunkt, hvor ansvarsforsikringselskabet får kendskab til ejerskifteforsikringselskabets krav. Hvis en part ikke svarer til tiden, kan modparten vælge, at aftalen ikke skal finde anvendelse i den konkrete regres-sag.

3. Procedure

3.1. Ejerskifteforsikringselskabets regreskrav

Proceduren i medfør af bevissikringsaftalen skal anvendes så snart ejerskifteforsikringselskabet får kendskab til ansvarsforsikringselskabets navn.

Når et ejerskifteforsikringselskab rejser et regreskrav mod en bygningsagkyndig, skal selskabet samtidig underrette den bygningsagkyndiges ansvarsforsikringselskab.

Allerede når ejerskifteforsikringselskabet kontakter ansvarsforsikringselskabet, skal ejerskifteforsikringselskabet stille tre syns- og skøns mænd i forslag på baggrund af bilag 1, hvis der ønskes frivilligt syn og skøn, jf. pkt. 3.2 nedenfor.

Ejerskifteforsikringselskabets regreskrav skal fremsættes skriftligt, ligesom kravet skal være begrundet. Kravet skal specificere følgende:

- Hvilken bygningsdel regreskravet vedrører - det er en forudsætning, at regreskravet vedrører en bygningsdel, som er omfattet af Huseftersynsordningen.
- Hvorfor den bygningsagkyndige anses for at have handlet ansvarspådragende.
- Hvordan regreskravet gøres op, herunder med en beskrivelse af følgende:
 - a) Regreskravets anslåede omfang og anslåede størrelse.
 - b) Selvriskoens størrelse på ejerskifteforsikringen.
 - c) Argumentation for, at det er en skade, der overstiger 20.000 kr.

Hvis en skadesårsag forekommer flere steder på de forsikrede bygninger, skal afsnit 4 følges.

- d) Ejerskifteforsikringselskabets eventuelle relevante korrespondance med kunden (dækningstilsagn m.v.).

Ejerskifteforsikringssselskabet skal sammen med regreskravet vedlægge følgende dokumentation:

- Kopi af tilstandsrapport (hvis der er udarbejdet flere tilstandsrapporter på den pågældende ejendom, skal disse også vedlægges).
- Oplysninger (herunder oplysninger fra kundens anmeldelse af skaden) og relevante følgebilag (tekniske rapporter og lignende).
- Bekræftelse på, at ejerskifteforsikringssselskabet har gennemgået handelsdokumenterne (købsaftalen og tilhørende bilag) for eventuelle ansvarsfraskrivelser og prisnedslag.

3.2. Krav til ansvarsforsikringssselskabets tilbagemelding på regreskravet

- Ansvarsforsikringssselskabet skal senest 10 arbejdsdage fra modtagelsen af det fremsatte regreskrav meddele ejerskifteforsikringssselskabet skriftligt, om kravet umiddelbart kan anerkendes.
- Hvis det meddeles, at kravet ikke umiddelbart kan anerkendes, skal dette begrundes skriftligt, ligesom det samtidigt skal tilkendegives skriftligt, om proceduren i pkt. 3.3.1 (fælles besigtigelse), pkt. 3.3.2 (frivilligt syn og skøn) eller pkt. 3.3.3 (syn og skøn efter retsplejelovens § 343) ønskes anvendt.
- Hvis ansvarsforsikringssselskabet tilkendegiver, at pkt. 3.3.1 (fælles besigtigelse uden syns- og skønsmand) ønskes anvendt, gælder følgende:
 - Såfremt det senere viser sig, at parterne ikke kan opnå enighed om fællesbesigtigelse, skal proceduren i pkt. 3.3.2 (frivilligt syn og skøn - med syns- og skønsmand) så vidt muligt anvendes.
 - Såfremt parterne ikke kan opnå enighed om en aftale om at anvende proceduren for et frivilligt syn og skøn, jf. pkt. 3.3.2, skal pkt. 3.3.3 (syn og skøn efter retsplejeloven § 343) anvendes.

3.3. Aftale om valg af procedure

Når der er indgået aftale mellem ansvarsforsikringssselskabet og ejerskifteforsikringssselskabet om procedurevalg, gælder følgende, jf. pkt. 3.3.1:

3.3.1. Aftale om fælles besigtigelse (uden syns- og skønsmand), hvor begge parter deltager

Når ansvarsforsikringssselskabet inden for de 10 arbejdsdage, jf. pkt. 3.2, meddeler ejerskifteforsikringssselskabet, at der ønskes fælles besigtigelse uden syns- og skønsmand, skal der samtidig stilles forslag til, hvornår den fælles besigtigelse kan finde sted. Forslaget skal indeholde 3 datoer og klokkeslæt for afholdelse af den fælles besigtigelse.

Det tilstræbes af begge parter, at besigtigelsen finder sted senest 10 arbejdsdage fra det tidspunkt, hvor parterne har indgået aftale om fælles besigtigelse.

Forsikring & Pension

Vores ref. ASD/nle
Sagsnr. GES-2013-00449
DokID 331221

Hver part bærer egne omkostninger ved besigtigelsen.

Forsikring & Pension

Når besigtigelsen har fundet sted, skal ansvarsforsikringsselskabet senest 10 arbejdsdage efter besigtigelsen enten fremsætte sin skriftlige anerkendelse af erstatningspligten, et skriftligt forligstilbud eller skriftligt meddele, at der ikke kan fremsættes forligstilbud. Såfremt der ikke kan fremsættes forligstilbud – skal dette begrundes.

Vores ref. ASD/nle
Sagsnr. GES-2013-00449
DokID 331221

Ejerskifteforsikringsselskabet skal senest 10 arbejdsdage efter modtagelsen af et eventuelt forligstilbud tilkendegive skriftligt, om forligstilbuddet kan accepteres.

Såfremt der afholdes fælles besigtigelse, tilstræbes det, at både ansvarsforsikringsselskabet og ejerskifteforsikringsselskabet er repræsenteret med (en) medarbejder(e), der har såvel det fornødne byggetekniske som det forsikringstekniske kendskab.

Det tilstræbes, at selskabsrepræsentanterne er bemyndigede til at indgå et eventuelt forlig på eget selskabs vegne.

3.3.2. Aftale om frivilligt syn og skøn (med syns- og skønsmand)

Såfremt de involverede parter, herunder den bygningssagkyndige, samtykker i at anvende frivilligt syn og skøn (med syns- og skønsmand) efter dette punkt, kan der ikke efterfølgende afholdes syn og skøn efter retsplejelovens § 343, jf. pkt. 3.3.3 nedenfor.

Ved valg af syns- og skønsmand er fremgangsmåden, at ejerskifteforsikringsselskabet henvender sig til ansvarsforsikringsselskabet med tre syns- og skøns mænd i forslag, som er anerkendte og godkendte bygningssagkyndige, og som offentliggøres på "Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige" under følgende [link](#). Ansvarsforsikringsselskabet skal inden for 20 arbejdsdage oplyse, hvilken af de tre foreslåede syns- og skøns mænd, man ønsker. De 20 dage regnes allerede fra det tidspunkt, hvor ejerskifteforsikringsselskabet rejser et regreskrav over for ansvarsforsikringsselskabet, jf. pkt. 3.1 ovenfor.

Der skal være enighed mellem parterne om procedure, og de spørgsmål der ønskes besvaret, jf. bilag 1. Parterne skal have opnået enighed inden 10 arbejdsdage - enten fra ansvarsforsikringsselskabets meddelelse til ejerskifteforsikringsselskabet om, at der ønskes frivilligt syn og skøn, jf. pkt. 3.2, eller fra ansvarsforsikringsselskabets eventuelle afslag på ejerskifteforsikringsselskabets forligstilbud, jf. pkt. 3.3.1.

Besigtigelsen skal ske så hurtigt, som syns- og skønmanden har mulighed for. Ejerskifteforsikringsselskabet og ansvarsforsikringsselskabet skal have mulighed for at deltage i besigtigelsen. Omkostningerne til besigtigelsen skal fordeles forholdsmæssigt.

Syns- og skønsmandens besigtigelse skal være så grundig, at reparationer/ udbedringer kan påbegyndes straks derefter.

Syns- og skønsmanden skal om nødvendigt fotoregistrere – registreringer skal anvendes til supplerende spørgsmål.

Forsikring & Pension

Ejerskifteforsikringsselskabet udarbejder spørgsmål som rekvirent. Det tilstræbes, at de respektive selskaber, inden for 5 arbejdsdage fra modtagelsen af skønsmandens erklæring, tager stilling til, om der skal stilles yderligere spørgsmål til skønsmanden. De yderligere spørgsmål følger samme tidsmæssige procedure som ovennævnte.

Vores ref. ASD/nle

Sagsnr. GES-2013-00449

DokID 331221

Kan der undtagelsesvis ikke tages stilling inden for ovennævnte frister (5 arbejdsdage), skal selskabet meddele modparten dette skriftligt og hurtigst muligt. Selskabet skal samtidigt oplyse datoen for, hvornår svar kan forventes.

Indgås der frivilligt forlig på baggrund af skønsmandens erklæring, bør dette forlig tillige omfatte de omkostninger, som er forbundet med skønsmandens arbejde. Omkostningerne fordeles mellem ansvarsforsikringsselskabet og ejerskifteforsikringsselskabet i forhold til, hvor stor en andel ejerskifteforsikringsselskabet får medhold i – set i lyset af det rejste regreskrav.

3.3.3. Aftale om afholdelse af syn og skøn efter retsplejelovens § 343

Parterne skal have opnået enighed inden 5 arbejdsdage enten regnet fra ansvarsforsikringsselskabets meddelelse til ejerskifteforsikringsselskabet om, at der ønskes syn og skøn efter retsplejeloven, eller regnet fra ansvarselskabets eventuelle afslag på at indgå forlig.

For at undgå, at der udtages stævninger alene for at få omkostninger dækket, skal omkostninger fordeles forholdsmæssigt som beskrevet under pkt. 3.3.2 i de sager, der forliges på baggrund af et syn og skøn i medfør af retsplejelovens § 343.

4. Afkald på regres

Ejerskifteforsikringsselskabet kan kun gøre regres i sager, hvor skadeudbetalingen pr. skadesårsag overstiger 20.000 kr. (minimumsgrænsen).

Det fremgår af betænkning om Huseftersynsordningen, nr. 1520/2010, side 162-169), at udtrykket "pr. skade" skal forstås på følgende måde ved vurderingen af, om der kan opkræves en eller to gange selvrisiko:

"... For så vidt angår Forsikring & Pensions forslag om, hvordan udtrykket "pr. skade" skal forstås, jf. afsnit 4.6.2.9.1. ovenfor, er udvalget enig med Forsikring & Pension i, at det som hidtil bør være et krav, at de anmeldte forhold skal have samme skadesårsag. Det gælder både i relation til opgørelsen af skadens økonomiske værdi og i relation til spørgsmålet om betaling af én selvrisiko eller flere. Udvalget finder derimod ikke, at der bør stilles krav om, at der ved afgrænsningen af "pr. skade" skal være tale om forhold vedrørende samme bygningsdel, f.eks. ejendommens tag eller fundament. Det må – i overensstemmelse med Ankenævnet for Forsikrings afgørelse af 18. december 2006 (sagsnr. AK 68.595), jf. afsnit 4.6.2.9.2 ovenfor – således bero på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, i hvilket omfang kravet om sammenfaldende skadesårsag kan anses for opfyldt også i et tilfælde, hvor der er tale om skader på forskellige bygningsdele".

Der kan rejses regreskrav for eventuelle yderligere skader (under 20.000 kr.), hvis disse har samme skadesårsag i medfør af ovennævnte kriterier samt pkt. 3.1.c.

Forsikring & Pension

Vores ref. ASD/nle

Sagsnr. GES-2013-00449

DokID 331221

Minimumsbeløbet er fastsat som det beløb, ejerskifteforsikringselskabet opgør og udbetaler til kunden, når selvriskoen er fratrukket.

Det er uden betydning, at det beløb, den bygningssagkyndige er ansvarlig for, viser sig at være lavere end 20.000 kr., f.eks. hvis dækningen på ejerskifteforsikringen opgøres som nyværdiforsikring.

Eksempel på flere skader i samme bygningsdel - med flere skadesårsager

Hvis en skadestype (fx svampeskade) forekommer to forskellige steder i en tagkonstruktion – den ene svampeskade skyldes utæthed og den anden svampeskade skyldes en konstruktionsfejl – er der tale om to skadesårsager.

I dette tilfælde kan ejerskifteforsikringselskabet kun gøre regres over for ansvarsforsikringselskabet for begge skader, hvis skaderne hver for sig overstiger 20.000 kr.

Eksempel på flere skader i samme bygningsdel - med samme skadesårsag

Hvis en skadestype (fx svampeskade) forekommer to forskellige steder i en tagkonstruktion – og begge svampeskader skyldes en konstruktionsfejl – er der tale om én skadesårsag.

I dette tilfælde kan ejerskifteforsikringselskabet gøre regres over for ansvarsforsikringselskabet for begge skader, hvis skaderne tilsammen overstiger 20.000 kr.

5. Selskabernes opsigelse

Selskaber, der ikke længere ønsker at følge denne bevissikringsaftale, skal meddele dette til Forsikring & Pensions sekretariat med mindst 4 ugers skriftligt varsel til udløbet af den 1. i den efterfølgende kalendermåned. Sekretariatet underretter derefter de øvrige selskaber herom ved at opdatere listen over de tilsluttede selskaber.

Igangværende sager skal afsluttes og følge reglerne i denne bevissikringsaftale, selvom et af de involverede selskaber opsiges aftalen.

6. Aftalens udløb

Aftalen løber, indtil den bliver opsagt af Forsikring & Pension med et skriftligt varsel på 6 måneder.

Bilag 1: Eksempel på syns- og skønstema.