

Folketinget  
Boligudvalget  
Christiansborg  
1240 København K

Lovafdelingen

Dato: 21. juli 2011  
Kontor: Formueretskontoret  
Sagsnr.: 2011-792-1758  
Dok.: CCN40241

Hermed sendes besvarelse af spørgsmål nr. 147 (Alm. del), som Folketingets Boligudvalg har stillet til justitsministeren den 23. juni 2011. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Nanna Westerby (SF).

Lars Barfoed

/

Ole Hasselgaard

Slotsholmsgade 10  
1216 København K.

Telefon 7226 8400  
Telefax 3393 3510

[www.justitsministeriet.dk](http://www.justitsministeriet.dk)  
[jm@jm.dk](mailto:jm@jm.dk)

### **Spørgsmål nr. 147 fra Folketingets Boligudvalg (Alm. del):**

”Vil ministeren kommentere vedlagte brev, der belyser, hvordan et forsikringsselskab har trukket en sag om ejerskifteforsikring i langdrag, jf. BOU alm. del – bilag 86? Især ønskes ministerens holdning til forsikringsselskabernes mulighed for at trække sager i langdrag på trods af en mængde tilvejebragt uvildig dokumentation for skadernes omfang, og hvilke mulige tiltag, ministeren mener, ville kunne bidrage til, at man kommer denne langsommelige sagsbehandling til liv?”

#### **Svar:**

1. Det brev, som er nævnt i spørgsmålet, vedrører en konkret tvist om forsikringsdækning mellem et forsikringsselskab og en forsikringstager. Forsikringstageren tegnede hos det pågældende forsikringsselskab i 2007 i forbindelse med købet af en villa en ejerskifteforsikring med udvidet dækning.

Grundlæggende drejer den konkrete sag sig om, hvorvidt en råd- og skimmelsvampeskade er dækningsberettigende i henhold til den ejerskifteforsikring, som forsikringstagerne har tegnet hos det pågældende forsikringsselskab. Tvisten mellem forsikringstagerne og forsikringsselskabet har varet i adskillige år, og der er endnu ikke opnået enighed mellem parterne.

Det er efter min opfattelse en meget ulykkelig sag for forsikringstagerne, at der endnu ikke har fundet en løsning med forsikringsselskabet, som alle parter kan være tilfredse med.

Når det er sagt, har jeg dog intet grundlag for at udtale mig om, hvorvidt der foreligger en dækningsberettigende skade, og jeg finder af principielle grunde heller ikke at burde udtale mig herom. Heller ikke de tidsmæssige aspekter i den konkrete sag finder jeg at burde udtale mig om.

2. Om ejerskifteforsikringens dækningsomfang kan jeg mere generelt oplyse, at standardforsikringen ifølge de gældende regler skal dække udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, jf. pkt. 2 i bilag til bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Ved »skade« forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vurderingen af, om forekomst af fugt og skimmelsvamp udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, beror efter gældende ret på en sammenligning mellem på den ene side den konstaterede forekomst af fugt og eventuelle skimmelsvampe i ejendommen og på den anden side, hvad man – på baggrund af husets opførelsestidspunkt og konstruktionsmåde – må forvente i relation til forekomst af fugt og eventuel skimmelsvamp i tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det nævnte sammenligningsgrundlag indebærer, at forekomst af fugt og skimmelsvamp i mange tilfælde efter gældende ret *ikke* i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Afgørende efter gældende ret vil herefter være, om det konkrete hus er opført efter gængs byggeskik. Hvis dette er tilfældet, vil fugt eller skimmelsvamp som udgangspunkt *ikke* være omfattet af ejerskifteforsikringen. Fugt og skimmelsvamp kan dog have en sådan udbredelse eller intensitet, at forholdet *i sig selv* udgør en dækningsberettigende skade. Ankenævnet for Forsikring har behandlet et betydeligt antal af sager herom, men kun i et fåtal af disse sager har klagerne fået medhold.

**3.** Ved lov nr. 609 af 14. juni 2011 om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om omsætning af fast ejendom og lov om autorisation af elinstallatører m.v. (Revision af huseftersynsordningen m.v.) er der gennemført en række ændringer af den nuværende huseftersynsordning.

Den gennemførte lovændring indebærer bl.a., at der i relation til fugt og skimmelsvamp i 2013 administrativt vil blive foretaget en ændring af den nuværende minimumsdækning af fugt og skimmelsvamp således, at bl.a. fugtforekomst på gulv-, væg- eller loftflader i godkendte beboelsesrum vil blive dækket som en primærskade, når fugtforekomsten målt over tid er højere end nærmere fastsatte grænseværdier. For så vidt angår fugtskader i rum, der ikke er godkendt til beboelse – typisk tagrum og kældre

– omfattes sådanne skader af det almindelige skadesbegreb i samme omfang som hidtil. Fugtskader i f.eks. tagrum eller krybekældre vil derfor som hidtil efter omstændighederne kunne udgøre en dækningsberettigende skade.

Skimmelsvamp vil blive dækket som en *følgeskade* til en dækningsberettigende fugtskade i godkendte beboelsesrum. Herudover vil det (nuværende) generelle skadesbegreb, jf. pkt. 2 ovenfor, blive opretholdt med hensyn til skimmelsvampeskader. Det betyder, at en skimmelsvampeskade, der ikke dækkes som en følgeskade til en dækningsberettigende fugtskade, vil være omfattet af ejerskifteforsikringen i samme omfang som hidtil.

Justitsministeriet er opmærksom på, at en opretholdelse af det (nuværende) generelle skadesbegreb med hensyn til skimmelsvampeskader indebærer en vis risiko for, at der vil kunne opstå skuffede forventninger om ejerskifteforsikringens dækningsomfang i relation til skimmelsvamp, idet nogle forbrugere muligvis vil kunne have en forventning om, at enhver skimmelsvampeforekomst altid er dækningsberettigende, hvilket imidlertid ikke er tilfældet.

Med henblik på at modvirke sådanne skuffede forventninger hos forbrugerne forudsætter Justitsministeriet, at forsikringsselskaberne i ejerskifteforsikringstilbuddet eller forsikringspoliceen gør forsikringstager opmærksom på, at forekomst af skimmelsvamp i de fleste tilfælde ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade i henhold til det generelle skadesbegreb. Der henvises herved til Justitsministeriets besvarelse af 12. maj 2011 af spørgsmål nr. 17 vedrørende forslag til lov om ændring af forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om om sætning af fast ejendom, lov om autorisation af elinstallatører m.v. (Revision af huseftersynsordningen m.v) (L 89).

**4.** Økonomi- og Erhvervsministeriet har oplyst, at forsikringsselskaber er underlagt regler om god skik for finansielle virksomheder.

Det følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 769 af 27. juni 2011 om god skik for finansielle virksomheder, investeringsforeninger m.v., at finansielle virksomheder, herunder forsikringsselskaber, skal handle redeligt og loyalt over for deres kunder.

Det betyder bl.a., at et forsikringselskab skal behandle forsikringskrav inden for rimelig tid og uden unødvendige ophold. Det vil bero på en konkret vurdering af sagens omstændigheder og udviklingen undervejs i sagen, om bekendtgørelsens § 3 er overtrådt i tilfælde, hvor en tvist om forsikringsdækning trækker ud.

Finanstilsynet fører tilsyn med finansielle virksomheders, herunder forsikringselskabers, overholdelse af god skik-reglerne, og tilsynet kan på baggrund af en konkret klagesag eller af egen drift anmode en finansiell virksomhed om at redegøre generelt for et forhold med henblik på at undersøge, om virksomheden overholder de nævnte regler.

Finanstilsynet har ikke kompetence til at træffe afgørelse i *konkrete* kundesagsforhold. En forsikringstager har imidlertid mulighed for at klage til Ankenævnet for Forsikring, herunder har forsikringstageren mulighed for at klage over f.eks. et forsikringselskabs sagsbehandlingstid. En forsikringstager har endvidere mulighed for at indbringe f.eks. et selskabs afslag på forsikringsdækning for domstolene.

**5.** Om retshjælp og fri proces kan Justitsministeriet oplyse, at boligejere er omfattet af retsplejelovens almindelige regler herom. Reglerne fik deres nuværende udformning ved lov nr. 554 af 24. juni 2005 om ændring af retsplejeloven og forskellige andre love (Sagsomkostninger, retshjælp og fri proces), der trådte i kraft den 1. januar 2007. Loven bygger på Retsplejerådets betænkning nr. 1436/2004 om adgang til domstolene.

Enhver har således ret til helt grundlæggende (og gratis) mundtlig rådgivning (*retshjælp*) om juridiske spørgsmål af betydning for en tvist og om de praktiske og økonomiske muligheder for at gå videre med en sag (trin 1). Rådgivningen ydes af advokatvagter og retshjælpsinstitutioner.

Retshjælpssøgende, som opfylder de økonomiske betingelser for at få fri proces, har endvidere ret til delvis vederlagsfri retshjælp i form af rådgivning og udfærdigelse af enkelte skriftlige henvendelser, herunder ansøgning om fri proces mv. (trin 2). Vederlaget til advokater for retshjælp på trin 2 udgør 950 kr. (inkl. moms) i 2011. Heraf betaler staten 75 pct., mens den retshjælpssøgende betaler resten, dog således at hele vederlaget for retshjælp til at søge om fri proces betales af staten.

Når der foreligger en tvist, og der skønnes at være udsigt til, at sagen ved yderligere bistand fra en advokat vil kunne afsluttes forligsmæssigt, har

den retshjælpssøgende endvidere ret til delvis vederlagsfri retshjælp ved advokat (trin 3). Vederlaget til advokater for retshjælp på trin 3 udgør 2.170 kr. (inkl. moms) i 2011. Heraf betaler staten og den retshjælpssøgende hver halvdelen.

Der kan dog som udgangspunkt ikke ydes tilskud fra staten til retshjælp på trin 2 og 3, hvis det på forhånd er klart, at sagen ikke kan afsluttes inden for de beløbsmæssige rammer på henholdsvis 950 kr. og 2.170 kr. Endvidere omfatter tilskud fra statskassen til retshjælp på trin 2 og 3 alene vederlag, der ikke er dækket af en retshjælpsforsikring eller anden form for forsikring.

*Fri proces* er udtryk for, at det offentlige dækker en persons udgifter til at føre en civil retssag. Formålet er at sikre den enkelte borgers adgang til domstolene ved at give personer med mindre gode økonomiske forhold mulighed for at føre retssag ved domstolene på linje med personer med bedre økonomiske forhold.

Fri proces gives til personer, der opfylder nogle nærmere angivne økonomiske kriterier, hvis den pågældende skønnes at have en rimelig grund til at føre proces, jf. retsplejelovens §§ 325 og 328 og bekendtgørelse nr. 1428 af 14. december 2010 om fri proces. Fri proces kan bl.a. medføre beskikkelse af en advokat til at udføre retssagen mod vederlag af statskassen og fritagelse for at erstatte modparten sagens omkostninger, jf. retsplejelovens § 331, stk. 1.

Når særlige grunde taler for det, kan en person få fri proces, selv om de almindelige betingelser i retsplejelovens §§ 325 og 328 ikke er opfyldt. Dette gælder navnlig i sager, som er af principiel karakter eller af almindelig offentlig interesse, eller som har væsentlig betydning for ansøgerens sociale eller erhvervmæssige situation, jf. retsplejelovens § 329.

Justitsministeriet kan endvidere oplyse, at der som hovedregel ikke kan bevilliges fri proces til personer, der har en forsikring, som dækker omkostningerne ved en konkret retssag. Inden der ansøges om fri proces, skal forsikringsselskabet anmodes om tilsagn om forsikringsdækning. Afslår forsikringsselskabet at yde forsikringsdækning, kan der ansøges om fri proces.

Det er Civilstyrelsen, der behandler ansøgninger om fri proces efter retsplejelovens §§ 328 og 329.

