

Den 21. januar 2013 blev i sag nr. 82.517:

XXXXXXXXXX XXXXXX XX
XXXXXXXXXX XXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX X
XXXX XXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. De klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for nogle anmeldte skader på den forsikrede ejendom. De ønsker endvidere, at selskabet indtræder i en anlagt retssag mod sælgerne af ejendommen, og at selskabet dækker de sagsomkostninger hidrørende fra retssagen, der måtte overstige retshjælpsforsikringens dækningsmaksimum.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for de anmeldte forhold med henvisning til, at klagernes krav er forældet. Selskabet har endvidere anført, at det ikke ønsker at indtræde i retssagen mod sælgerne, og at ejerskifteforsikringen ikke omfatter retshjælpsdækning, hvorfor selskabet allerede derfor ikke kan tilbyde at dække klagernes sagsomkostninger.

Den forsikrede ejendoms bygning A (beboelse) og bygning B (beboelse/udhus) er opført i 1914. Bygning C (lade) er opført i 1954. Klagerne overtog ejendommen den 1/3 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 23/11 2006.

2.

82.517

Den 16/10 2007 anmeldte klagerne en række forhold til selskabet. Selskabet afviste ved brev af 18/12 2007 at yde dækning for de anmeldte forhold. Efter indsigelse over for selskabet indbragte klagerne sagen for Ankenævnet for Forsikring ved klage af 11/2 2008. Klagen vedrørte følgende forhold:

- tagkonstruktionen i bygning B
- tagbelægningen ikke fastgjort korrekt til lægter på bygning B og C
- manglende dampspærre i loftkonstruktionen på bygning B
- manglende forskriftsmæssig udførelse af gulvkonstruktionen i bygning C
- tagkonstruktionen ikke forskriftsmæssigt forstærket i bygning C

Ankenævnet for Forsikring afsagde den 12/8 2009 kendelse i sagen, der blev behandlet under sagsnr. 73.408. Af kendelsen fremgår bl.a.:

"Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at sælger har bekræftet at ville sikre tagbelægningerne på alle ejendommens bygninger med bindere senest den 31/7 2009, og at klageren har accepteret dette.

For så vidt angår bygningerne B og C's tagkonstruktioner er klagerens bygningskonsulent af den opfattelse, at tagkonstruktionerne er stærkt svækket efter sælgerens eller tidligere ejeres ændring af tagkonstruktionerne, herunder oplægning af et tungere tag. Det indklagede selskabs taksator finder ikke, at dette er tilfældet.

Nævnet kan ikke på det foreliggende afgøre, om tagkonstruktionen i de 2 bygninger er så svækket, at forholdet må betegnes som en skade, eller at der foreligger en nærliggende risiko for skade. Dette spørgsmål må derfor bero på en nærmere bevisførelse, som ikke kan finde sted for nævnet, jf. § 4 i nævnets vedtægter.

For så vidt angår spørgsmålet om, hvad en køber kan forvente, når han køber en ejendom, hvor der er etableret beboelse i en tidligere lade, finder nævnet, at en køber ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten har grund til at antage, at ejendommen, der i tilstandsrapporten er anført som beboelse/udhus og fremstår som nylig ændret til dette formål, er indrettet på en sådan måde, at ændringen opfylder kravene til en beboelsesbygning på tidspunktet for ændringen af bygningen.

Forsikringen dækker ikke ulovlige forhold i sig selv, men kun, hvis eventuelle ulovligheder har medført en skade eller nærliggende risiko for skade. Om der foreligger ulovlige forhold, og om der foreligger nærliggende risiko for skade, beror efter nævnets opfattelse også på en nærmere bevisførelse, der ikke kan foretages for nævnet. Henset hertil finder nævnet det rettest, at hele sagen søges afgjort i forbindelse med syn og skøn eventuelt under en retssag.

Derfor

bestemmes:

Nævnet kan ikke afgøre sagen."

3.

82.517

Klagerne indgav herefter en klage over den bygnings sagkyndige, der havde udarbejdet tilstandsrapporten, til Ankenævnet for Huseftersyn. Ved Ankenævnets kendelse af 11/11 2010 fandtes den bygnings sagkyndige erstatningsansvarlig for en række forhold, og den samlede erstatning blev fastsat til 158.250 kr.

Den 13/10 2010 udtog klagerne stævning mod sælgerne af ejendommen med påstand om betaling af 625.000 kr. Påstanden støttes på, at sælgerne havde foretaget en omfattende ombygning af ejendommen i strid med byggelovgivningen, idet der ikke var ansøgt om byggetilladelse, ligesom en stor del af ombygningsarbejdet ifølge klagerne var udført i strid med bygningsreglementet.

Til brug for retssagen blev der indhentet syn- og skønserklæring af 12/9 2011 samt supplerende syn- og skønserklæring af 4/12 2011.

Ved brev af 6/10 2011 anmodede klagerens advokat selskabet om at tilkendegive, om det på baggrund af syn og skønserklæringen af 12/9 2011 kunne anerkende de anmeldte skader som dækningsberettigende. Advokaten gjorde endvidere gældende, at selskabet skulle indtræde i retssagen mod sælgerne, herunder dække de sagsomkostninger, der oversteg retshjælpsforsikringens maksimum.

Hertil anførte selskabet i brev af 11/10 2011 bl.a.:

"Jeg henviser til Deres brev af 6. oktober 2011.

Jeg har gennemgået den fremsendte skønrapport hvoraf det bl.a. fremgår, at skønsmanden ikke vurderer, at tagkonstruktionen på bygning B har den fornødne styrke/stabilitet. Der ses dog ikke at være lavet egentlige beregninger af styrken i konstruktionen. Henset til at en del af tagkonstruktionen er den oprindelige fra opførelsen i 1914 (spær og stoleværk), er det formentligt også vanskeligt at foretage beregninger af konstruktionens nuværende styrke.

Dansk Boligforsikring er ikke uenig i, at der på ejendommen er en række forhold, som ikke opfylder bestemmelserne i det nugældende bygningsreglement. Dette er dog ikke i sig selv tilstrækkeligt til, at der kan meddeles dækningstilsagn. I forhold til den tegnede forsikring, skal de anførte forhold medføre nærliggende risiko for skade på ejendommen, hvilket ingen af vores konsulenter har vurderet var tilfældet.

4.

82.517

Deres klienter har nu boet i huset i 4,5 år, og mig bekendt er der sket ikke skader på de anmeldte konstruktioner. Dette på trods af at vi nu to år i træk har haft hårde vintre med snemængder, som har fået flere andre tage til at bryde sammen.

Dertil kommer, at Deres klienter har købt en ejendom, der flere steder ikke var færdiggjort. Af tilstandsrapporten fremgår på side 7: *'Huset er blevet totalrenoveret, men der mangler stadigvæk nogen arbejder, specielt tag og kviste skal gøres færdige.'* Dansk Boligforsikring A/S har ikke noget nærmere kendskab til de aftaler om færdiggørelse, Deres klienter på den baggrund har indgået med sælger.

Jeg kan forsat ikke se, at der er konstateret skader på Deres klienters ejendom, og som sådan vil jeg henholde mig til vores egne konsulents vurderinger og konklusioner. Jeg bemærker at skønsmanden er blevet bedt om at forholde sig til konstruktionerne set i forhold til byggetilladelsen. At konstruktionerne muligt ikke er i overensstemmelse med en byggetilladelse, er naturligvis relevant i forhold til Deres sag mod sælger, men ikke i forhold til ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Jeg mener ikke at der er grundlag for at Dansk Boligforsikring kan indtræde i sagen mod sælger, ligesom vi heller ikke har mulighed for at påtage os at dække sagsomkostninger, da ejerskifteforsikringen ikke indeholder en retshjælpsdækning. Jeg gør i øvrigt opmærksom på at eventuelle krav i henhold til Deres klienters skadeanmeldelse fra oktober 2007 for længst er forældede, og det tjener derfor ikke noget formål at behandle disse forhold yderligere."

Sagen er indbragt for Ankenævnet for Forsikring den 2/5 2012. I klageskemaet har klagerens advokat bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. ...

Om sagsfremstilling henvises i vidt omfang til afgørelse af 12. aug. 2009 i sag 73408 samt de til denne sag indsendte bilag. Siden er der sket (og afgjort) klage ved ankenævnet for huseftersyn, jfr. vedlagte kopi af afgørelse. Der er iværksat stævning og udvekslet processkrifter (de heri nævnte/fremlagte bilag kan fremsendes, hvis det ønskes) herunder modtaget 2 syns- og skønsrapporter, og der ønskes stillet supplerende spørgsmål, jfr. vedhæftede supplerende syns- og skønstema II.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...

Jeg ønsker, at selskabet anerkender, at der er adskillige forhold ved ejendommen, som er omfattet af ejerskifteforsikring, **og** det ønskes, at selskabet indtræder i den anlagte retssag mod sælgerne **og** det ønskes, at selskabet i erkendelse af de procesbesparende forhold bekræfter at dække de sagsomkostninger, der måtte overstige retshjælpens maksimum."

Hertil har selskabet i brev af 6/6 2012 til nævnet bl.a. bemærket:

"Sagen ses at vedrøre forhold, som tidligere er forelagt Ankenævnet for Forsikring i sag nr. 73408.

Nævnet kunne dengang ikke afgøre sagen og afsluttede sagen i overensstemmelse med § 4 i nævnets vedtægter.

Efterfølgende har klager valgt at klage over den beskikkede bygnings sagkyndig til Ankenævnet for Huseftersyn, der den d. 10. november 2010 traf afgørelse i sagen, på baggrund af

skønserklæring af 9. juni 2010. Afgørelsen gav klager medhold i sin klage vedrørende 8 af de 31 forhold, og pålagde den bygnings sagkyndige at betale i alt kr. 158.250 til klager.

Klager har endvidere taget skridt til en retssag mod sælger, og der er i den forbindelse afholdt endnu et syn og skøn. Det ses at flere forhold vurderes væsentligt anderledes i den nye skønserklæring, herunder navnlig forholdet vedrørende etageadskillelsen i bygning B.

Dansk Boligforsikring A/S har ikke været part i sagen eller deltaget i nogen af de afholdte syn og skøn. Selskabet fastholder sin stilling til sagen, baseret på egne besigtigelser. Der ses forsat ikke at være sket nogen skader på ejendommen, og det fastholdes at klager ikke har påvist dækningsberettigende forhold, udover hvad selskabet tidligere har dækket.

Klager har været bekendt med de mange forhold siden 1. oktober 2007, og dermed er klagers krav forældet pr. 1. oktober 2010, jf. forsikringsaftalelovens § 29. Allerede af denne årsag har selskabet ikke ønsket at genoptage behandlingen af sagen, ligesom selskabet ikke har nogen retlig eller økonomisk interesse i klagers sag mod sælger. Dansk Boligforsikring har derfor intet grundlag for at indtræde i sagen, som ønsket af klagers advokat.

Ejerskifteforsikringen indeholder desuden ikke nogen retshjælpsdækning og Dansk Boligforsikring A/S kan derfor ikke tilbyde at dække klagers sagsomkostninger i sagen mod sælger.

Sagen bør afvises da eventuelle krav forældedes senest d. 1. oktober 2010, og da der ikke ses at være grundlag for at pålægge Dansk Boligforsikring at indtræde i sagen mod sælger og/eller dække sagsomkostninger vedrørende klagers retssag."

Heroverfor har klagerens advokat i brev af 27/6 2012 til nævnet bl.a. anført:

"I anledning af Dansk Boligforsikrings brev af 6.ds. skal jeg vedrørende de materielle forhold understrege, at det netop er på grund af Dansk Boligforsikrings afvisning af, at der var dækningsberettigede forhold ved ombygningen, og ankenævnets erklæring om, at dette ikke var bevist, at klageren gennemførte en klagesag mod den bygnings sagkyndige.

Klagen blev indgivet den 10. marts 2010, afgjort den 11. november 2010, hvorefter klagerne fik medhold for et ganske betydeligt beløb - nemlig 158.250 kr.

Udgifterne ved at opnå dette var 10.120 kr. til ... (retssagens bilag ...) og 31.250 kr. til advokat ... (retssagens bilag ...).

Dette bekræfter i sig selv, at dette beløb burde have været anerkendt og betalt af Dansk Boligforsikring, som herefter burde have ført ankenævns sagen.

Dansk Boligforsikring bør derfor også erstatte klagerne den afholdte udgift til at opnå denne erstatning.

Vedrørende de øvrige mangler verserer der som bekendt nu en retssag, og syns- og skøn-rapporten fastslår betydelige mangler med 'spagatvirkning' i selve tagkonstruktionen med kollaps til følge. Hvorledes Dansk Boligforsikring kan fastholde et argument om, at det ikke er udtryk for en 'nærliggende risiko for skade på ejendommen' er uforståelig.

Selskabet burde derfor have accepteret, at skaderne i hvert tilfælde var delvist berettiget til forsikringsdækning og selskabet burde være indtrådt i den verserende sag om regres mod

6.

82.517

sælger, som selv har udført ombygningen uden at søge byggetilladelse og tilsyneladende med et forsøg på at skjule dette forhold.

Disse konkrete afvisende standpunkter fra Dansk Boligforsikring har 'tvunget' klagerne til at starte både huseftersynsankesagen og retssagen, hvilket er både tidskrævende og umådelig omkostningstungt. Det bemærkes i samme forbindelse, at der netop er tale om forhold man forventede at have forsikret sig imod ved ejerskifteforsikringen.

Endelig er jeg helt uenig i Dansk Boligforsikrings seneste standpunkt om, at kravet er forældet den 1. oktober 2010.

For det første har man uden noget forbehold om dette indledt realitetsdrøftelse af de materielle forhold i korrespondancen den 6. og 11. oktober 2011. Allerede derfor løber der vel en ny 1 års frist, jfr. FAL § 29, stk. 5, fra dette tidspunkt.

For det andet er det klart min opfattelse, at forældelsesfristen har været suspenderet både i perioden 11. februar 2008 til 13. august 2009, hvor sagen første gang behandles af forsikringsankenævnet. Desuden er det også min opfattelse, at forældelsesfristen suspenderes, mens sagen behandles hos ankenævnet for huseftersyn i perioden 10. marts 2010 til 11. november 2010, og endelig suspenderes forældelsesfristen fra stævningen blev udtaget den 13. oktober 2010 til 1. måske 2. syns- og skønsrapport foreligger, henholdsvis 12. september 2011 til 4. december 2011.

Kravet er derfor ikke forældet."

Herefter har selskabet i brev af 16/7 2012 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klagers advokats gør gældende, at det forhold, at klager fik delvist medhold i Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige i sig selv viser, at Dansk Boligforsikring har begået en fejl ved at afvise dækning.

Jeg er ikke enig i denne konklusion. I selskabets afgørelse af 18. december 2007, henvises dels til tilstandsrapportens oplysninger om flere ufærdige forhold, samt til aftalen mellem køber og sælger om færdiggørelse af bl.a. kviste og undertag.

I henhold til forsikringsbetingelserne dækker ejerskifteforsikringen ikke forhold som forsikringstager har haft kendskab til forud for overtagelsen, ligesom en garanti fra sælger må følges, før man kan rette krav mod ejerskifteforsikringen. At den beskikkede bygningssagkyndig har begået ansvarspådragende fejl ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten, giver ikke forsikringstager en anden stilling i forhold til forsikringsaftalen.

Med hensyn til tagkonstruktionens stabilitet, er der så vidt vides fortsat ikke sket nogen skader. Af den skønserklæring, som blev udarbejdet til brug for Disciplinær- og Klagenævnet, fremgår heller ikke, at der er konstateret skader, og denne skønsmand giver udtryk for en væsentlig anderledes vurdering, end den som fremgår af den seneste skønsrapport. Dansk Boligforsikring er ikke part i nogen af de afholdte syn og skøn, og er ikke bundet af, at en skønsmand giver udtryk for en anden teknisk vurdering end besigtigelseskonsulentens.

Med hensyn til klagers advokats bemærkninger vedrørende forældelsen, har jeg vanskeligt ved at se, at selskabets brev af 11. oktober 2011 kan opfattes som en realitetsdrøftelse. Navnlige da det afslutningsvist i brevet anføres at:

'... eventuelle krav i henhold til Deres klienters skadeanmeldelse fra oktober 2007 for længst er forældede, og det tjener derfor ikke noget formål at behandle disse forhold yderligere.'

Vedrørende forældelsesfristens suspension, kræves det som et minimum, at selskabet gøres til part i en klage- eller retssag hvis en sådan sag skal kunne tillægges suspensionsvirkning. Da dette ikke er tilfældet fastholdes, at klagers eventuelle krav forældedes d. 1. oktober 2010."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket

3.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

4. Undtagelser fra dækning

- Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
- Forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivning m.v. samt æstetiske og arkitektoniske forhold eller forhold vedrørende installationers funktion og lovlighed, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå.
- Forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold der er dækket af en anden forsikring."

Nævnet udtaler:

Klagerne har valgt at forfølge deres krav mod den bygnings sagkyndige og sælgeren af ejendommen, og det indklagede selskab har ikke før ved klagerens advokats brev af 6/10 2011 været søgt inddraget i disse sager. Henset hertil finder nævnet, at de forsikringsretlige krav mod selskabet er forældet, jf. forsikringsaftalelovens § 29.

Ankenævnet for Forsikring

8.

82.517

Nævnet har ikke fundet grundlag for at pålægge selskabet at godtgøre klagerens omkostninger på et erstatningsretligt grundlag.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Poul Sørensen