

## **Responsumsag 5.1-3545 af 8. marts 2018**

### Spørgsmål 1

Det bedes belyst, hvorledes forsikringsselskaberne i praksis i 2009 inden for erhvervsområdet sikrede tinglyste panthaveres rettigheder i forbindelse med udbetaling af brandskadeerstatninger efter en totalskade.

Responsumudvalget skal ikke forholde sig til fastlæggelse af selve forsikrings-ydelsens størrelse, men alene til udbetalingen af den med forsikringstager aftalte forsikringsydelse.

### Svar på spørgsmål 1

Sikring af panthavernes rettigheder sker enten ved;

at selskabet løbende sikrer sig, at der er værditilvækst på ejendommen svarende til udbetalingerne, eller

at der indhentes samtykke til udbetalingerne fra panthaverne, eller

at der stilles betryggende garanti/kaution.

### Spørgsmål 2

Var det i 2009 usædvanligt, at der ved brandskadeerstatninger efter totalskade af bygninger udbetales acontobeløb til dækning af for eksempel:

1. Udgifter til projekteringsydelser, herunder til arkitekt, ingeniør, geoteknikere, jordbundsundersøgelser og andet
2. Udgifter til leje af materiel
3. Udgifter til indkøb af materialer, der endnu ikke er monteret på pladsen, jf. AB 92, § 22, stk. 2
4. Udgifter til garantistillelse på bygherres vegne over for entreprenøren
5. Udgifter til rydning af grund
6. Udgifter til redning, bevaring og deponi
7. Udgifter til byggesagsbehandling

eller andre ydelser, der ikke indebar, at byggeri endnu havde fundet sted på matriklen?

### Svar på spørgsmål 2

Det er sædvanligt, at udbetale a conto erstatning til projekteringsarbejder (1), leje af materiel (2) og rydning af grund (5).

Det er ikke sædvanligt at udbetale a conto erstatning til de øvrige i spørgsmålet nævnte poster (3, 4, 6 og 7) eller "andre", som nævnt til sidst i spørgsmålet. I disse tilfælde kræves samtykke fra panthaverne eller betryggende garanti/kaution.

### Spørgsmål 3

Vil de første udbetalinger af forsikringsydelse til forsikringstageren eller til andre medvirkende så som entreprenører og tekniske rådgivere altid medvirke til, at der sker en værdiforøgelse på ejendommens matrikel ved konkret udførelse af arbejder.

### Svar på spørgsmål 3

Nej.

Projekteringsydelser og teknikerbistand, m.v. er en nødvendig udgift for at byggeriet kan sættes i gang, og vil sædvanligvis skulle betales, inden det egentlige byggeri opstartes.

### Spørgsmål 4

Er det usædvanligt, at de første acontobetalingen efter et byggeris opstart efter en totalskade ikke altid – i forholdet 1 til 1 – medfører en værditilvækst på ejendommen for en eventuel senere panthaver, der måtte overtage ejendommen på tvangsauktion på et tidspunkt, hvor byggeriet endnu ikke er færdiggjort?

### Svar på spørgsmål 4

Nej.

En 1 til 1 værditilvækst vil i praksis ikke altid kunne sikres i et kontinuerligt byggeforløb. Men selskaberne tilstræber i videst muligt omfang, at det resterende erstatningsbeløb til enhver tid kan sikre en gennemførelse af det dækningsberettigede byggeri.

#### Spørgsmål 5

Er det sædvanligt at indhente godkendelse fra panthavere af et påtænkt byggeri efter en totalskade for at sikre, at panthaver måtte bifalde det ønske som forsikringstageren har med hensyn til genopførelse af tilsvarende eller anden byggeri på ejendommen til erstatning for den tidligere ejendom?

#### Svar på spørgsmål 5

Nej, ikke hvis der agtes genopført et tilsvarende byggeri, som det skaderamte.

Ved opførelse af afvigende byggeri kræves samtykke fra panthaverne eller stillelse af betryggende garanti/kaution.

#### Spørgsmål 6

Er det sædvanligt, at forsikringsselskaber lægger sammenstemmende forklaringer fra sin forsikringstager og sin forsikringstagers entreprenør til grund vedrørende produktion af materialer og deraf følgende begæring om acontoudbetaling i en indledende fase, således at der udbetales måske 10-20 % af en fastsat/aftalt brandskadeydelse, uden at disse materialer er monteret på stedet, jf. også AB92, 22, stk. 2?

#### Svar på spørgsmål 6

Nej, ikke uden stillelse af betryggende garanti/kaution.

#### Spørgsmål 7

Det bedes oplyst, hvornår og under hvilke omstændigheder et forsikringsselskab vælger at foretage besigtigelse forud for udbetaling af aconto forsikringsydelse i forbindelse med genopførelse efter en totalskade.

#### Svar på spørgsmål 7

Som udgangspunkt sker der altid besigtigelse forud for en a conto udbetaling. I få tilfælde kan fotos erstatte en besigtigelse.

#### Spørgsmål A

Såfremt der ikke er udført arbejde mindst svarende til det begærede (aconto) beløbs størrelse, er det da i overensstemmelse med god forsikringskik alligevel at udbetale begærede beløb, og hvis ikke, da hvorfor ikke?

#### Svar på spørgsmål A

Nej, der skal være tilført ejendommen værdi svarende til afregningen.

#### Spørgsmål B

I de situationer, hvor der fra byggemyndigheden fordres en byggesag og en byggetilladelse, er det da i overensstemmelse med god forsikringskik at udbetale nogen del af genopførelseserstatningen, uanset at der ikke foreligger en byggetilladelse, og hvis ikke, da hvorfor ikke?

#### Svar på spørgsmål B

Nej.

Se i øvrigt Responsumudvalgets svar på spørgsmål 3.

#### Spørgsmål C

Såfremt forsikringstageren ønsker at få opført en bygning, som koster mere end den opgjorte erstatning, er det da i overensstemmelse med god forsikringskik at udbetale erstatningen eller en del af denne, uden af forsikringstageren samtidig betaler en forholdsmæssig andel af byggeudgifterne (svarende til den forholdsmæssige andel, hvormed det dyrere byggeri overstiger erstatningen), således at tinglyste rettighedshaver har sikkerhed for, at hele bygningen genopføres, og hvis ikke, da hvorfor ikke.

#### Svar på spørgsmål C

Nej. Selskaberne vil altid kræve, at forsikringstageren betaler - eller stiller sikkerhed for - sin forholdsmæssige andel af udgifterne til det samlede byggeri.

#### Spørgsmål D

Er det i overensstemmelse med god forsikringskik at undlade at sikre, at der, inden byggeriet påbegyndes, foreligger skriftlig accept fra tinglyste rettighedshavere, og, hvis ikke, da hvorfor ikke?

#### Svar på spørgsmål D

Se svar på spørgsmål 5.

#### Spørgsmål E

Såfremt der genopføres en bygning af anden udformning end den skadede, er det da i overensstemmelse med god forsikringskik at undlade at sikre, at der foreligger skriftlig accept fra tinglyste rettighedshavere, inden genopførelseserstatningen eller en del af denne udbetales, og, hvis ikke, da hvorfor ikke?

Svar på spørgsmål E

Se svar på spørgsmål 5.

#### Spørgsmål F

Vil besvarelsen af spørgsmålene (såvel Topdanmark Forsikring A/S som Brønshøjholms Alle 45-47, Brønshøj ApS spørgsmål) være anderledes, såfremt følgende forudsætninger lægges til grund:

- At den nedbrændte ejendom var en fabriksejendom,
- At forsikringstageren (ejendommens ejer) ikke ønskede at genopføre fabriksejendommen, men med forsikringselskabets samtykke i stedet ønskede at opføre 7 rækkehuse på grunden.
- At fabriksejendommen var beliggende på en ideel anpart af et større grundstykke, hvorpå der befandt sig 2 selvstændige helårsboliger (parcelhuse), og som således ikke var selvstændigt udmatrikuleret, hvorfor opførelse af yderligere helårsboliger (7 rækkehuse) i henhold til § 13 i lovbekendtgørelse nr. 447 af 21. marts 2015 om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber fordrede, at ejendommen kunne udstykkes i matrikulære enheder,
- At grunden var kortlagt som jordforurennet på vidensniveau 2, og at der derfor krævedes tilladelse fra miljømyndighederne (Københavns Kommune) til opførelse af boliger på grunden i henhold til jordforureningslovens § 8, samt
- At der hverken forelå § 8-tilladelse eller byggetilladelse fra Københavns Kommune.

Svar på spørgsmål F

De i spørgsmålet nævnte tilfælde er meget konkrete og kan ikke besvares ud fra en generel forsikringspraksis. En væsentlig ændring af bebyggelsens brug og status vil som udgangspunkt altid kræve samtykke fra panthaverne.

Kopi af denne skrivelse er sendt til Højesteret samt advokat Rasmus Hoffery Nielsen.