

Erläuterung

vom 15. Juni 2020

zur provisorischen Versicherungsdeckung

Die Direktion der Kantonalen Gebäudeversicherung Freiburg

gestützt auf das Gesetz vom 9. September 2016 über die Gebäudeversicherung, die Prävention und die Hilfeleistungen bei Brand und Elementarschäden (KGVG);

gestützt auf das Reglement vom 18. Juni 2018 über die Gebäudeversicherung, die Prävention und die Hilfeleistungen bei Brand und Elementarschäden (KGVV);

gestützt auf das Reglement vom 20. Juni 2018 über die Versicherung der Kantonalen Gebäudeversicherung (RVV),

präzisiert wie folgt:

EINLEITUNG

Die provisorische Versicherungsdeckung bezweckt die Versicherung von Gebäuden während der Bau-, Umbau-, Erweiterungs- und Wiederaufbauarbeiten, sowie im Fall von Montagearbeiten für Installationen. Grundsätzlich endet diese provisorische Deckung, sobald das Gebäude fertiggestellt, bzw. die Arbeiten abgeschlossen sind und eine neue Schätzung vorgenommen werden muss.

Diese Erläuterung schildert detailliert die Folgen der Meldung, bzw. der Nicht-Meldung von Arbeiten im Rahmen der provisorischen Deckung bezüglich Prämien, Versicherungsdeckung und Schadenereignisse.

KAPITEL 1

Die provisorische Versicherungsdeckung für die Gebäude/Arbeiten, die der Baubewilligungspflicht unterstellt sind (obligatorische Bewilligung)

A. Wenn der oder die Versicherte über die obligatorische Baubewilligung verfügt

0. Information

- Es obliegt dem Eigentümer oder der Eigentümerin, die KGV über den Beginn der Arbeiten schriftlich zu informieren (Art. 124 Abs. 2 KGVV). Die Information kann per Email mitgeteilt werden: info@ecab.ch.

1. Prämie

- Wenn der Eigentümer oder die Eigentümerin die Informationspflicht erfüllt hat, ist die Prämie ab Beginn der Arbeiten geschuldet. Die Höhe der Versicherungsprämie während der Bau- oder Umbauarbeiten berechnet sich anhand der Differenz zwischen dem alten und dem neuen Versicherungswert nach den Arbeiten. Sie entspricht 60 % der Prämie, die für einen Zeitraum, welcher der Dauer der Arbeiten entspricht, geschuldet würde (Art. 123 KGVV).
- Wenn der Eigentümer oder die Eigentümerin die KGV über das Datum des Arbeitsbeginns nicht informiert hat und das Gebäude **seit weniger als sechs Monaten** fertiggestellt ist¹, wird die Prämie ab Zustellung der Baubewilligung – und nicht erst ab Beginn der Arbeiten - abgezogen (Art. 124

¹ Ein Gebäude gilt als fertig erstellt, sobald es gemäss seiner Zweckbestimmung benützt werden kann (Art. 115 Abs. 2 KGVV).

Abs. 2 KGVR). Dadurch wird der Eigentümer oder die Eigentümerin sanktioniert, indem er oder sie eine Prämie bezahlen muss für eine Versicherungsdeckung, die sich über einen längeren Zeitraum erstreckt, als wenn er oder sie die KGV fristgerecht informiert hätte.

Die Versicherungsprämie zur Deckung des Risikos berechnet sich anhand der Differenz zwischen dem alten und dem neuen Versicherungswert nach den Arbeiten. Sie entspricht 60 % der Prämie, die ab Zustellung der Baubewilligung geschuldet wäre (und nicht nur für den Zeitraum der Arbeiten).

- Wenn der Eigentümer oder die Eigentümerin die KGV über das Datum des Arbeitsbeginns nicht informiert hat und das Gebäude **seit mehr als sechs Monaten** fertiggestellt ist, erhebt die KGV die gesamte Prämie, ab Zustellung der Baubewilligung (Art. 10 RVer).

2. Versicherungsdeckung

- Wenn der Eigentümer oder die Eigentümerin die Informationspflicht erfüllt hat, gilt die provisorische Versicherungsdeckung ab Vergabe der Baubewilligung, ohne vorherige notwendige Schätzung.
- Wenn der Eigentümer oder die Eigentümerin die Informationspflicht nicht erfüllt hat, ist die Deckung deshalb nicht eingeschränkt und gilt ebenfalls ab Zustellung der Baubewilligung durch die zuständige Behörde. Das Fehlen von Informationen hat jedoch Folgen im Fall eines Schadenereignisses (siehe nachfolgende Erläuterungen).

3. Schadenereignis

- Wenn der Eigentümer oder die Eigentümerin die Informationspflicht erfüllt hat, wird im Fall eines Schadenereignisses an einem **im Bau befindlichen** Gebäude der Schaden auf der Grundlage des aktuellen Stands und der Rechnungen der bis zum Zeitpunkt des Schadenereignisses ausgeführten Arbeiten bewertet (Art. 135 Abs. 1 KGVR).

Im Fall eines Schadenereignisses an einem **im Umbau oder in Renovation befindlichen Gebäude** erhöht sich der Schadensbetrag – das heisst der um die vor dem Schadenereignis ausgeführten Abbrucharbeiten bereinigte Versicherungswert – entsprechend dem Schaden, der an den ausgeführten Arbeiten seit Beginn des Umbaus oder der Renovation entstanden ist (Art. 135 Abs. 2 KGVR). Der Schaden wird also aufgrund des Versicherungswerts des Gebäudes berechnet, so wie er vor Beginn der Arbeiten geschätzt wurde und sodann nach unten korrigiert, um allfällige Abbrucharbeiten (beim Umbau) zu berücksichtigen - noch bevor es zum Streit kommt - und dann wieder erhöht um den Schaden, der an den bereits ausgeführten Umbauarbeiten entstanden ist.

- Wenn der Eigentümer oder die Eigentümerin die Informationspflicht nicht erfüllt hat, entgegen der gesetzlichen Pflicht, kann ihm/ihr die Entschädigung im Schadenfall gekürzt oder je nach Umständen sogar gestrichen werden (Art. 108 KGVR).

Ferner ist es äussert wahrscheinlich, dass in diesem Fall eine **Unterversicherung** vorliegt; das heisst, die Versicherungssumme gemäss Versicherungspolice liegt unter dem Zeitwert des Gebäudes am Tag des Schadenereignisses. Tatsächlich bewirken die in der Zwischenzeit ausgeführten Arbeiten im allgemeinen einen Mehrwert für das Gebäude, ohne dass dieser im Rahmen einer neuen Schätzung berücksichtigt werden konnte. In diesem Fall wird die Entschädigung im Verhältnis der Versicherungssumme zum Zeitwert festgelegt (siehe Berechnung im untenstehenden Kasten; Art. 144 KGVR).

Berechnung der Entschädigung bei Unterversicherung:

$$[\text{Wert Versicherungspolice}] / [\text{Wert vor Schadenereignis}] \times [\text{realer Schaden}] = \text{Entschädigung}$$

Ist der Betrag des Schadens jedoch geringer oder gleich CHF 10'000; und ist das Verhältnis der Unterversicherung (Verhältnis zwischen Versicherungspolice-Wert und Wert vor Schadenereignis) unter 10%, so muss diese Berechnung nicht durchgeführt werden.

B. Wenn der oder die Versicherte über keine Baubewilligung verfügt (obwohl obligatorisch)**1. Prämie**

- Es ist keine Prämie geschuldet, da das Gebäude nicht versicherbar ist. Es muss daher keine Schätzung des Gebäudes vorgenommen werden.

2. Versicherungsdeckung

- Das Gebäude oder der Gebäudeteil, der illegal gebaut worden ist (ohne obligatorische Baubewilligung), ist nicht durch die Versicherung gedeckt (Art. 93 Abs. 1 Bst. g KGVR).

3. Schadenereignis

- Im Schadenfall wird für das betroffene Gebäude keine Entschädigung bezahlt, da dieses nicht versichert ist.

KAPITEL 2**Die provisorische Versicherungsdeckung für Gebäude, die nicht der Baubewilligungspflicht unterstellt sind****0. Information**

- Im Fall von Arbeiten, die nicht baubewilligungspflichtig sind, ist der Eigentümer oder die Eigentümerin nicht gesetzlich dazu verpflichtet, die KGV über die geplanten Arbeiten zu informieren. Das Fehlen von Informationen hat jedoch Konsequenzen bezüglich der Prämien und im Fall eines Schadenereignisses (siehe nachfolgend).

Die Information kann per Email mitgeteilt werden: info@ecab.ch.

1. Prämie

- Wenn der Eigentümer oder die Eigentümerin die KGV über das Datum des Arbeitsbeginns informiert hat, wird die Versicherungsprämie während der Bau- oder Umbauarbeiten aufgrund der Differenz zwischen dem alten und dem neuen Versicherungswert berechnet; sie entspricht 60% dessen, was geschuldet wäre für einen Zeitraum, welcher der Dauer der Arbeiten entspricht.
- Wenn der Eigentümer oder die Eigentümerin die KGV über das Datum des Arbeitsbeginns nicht informiert hat, kann die KGV die Versicherungsprämie nicht anpassen. Diese wird einzig geändert, wenn die Bau- oder Umbauarbeiten gemeldet/entdeckt werden (via eine Meldung der Eigentümerschaft, aufgrund eines Schadenereignisses usw.). Zu diesem Zeitpunkt wird die Prämie ab Beginn der Arbeiten verrechnet (Art. 124 Abs. 1 KGVR), und die KGV wird die gesamte Prämie in Rechnung stellen (analog dazu Art. 10 RVer).

2. Versicherungsdeckung

- Wenn der Eigentümer oder die Eigentümerin die KGV über das Datum des Arbeitsbeginns informiert hat, wird die provisorische Deckung wirksam ab Eingang der besagten Information bei der KGV (Art. 121 KGVR).
- Wenn der Eigentümer oder die Eigentümerin die KGV über das Datum des Arbeitsbeginns nicht informiert hat, ist die Versicherungsdeckung deshalb nicht eingeschränkt. Das Fehlen von Informationen hat jedoch Auswirkungen im Fall eines Schadenereignisses (siehe nachfolgend).

3. Schadenereignis

- Wenn der Eigentümer oder die Eigentümerin die KGV über das Datum des Arbeitsbeginns informiert hat:

Im Fall eines Schadenereignisses an einem **im Bau befindlichen** Gebäude wird der Schaden auf der Grundlage des aktuellen Stands und der Rechnungen der bis zum Zeitpunkt des Schadenereignisses ausgeführten Arbeiten bewertet (Art. 135 Abs. 1 KGVR).

Im Fall eines Schadenereignisses an einem **im Umbau oder in Renovation befindlichen Gebäude** erhöht sich der Schadensbetrag – das heisst der um die vor dem Schadenereignis ausgeführten Abbrucharbeiten bereinigte Versicherungswert – entsprechend dem Schaden, der an den ausgeführten Arbeiten seit Beginn des Umbaus oder der Renovation entstanden ist (Art. 135 Abs. 2 KGVR). Der Schaden wird also aufgrund des Versicherungswerts des Gebäudes berechnet, so wie er vor Beginn der Arbeiten geschätzt wurde und sodann nach unten korrigiert, um allfällige Abbrucharbeiten (beim Umbau) zu berücksichtigen - noch bevor es zum Streit kommt - und dann wieder erhöht um den Schaden, der an den bereits ausgeführten Umbauarbeiten entstanden ist.

- Wenn der Eigentümer oder die Eigentümerin die KGV über das Datum des Arbeitsbeginns nicht informiert hat, kann ihm/ihr die Entschädigung im Schadenfall gekürzt oder je nach Umständen sogar gestrichen werden (Art. 108 KGVR).

Ferner ist es äussert wahrscheinlich, dass in diesem Fall eine **Unterversicherung** vorliegt; das heisst, die Versicherungssumme gemäss Versicherungspolice liegt unter dem Zeitwert des Gebäudes am Tag des Schadenereignisses. Tatsächlich bewirken die in der Zwischenzeit ausgeführten Arbeiten im Allgemeinen einen Mehrwert für das Gebäude, ohne dass dieser im Rahmen einer neuen Schätzung berücksichtigt werden konnte. In diesem Fall wird die Entschädigung im Verhältnis der Versicherungssumme zum Zeitwert festgelegt (siehe Berechnung im untenstehenden Kasten; Art. 144 KGVR).

Berechnung der Entschädigung bei Unterversicherung:

$$[\text{Wert Versicherungspolice}] / [\text{Wert vor Schadenereignis}] \times [\text{realer Schaden}] = \text{Entschädigung}$$

Ist der Betrag des Schadens jedoch geringer oder gleich CHF 10'000; und ist das Verhältnis der Unterversicherung (Verhältnis zwischen Versicherungspolicen-Wert und Wert vor Schadenereignis) unter 10%, so muss diese Berechnung nicht durchgeführt werden.

KAPITEL 3

Inkrafttreten

Diese Erläuterung tritt am 1. Juli 2020 in Kraft.

IM NAMEN DER DIREKTION

Jean-Claude Cornu

Direktor

Grégoire Deiss

Vizedirektor