

Responsum nr. 3451 af 6. oktober 2010

A har udlejet produktions- service og kontorfaciliteter til B.

Den 30. juli 2006 sprang en certificeret syretank monteret i en transportramme tilhørende B læk inde i bygningen. Tanken var indkommet til reparation af transportrammen i bygningen. 36% saltsyre sivede ud af tanken og forårsagede omfattende skader på bygning og løsøre.

En af B tegnet løsøreforsikring dækkede skaderne på løsøret. B har foreløbigt betalt for udbedring af skaderne på bygningen.

Det er ikke fastlagt, i hvilket omfang B selv måtte have medvirket til skaden, udover at den skete i forbindelse med servicearbejde på transportrammen om den indbragte tank.

A havde tegnet en brandforsikring og en hus- og grundejerforsikring. Der er strid mellem partner om, hvorvidt A som udlejer også skulle have tegnet en mere omfattende bygningskaskoforsikring, og hvad konsekvenserne i givet fald ville have været i forhold til forsikringsdækningen af skaden.

Spørgsmål 1 lød således:

"Dækker en sædvanlig hus- og grundejerforsikring tegnet af udlejer en syreskade af den pågældende art på bygningen?"

Forsikring & Pensions svar

En sædvanlig hus- og grundejerforsikring er en privat forsikring, der dækker husejere som private personer (i modsætning til en erhvervsforsikring).

En sædvanlig hus- og grundejerforsikring dækker en række opregnede forsikringsbegivenheder, herunder udstrømning af vand, olie og kølevæske fra rør og installationer. En skade som følge af syre fra en læk syretank vil ikke være omfattet af en sædvanlig hus- og grundejerforsikring.

Nogle private hus- og grundejerforsikringer dækker pludselige skader, oftest tegnet som en tillægsdækning.

For at få dækning for pludselig skade er det en betingelse, at årsag og virkning er samtidig og ikke er sket over et tidsrum.

Responsumudvalget kan ikke vurdere, om en skade som den nævnte ville være omfattet af dækningen for pludselige skader.

Spørgsmål 1A lød således:

"Dækker en sædvanlig bygningskaskoforsikring tegnet af en udlejer en syreskade af den pågældende art?"

Forsikring & Pensions svar

Når benævnelsen "sædvanlig bygningskaskoforsikring" indgår i spørgsmålet, lægger vi til grund, at der er tale om en erhvervsforsikring.

Også i disse forsikringer er en opregning af dækkede skadesbegivenheder, herunder også pludselig skade.

En skade som den nævnte vil normalt ikke være omfattet af dækningen i en sædvanlig bygningskaskoforsikring.

Responsumudvalget kan ikke vurdere, om en skade som den nævnte, ville være omfattet af dækningen for pludselige skader i en sædvanlig bygningskaskoforsikring.

Spørgsmål 2 lød således:

"Eksisterede der i 1992 (ved lejekontraksindgåelse) og/eller i 2006 en forsikringstype som bygningskaskoforsikring og – hvis der gjorde – ville en sådan tegnet af udlejer i givet fald dække en skade som sket på bygningen i forbindelse med lejers aktivitet."

Forsikring & Pensions svar

I 1992 havde kun ganske få selskaber bygningskaskoforsikring, mens denne type forsikring var almindelig udbredt i 2006.

En bygningskaskoforsikring tegnet af en udlejer, vil normalt også omfatte lejers aktiviteter, hvis der sker en skade, der i øvrigt er omfattet af forsikringens dækning, jf. ovenfor.

Spørgsmål 3 lød således:

"Ville det i 1992 og/eller i 2006 have været muligt for udlejer at tegne en forsikring, som dækkede den pågældende skadestype, og ville der i så fald være tale om en "gængs" forsikringstype."

Forsikring & Pensions svar

Siden 1997 har det i et enkelt selskab være muligt at tegne All Risk Bygningsforsikring.

Spørgsmål 4 lød således:

"Vil det for en eventuel forsikringsdækning have betydning, om skaden måtte være forårsaget af en lejer ved simpel eller grov uagtsomhed?"

Forsikring & Pensions svar

Nej, som udgangspunkt vil det ikke have betydning. Som altovervejende hovedregel sker der ikke identifikation mellem ejer og lejer. Hvis lejer har udvist grov uagtsomhed, vil det derfor som hovedregel ikke have betydning for forsikringsdækningen.

Hvis lejer er medforsikret på udlejers forsikring, kan det have relevans ift. forsikringsdækningen. Hvorvidt der er udvist simpel eller grov uagtsomhed, kan blive relevant ved et eventuelt regressspørgsmål fra udlejers bygningsforsikring mod lejer ift. forsikringsdækningen under en erhvervsansvarsforsikring.

Spørgsmål 5 lød således:

"Kunne sagsøger som lejer have tegnet en forsikring, som ville dække skaderne på bygningerne, såfremt de måtte være forårsaget ved simpel eller grov uagtsomhed fra en ansat hos lejeren?"

Forsikring & Pensions svar

Det kan ikke udelukkes, at der på markedet findes All Risks forsikringer, der kunne dække situationen, eller at lejer kunne forsikre sig mod denne type af skade ved at tegne en erhvervsansvarsforsikring med varetægtsdækning, men det er absolut ikke sædvanligt. Med en varetægtsdækning vil en lejer kun få dækket skader på bygningen ved simpel uagtsomhed.

Spørgsmål 6 lød således:

"Såfremt det må lægges til grund, at en "Comprehensive Property Insurance" omfatter *"en bred vifte af risici f.eks. indbrud, brand, storm og svamp"* bedes vurderet, om en sådan forsikring udgør en mere vidtgående forsikring end en "hus- og grundejerforsikring"?"

Forsikrings & Pensions svar

Der henvises til translatørens redegørelse. Der er tale om en mindre præcis term, der nok nærmest må forstås som en bygningskaskoforsikring. Umiddelbart er den ikke mere vidtgående.

Som følge af svaret på spørgsmål 6 bortfalder spørgsmål 7 og 8.

Advokaten har stillet følgende supplerende spørgsmål:

Spørgsmål 1 lød således:

"Dækker en all-risk Bygningsforsikring en skade som den nævnte"?

Forsikring & Pensions svar

En all-risk forsikring ville formentlig have dækket en sådan skade. En all-risk forsikring er en skadesforsikring, der dækker skader som ikke er direkte undtaget i forsikringsvilkårene.

En all-risk forsikring har ofte undtagelser, afhængigt af hvad der er forsikret, og den risiko der indtegnes.

Spørgsmål 2 lød således:

"Såfremt det lægges til grund, at udlejer havde tegnet en bygningskaskoforsikring i 1992 (ved lejekontrakts indgåelse), ville det da have været sædvanligt over tid at udvide bygningskaskoforsikringens dækningsomfang i takt med, at forsikringsmarkedet ændrer sig/udvikler nye produkter"?

Forsikring & Pensions svar

Der foreligger ikke en fast praksis hos selskaberne for løbende ændring af dækningsomfang.