

Til Boligudvalget Folketinget

Mail: henrik.moller@ft.dk, sigurd.agersnap@ft.dk, charlotte.broman@ft.dk, thomas.monberg@ft.dk, michael.aastrup@ft.dk, mikkkel.bjerregaard@ft.dk, mona.juul@ft.dk

Att. Formand Henrik Møller, Sigurd Agersnap, Charlotte Mølbæk, Thomas Monberg, Michael Aastrup, Mikkel Bjerregaard, Mona Juul

24. september 2023

Boligudvalgets høring om forbrugerbeskyttelse af boligejere ift. byggesjusk – byggeskadeforsikring

Kære politikere

Mange tak for invitationen og jeres engagement i høringen den 21. september 2023. Vi deltog i høringen med stor interesse og synes, den på fremragende vis belyste den manglende forbrugerbeskyttelse hos boligejere med byggesjusk i nybyggeri.

Ved høringen blev der bl.a. drøftet den udførende totalentreprenørs rolle i byggesjusk og den obligatoriske byggeskadeforsikring. Udbedring af dækningsberettigede bygningskader koster mange penge, hvorfor forsikringselskabet bag den obligatorisk byggeskadeforsikring har økonomisk interesse i at omgå Bekendtgørelse om byggeskadeforsikring (BEK nr. 1292 af 24/10/2007). Underdirektør Pia Steffensen fra Forsikring & Pension nævnte i sit oplæg ved høringen, at meget få forsikringselskaber udbyder byggeskadeforsikring, fordi det er et forsikringsprodukt, der er svært at tjene penge på.

Vores sag ligner på mange områder Karina Pedersens, hvor vi også har været genstand for Marsh & McLennan Agency A/S og advokat (H) Jeanette Løfberg, der repræsenterer Lloyds Insurance Company S. A. med postadresse i Bruxelles. I tilfælde af at Østre Landsret i Karina Pedersens sag kommer frem til, at Marsh & McLennan Agency A/S ikke er et forsikringselskab til trods for at de agerer som en byggeskadeforsikring, er der mange boligejere, der vil skulle rejse krav mod et udenlandsk selskab med værning i Bruxelles. Det kan absolut ikke være foreneligt med byggeskadeforsikringens formål om at lette forbrugerens adgang til dækning.

Vi har fået tegnet et parcelhus af Jeppe Utzon, der er opført af hans mangeårige samarbejdspartner Steffen Moos (Moos ApS). På grund af projekteringsfejl og byggesjusk, står vi på femte år med omfattende bygningskader, som hverken den udførende totalentreprenør eller byggeskadeforsikringen til dato vil udbedre. Omkostningerne til udbedring er opgjort til kr. 2.893.525. Fordi byggeskadeforsikringen Marsh & McLennan Agency A/S undlod at anerkende dækning på vores anmeldelse af bygningskader i strid med Bekendtgørelse om byggeskadeforsikring, har vi været tvunget gennem retssager, hvis omkostninger på nuværende tidspunkt er kr. 776.638,64. Selvom der foreligger en byretsdom, hvor vi har fået medhold i, at bygningskaderne skal udbedres uden unødigt ophold, fortsætter byggeskadeforsikringen med at træne udbedring. Vi afventer hvorvidt vores sag skal for Østre Landsret eftersom entreprenøren har tømt sin virksomhed for penge og ikke kan betale berammelsesafgift til Retten. Denne afklaring bestemmer advokat (H) Jeanette Løfberg i kraft af sin rolle som byggeskadeforsikringens repræsentant, fordi de fortaber sig i juridiske spidsfindigheder og vil have en endelig afgørelse om erstatningsansvar behandlet ved samtlige domstolsinstanser – ligesom i Karina Pedersens sag. På den måde kommer man som forbruger til at gennemføre omkostningstunge retssager på vegne af byggeskadeforsikringen, hvilket er i strid med Bekendtgørelse om byggeskadeforsikring. Såfremt vores sag skal gennemføres, skal vi bruge yderligere 400.000 kr. på en sag mod Jeppe Utzon og hans samarbejdspartners firma, der er tømt for penge.

Vi vil med denne skrivelse fremlægge en række eksempler på u hensigtsmæssig virkning af den obligatoriske byggeskadeforsikring og vores synspunkter om, at lovgivningen skal ændres:

1. Byggeskadeforsikringers struktur er af en så sindrig karakter, at forbrugeren ikke ved, hvem der er den risikobærende forsikringsgiver. Faktum er, at Marsh & McLennan Agency A/S indgår i en sindrig struktur, der involverer First A/S, Sedgwick Danmark A/S, Advokatfirmaet John Larsen, Poul Schmith/Kammeradvokaten og NEUGEBAUER CLAN ved advokat (H) Jeanette Løfberg. En af de centrale

problemstillinger i Karina Pedersens sag er, at Marsh & McLennan Agency A/S påstår, at de ikke er rette påklagede. Når man som forbruger anmelder en skade, er det alle de ovennævnte parter, der behandler anmeldelsen. Det virker som om strukturen har til formål at gøre det vanskeligt for forbrugeren at forfølge krav. Marsh & McLennan Agency A/S har udbudt rigtig mange byggeskadeforsikringer og påstår at de ikke er et forsikringsselskab. Dette på trods af, at de agerer som et forsikringsselskab og afgiver realitetssvar, når de afviser dækningsberettigede bygningskader. Marsh & McLennan Agency A/S optræder som byggeskadesforsikring for over 11.000 danske familier.

2. Som byggeskadeforsikringer administreres nu, styrker det ikke forbrugeren mulighed for at opnå dækning, da forsikringen har bestemmelsesretten over, hvornår udbedring må iværksættes. Hvis hverken entreprenør eller forsikring iværksætter udbedring, må forbrugeren blive boende i boliger, der ikke opfylder gældende bygningsreglementer samt normer og dermed ikke vil kunne få en ibrugtagningstilladelse.
3. Byggeskadeforsikringerne fortaber sig i juristeri med deres uendelige ressourcer og bebyrder Landsretten med unødige sager, der allerede er afgjort ved Byretten. Denne forretningsmodel er for at træner og undsige sig dækningsansvar, men givtig for advokaterne.
4. Bekendtgørelse om byggeskadeforsikring er på en måde, så forbrugeren de facto skal gøre krav gældende mod to parter, først entreprenøren og dernæst forsikringsselskabet. I tilfælde af, at forsikringsselskabet undlader at anerkende dækning, hvilket er almindelig praksis, skal forbrugeren derfor føre retssag mod to parter. Omkostningerne forbundet med gennemførelse af to retssager kunne have været bedre brugt på udbedring af bygningskaderne. Afhængigt af udbedringsomkostningernes størrelse, er forbrugeren bedre stillet uden en byggeskadeforsikring og adgangen til udbedring ville ikke være afhængig af en langvarig trænering fra byggeskadeforsikringens side.
5. Ændringsforslag til lovgivning er, at den obligatoriske byggeskadeforsikring skal tegnes af forbrugeren.
 - Dermed vil forbrugeren få mulighed for at vælge det bedst egnede forsikringsselskab, og ikke mindst et dansk selskab med værneting i Danmark. Endvidere vil forbrugeren kunne sikre, at policen dækker det færdige byggeri. I vores sag nægter forsikringsselskabet blandt andet at anerkende bygningskader på en del af parcelhuset med begrundelse i at bygningsdelen ikke er dækket af policen, selvom der er betalt forsikring for det fulde byggeri, jvf. BEK nr 1291 af 24/10/2007 § 17.
 - Den udførende entreprenør har udelukkende interesse i den billigst mulige forsikring og vælger et selskab med en adfærd, der er i strid med redelig forretningskik, advokatskik og god praksis.

Karina Pedersens langvarige retssag, lignende triste eksempler fra andre deltagere ved høringen og vores egen sag, vidner om ureglementeret adfærd hos både entreprenører, forsikringsselskaber og deres advokater.

Vi har tidligere skrevet til Boligudvalget d. 20. august 2023 (brev vedlagt), og henvendt os til Mona Juul (KF), der har stillet spørgsmål nr. 61 til Social- og Boligministeren, hvor svaret er, at sådanne spørgsmål henhører under domstolene. Svaret vidner om, at Social- og Boligministeren i marts 2023 ikke finder anledning til at ændre forholdene.

Folketinget kunne f.eks. få belyst de juridiske aspekter i Bekendtgørelse om byggeskadeforsikring af praktiserende advokater eller af jurister hos Ankenævnet for Forsikring, der behandler sager om byggeskadeforsikring.

Vi håber at I vil arbejde videre for en bedre forbrugerbeskyttelse og retssikkerhed, så de økonomiske og menneskelige konsekvenser af byggeskader kan reduceres i fremtiden.

Venlig hilsen

Martin Lommer og Hà Vu
Danmarksvej 27
2800 Kgs. Lyngby

Til Folketinget Boligudvalget

Mail: mikkel.bjerregaard@ft.dk,

Att. Udvalgssekretær Mikkel Bjerregaard

20. august 2023

Lovpligtig byggeskadeforsikring og manglende forbrugersikkerhed

Vi skriver til Boligudvalget fordi vi erfarer at I planlægger en åben høring om byggesjusk, byggeskadeforsikring og forbrugersikkerhed den 21. september 2023 kl. 10 – 12:30. Vi bidrager gerne med et oplæg til høringen, der vil handle om, at vi på femte år står med omfattende bygningskader på vores parcelhus, som byggeskadeforsikringen til dato ikke vil udbedre. Omkostningerne til udbedring er opgjort til kr. 2.893.525. Pga. byggeskadeforsikringens manglende dækning, har vi været tvunget gennem en retssag hvis omkostninger på nuværende tidspunkt er kr. 776.638,64. Selvom der foreligger en dom, hvor vi har fået medhold i, at bygningskaderne skal udbedres uden unødigt ophold, fortsætter byggeskadeforsikringen med at træne udbedring. Vores oplæg vil adressere følgende problematikker:

- a) Lovgivningen bag BEK nr. 1292 af 24/10/2007 *lever ikke op til sit formål om at styrke forbrugerens retsstilling* og lette adgang til skadesudbedring fra forsikringselskabet ved konstateret alvorlig byggeskade på ny bolig.
- b) Sanktions- og tilsynssystem *eksisterer ikke*. Finanstilsynet der fører tilsyn med byggeskadeforsikringer, udfører en såkaldt risikobaseret vurdering, hvis resultat er ukendt for offentligheden. Ved henvendelse til Ombudsmanden modtages besked om at de ikke varetager klager over byggeskadeforsikringer. Sekretariatet for Byggeskadeforsikring varetager ifølge eget udsagn kun administration af ordningen. Endeligt findes Ankenævnet for Forsikringen, et privat ankenævn, hvis afgørelse ikke har nogen retsvirkning og dermed er *forbrugeren henvist til domstolene*. Omkostninger til processuelle skridt, rets- og berammelsesafgifter er enorme for en forbruger.
- c) Byggeskadeforsikringers komplekse virksomhedsstruktur *gør det vanskeligt for forbrugeren at forfølge krav*. Byggeskadeforsikringerne er ofte udenlandske syndikater med en forsikringsformidler i Danmark. Taksatoraktiviteter udføres af en tredje part. I denne komplekse struktur er forbrugeren retsstilling ikke eksisterende, fordi forbrugeren ikke ved hvem der er den reelle forsikringsgiver, og hvordan forfølges et krav når forsikringsgiver har postadresse i udlandet?
- d) Advokatskik og dobbeltrolle. Det udenlandske byggeskadeforsikring Lloyds Insurance Company S. A. har sager i Danmark, hvor forbrugeren ikke kan få udbedret

bygningsskader. Byggeskadeforsikringen anvender juridisk rådgivning, hvor selskabet frem til december 2022 blev repræsenteret af advokat (H) Jeanette Løfberg fra Poul Schmidt/ Kammeradvokaten. Som forbruger kan man ikke undlade at bemærke hvorvidt det er hensigtsmæssigt at Poul Schmidt/ Kammeradvokaten er juridiske rådgivere for både Finanstilsynet og byggeskadeforsikringer henset til Finanstilsynets tilsynsrolle overfor byggeskadeforsikringer.

Vi håber at I vil give en tilbagemelding på vores henvendelse.

Venlig hilsen

Martin Lommer og Hà Vu
Danmarksvej 27
2800 Kgs. Lyngby