

Ankenævnet for Forsikring

Den 30. oktober 2024 blev i sag nr. 101510:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 13/4 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi ... køber et dejligt nybygget hus med overtagelse i november 2018, og tegner ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring (DBF). Vi er desuden dækket af byggeskadeforsikring hos [andet selskab], tegnet af entreprenør og sælger af huset, ... Huset er konstrueret med ikke-isolerede krybekældre, og et ikke-isoleret kælderrum. Vi køber huset nybygget, men var ikke involveret i design eller byggeriet.

1 år efter overtagelse konstaterer vi omfattende skimmelsvamp i kælder og krybekælder. Vi entrerer med Teknologisk Institut (TI) for at få foretaget en fugttechnisk gennemgang af konstruktionen. TI konstaterer, at husets fundament er fejlkonstrueret. Der rettes krav mod ..., der kort efter går konkurs.

Skaden anmeldes til både byggeskadeforsikring [andet selskab] og ejerskifteforsikring (DBF). Begge selskaber giver tilsagn om dækning. Da tilbud på udbedring på ca. DKK 4 millioner overstiger maksimalskadesdækning fra [byggeskadeforsikringsselskabet], dækkes skaden fra [byggeskadeforsikringsselskabets] side med deres maksimalerstatning på godt DKK 3 millioner kr., og DBF dækker det resterende beløb.

[Byggeskadeforsikringsselskabet] dækker desuden rådgiverudgifter, samt særskilt erstatning af kældervægge på ca. DKK 156.000, idet DBF havde et forbehold for disse f.s.a. en anmærkning i tilstandsrapporten. DBF accepterede efter en længere korrespondance, at deres andel af den samlede skade øgedes med de DKK 156.000 i lyset af tilsagnet om særskilt dækning af kældervæggene fra [byggeskadeforsikringsselskabet].

Udbedringen af skaden er i gang. Da krybekældrene blev blotlagt tilbage i oktober, stod det klart, at randfundamenterne ikke var ført til frosthfri dybde. Efter princippet om, at byggeskadeforsikringen altid går forud for ejerskifteforsikring, valgte vi at anmelde denne skade til [byggeskadeforsikringsselskabet]. Tilbuddet på udbedring udgør ca. DKK 75.000. [Byggeskadeforsikringsselskabet] accepterer igen - på linje med kældervæggene - at dække denne udgift særskilt.

Da de DKK 75.000 dermed indeholdes i [byggeskadeforsikringens] maksimalskadesdækningen, står der DKK 75.000 mindre til rådighed for hovedprojektet, hvorfor DBF's andel af skaden på DKK 4 millioner stiger tilsvarende. Vi så dette fuldstændigt parallelt med situationen omkring kældervæggene, og havde derfor forventet, at det ville være en formsag for DBF af hæve deres dækningssum igen.

Imidlertid afviser DBF denne gang at forhøje deres andel af dækningen med de DKK 75.000. Begrundelsen er, at vores ønske vedr. dette blev fremsat efter forsikringen nu er udløbet (forsikringen udløb i november 2023).

Vores påstand er, at idet DBF har givet tilsagn om at dække vores skade, der koster ca. DKK 4 millioner at udbedre, må deres andel af skaden opgøres til de DKK 4 millioner, minus bidraget fra [byggeskadeforsikringen]. Idet dette bidrag nu er DKK 75.000 mindre, end da skaden fra DBF først blev opgjort, må DBF være forpligtet til at dække en tilsvarende større andel af de DKK 4 millioner. Ellers mangler vi dækning for DKK 75.000 af det projekt, som DBF allerede har erkendt deres erstatningsansvar for. Dette er i modstrid med forsikringsbestemmelsernes afsnit 4.5, der fastslår, at ejerskifteforsikringen dækker forhold, der ikke er dækket af anden forsikring.

Det vil jo være et bizart udfald, at hvis der ikke havde været en byggeskadeforsikring, skulle DBF dække de fulde DKK 4 millioner. Nu er der en ekstra forsikring involveret, med en samlet set bredere dækning, men dog med et maksimalskadesbeløb, og det skulle så ifølge DBF kunne ende med at stille os ringere? DBF bør principielt ikke indirekte kunne blokere for, at vi får dækning for en skade fra et andet forsikringsselskab.

Jf. DBF's argument om, at forsikringen nu er ophørt, er det nærliggende at tro, at hvis vi havde fremført forholdet inden forsikringens ophør, ville DBF se anderledes på sagen.

Til det vil vi bemærke, at DBF blev først involveret i udbedringsarbejdet for hovedprojektet, da der forelå to tilbud på udbedring udarbejdet af [byggeskadeforsikringen], der begge lå betydeligt over [byggeskadeforsikringens] maksimalskadesdækning. Selvom udbedringsmetoden i) var godkendt af TI, ii) i højere grad levede op til kravet om udbedring med samme byggemetode samme sted, jf. forsikringsbestemmelsernes afsnit 5.2, end den endelige valgte metode, iii) ville indebære vi kunne blive boende i huset under udbedringen, og iv) vi var klar til at sætte udbedringen i gang, så valgte vi at imødekomme DBF's ønske om, at indhente tilbud på en alternativ udbedringsmetode, idet DBF vurderede, at den alternative metode kunne være billigere, og selvom den alternative metode ville indebære betydelige gener for os i form af genhusning.

Det viste sig at den alternative metode var over DKK 1 mio. billigere, og vi accepterede derfor den alternative løsning. Men vi vurderer, at dette samlet har forsinket vores udbedringsprojekt med 1-1½ år. Det er derfor meget hårdt nu at høre, at et helt rimeligt forhold bliver afvist pga. forsikringen i mellemtiden er ophørt. Vi kunne i sagens natur ikke konstatere forholdet omkring randfun-

damenterne før udbedringen gik i gang, vi reagerede straks, da forholdet blev erkendt, og vi har udvist nærmest uendelig tålmodighed for at imødekomme DBF's ønske om et billigere tilbud, og accepteret betydelige gener herved (det er nu 4 år siden vi anmeldte skaden, og vi er aktuelt genhuset på 9. måned!)

Vi vedhæfter de væsentligste dokumenter og korrespondance i sagen, men står naturligvis til rådighed for yderligere information.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dansk Boligforsikrings accept af at forhøje deres forsikringssum med DKK 75.020."

Selskabet har den 12/6 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således: "På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører opgørelse af erstatning for en skade, som klager også har opnået dækning for hos sin byggeskadeforsikring. Klager mener, at DBF er forpligtet til at forhøje sin forholdsmæssige andel af skaden i takt med, at klager får dækket nye forhold af sin byggeskadeforsikring.

Konkret drejer det sig om et forhold omkring understøbning af randfundamenter, som ikke er ført til frostfri dybde. Forholdet er ikke anmeldt til DBF, men klagers byggeskadeforsikring har anerkendt dækning. Klager mener, at DBF som følge heraf skal forhøje erstatningen for udbedring af skimmelskaden med 75.000 kr.

DBF har afvist at forhøje erstatningen, da byggeskadeforsikringen allerede har anvendt den fulde erstatningssum til dækning af den oprindeligt anmeldte fælles skade, og da anerkendelse af nye forhold under byggeskadeforsikringen ikke har nogen indflydelse herpå.

Sagsfremstilling og Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. november 2018. Der er tale om et nybygget hus, som firmaet ... (sælger) har opført.

I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 6. marts 2018 med tilhørende allonge udarbejdet 14. maj 2018.

Police og tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 25. maj 2020 anmelder klager, at der er skimmelsvamp i kælder og krybekældre. For overskuelighedens skyld betegnes forholdet herefter 'skimmelskaden.'

Klagers byggeskadeforsikring dækker skimmelskaden i sin helhed, hvorfor dækning hos DBF som udgangspunkt bortfalder, jf. pkt. 4.5 i forsikringsbetingelserne. Byggeskadeforsikringen har imidlertid en maksimal forsikringssum på 3.031.016,50 kr., hvorfor DBF dækker den del, som klager ikke får dækket hos byggeskadeforsikringen.

Byggeskadeforsikringen har udbetalt 280.550,45 kr. til teknisk bistand, hvilket er fradraget i erstatningssummen, som således udgør 2.738.466,05 kr. til udbedring af skimmelskaden.

DBF har et policeforbehold, som undtager skader, som konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens plade-/træbeklædning på kældervægge som følge af fugt. Forbeholdet er begrundet i en anmærkning i tilstandsrapporten, som beskriver, at konstruktionen er uhensigtsmæssig, da det ikke kan udelukkes, at der kan ske fugtophobning mellem beklædningen og væggen.

Selvom klager således har været opmærksom på, at forholdet krævede udbedring, har DBF for at imødekomme klager accepteret, at udgiften til udbedring af kældervæggene (som er en del af skimmelskaden) indeholdes i byggeskadeforsikringens erstatningssum, og at beløbet således ikke fradrages i erstatningssummen fra DBF.

Klager mener nu, at DBF skal forhøje erstatningen yderligere, da byggeskadeforsikringen har anerkendt at dække et nyt forhold vedrørende ejendommens fundamenter. Forholdet har ikke relation til skimmelskaden.

Det er DBF's opfattelse, at klager allerede har fået dækket den fulde skimmelskade fra hhv. byggeskade- og ejerskifteforsikring. Der er lavet en fordeling selskaberne imellem, og erstatningen er endeligt opgjort.

DBF har aldrig modtaget en opgørelse fra byggeskadeforsikringen over, hvad deres erstatningssum faktisk dækker, idet erstatningen blot er opgjort til den maksimale forsikringssum.

Det giver imidlertid ingen mening, at byggeskadeforsikringen anerkender nye, senere konstaterede forhold, og i samme omgang nedsætter erstatningen til udbedring af skimmelskaden. En sådan konstellation må alene have til formål, at klager opnår en større del af skimmelskaden dækket hos DBF.

Hvis byggeskadeforsikringen vil kunne blive ved med at anerkende nye skader, som – til trods for, at de er konstateret på et senere tidspunkt - udbetales til klager forud for erstatningen til dækning af skimmelskaden, vil det i praksis medføre, at DBF kan blive mødt med krav fra klager lang tid efter, at policen er ophørt hos DBF.

DBF lægger ved indtegnning af så nye ejendomme vægt på, at der er tegnet en byggeskadeforsikring (oplysninger herom ligger offentligt tilgængeligt). Det indgår således i selskabets risikovurdering, at der er tegnet en aktiv byggeskadeforsikring.

Klager har aldrig anmeldt forholdet omkring fundamenterne til DBF. Det bemærkes dog, at klager har tegnet en basisdækning, og at der ikke er konstateret skader eller tegn på begyndende skader som følge af fundamenternes dybde, hvorfor skaden ud fra de foreliggende oplysninger ikke ville være omfattet af ejerskifteforsikringen.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at klager er berettiget til de 75.000 kr., som det koster at udbedre fundamenterne.

Skader, som klager er afskåret fra at anmelde til byggeskadeforsikringen, fordi den maksimale erstatningssum er opbrugt, og som klager ikke kan anmelde til DBF, da den tegnede 5-årige police er udløbet, må klager selv afholde udgiften til at udbedre.

Ankenævnet for Forsikring

5.

101510

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 13/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har d.d. – med betydelig overskridelse af svarfrister - modtaget Dansk Boligforsikrings (DBF) svar på vores klage.

Hermed vores kommentarer til DBF's skrivelse.

Først og fremmest vil vi lægge til grund, at vi ikke rejser et nyt krav mod DBF som følge af skaden på randfundamenterne. DBF har for længst opgjort skimmelskaden til ca. 4. mio.kr., og vi diskuterer alene DBF's andel af dette beløb.

DBF synes at mene, at DBF egenhændigt kan beslutte, hvornår byggeskadeforsikringens andel af skimmelskaden er endeligt opgjort. Det er vores opfattelse, at det alene kan være op til byggeskadeforsikringen at beslutte, hvordan deres police på ejendommen skal forvaltes, herunder beslutte hvornår bidraget til skimmelskaden endeligt kan opgøres. Indtil da, må enhver opgørelse af DBF's andel være at betragte som foreløbig.

Konsekvensen af DBF's tilgang ville være, at vi indirekte bliver afskåret fra at få dækning for en skade på vores randfundamenter, selvom byggeskadeforsikringen både har anerkendt erstatningsansvar og i øvrigt udbetalt beløbet. Vi må som forsikringstagere kunne agere ud fra, at vi kan søge dækning under de policer, der er på ejendommen, svarende til 'foreningsmængden' af dækningsomfanget, da policerne typisk dækker forskelligt. Alternativt ville vi kun kunne få dækket skader, hvis de var dækket under begge policer, og det er jo meningsløst.

Dette princip synes DBF da også allerede at have accepteret, idet DBF valgte at forhøje deres andel af skimmelskaden, da byggeskadeforsikringen dækkede de kældervægge, som DBF havde forbehold for.

Konsekvensen af DBF's tilgang vil være, at DBF bryder policens bestemmelse #4.5, der siger, at ejerskifteforsikringen dækker forhold, der ikke er dækket af andre forsikringer, idet vi vil mangle dækning for 75.000 kroner af skimmelskaden, selvom DBF har opgjort skaden til ca. 4 mio.kr., og ender med en andel langt under halvdelen dette. Hertil kommer, at vi ikke har anmeldt nogle skader, der ikke har været dækket af mindst én police. Vi har ærlig talt svært ved at se, hvad vi som forsikringstagere skulle have gjort anderledes.

Endelig vil vi bemærke, at DBF's bemærkning om, at DBF tog højde for, at der var tegnet en byggeskadeforsikring på ejendommen, da DBF tilbød ejerskifteforsikringen, vel næppe kan fortolkes som andet end en påstand om, at vi fik en rabat på præmien på ejerskifteforsikringen i lyset af den reducerede risiko. Hertil må vi sige, at vi efter vores opfattelse ikke fik nogen som helst form for rabat, men betalte den fulde præmie på forsikringen. DBF's påstand fremstår udokumenteret.

Vi ser frem til Ankenævnets afgørelse."

Selskabet har i brev af 6/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringsvar af 13. juni 2024 giver ikke anledning til en ændring af selskabets opfattelse.

Ankenævnet for Forsikring

6.

101510

Som bilag A fremlægges mail af 24. marts 2024 fra byggeskadeforsikringen til klager. Det fremgår af denne, at erstatningstilbuddet vedrørende skimmelskaden er 2.738.466,05 kr. Beløbet opjusteres i mail af 11. april 2023 til 2.750.466,05 kr. Mail fremlægges som bilag B.

DBF har imødekommet klager ved at acceptere, at udgiften til at udbedre kældervæggene indgår i erstatningen fra byggeskadeforsikringen. Der er tale om samme skade, som DBF har dækket.

Af mail af 17. december 2023 (bilag C) fra byggeskadeforsikringen til klager fremgår det igen direkte, at dækningssummen på byggeskadeforsikringen vil blive tømt i forbindelse med erstatningsudbetalingen på skimmelskaden.

Til trods herfor skriver skadebehandleren, at det skal sikres, at erstatningen for udgiften til understøbning udbetales forud for udtømmning af summen.

DBF kan ikke godkende, at helt nye forhold accepteres af byggeskadeforsikringen med den konsekvens, at DBF's andel af skimmelskaden bliver større. Fordelingen mellem parterne er opgjort, og når byggeskadeforsikringen (som går forud for ejerskifteforsikringen) vælger at nedsætte erstatningssummen for skimmelskaden, er der reelt tale om, at en del af dækningen tilbagekaldes (for så at blive brugt på dækning af andre skader)."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af mail af 24/3 2023 fra byggeskadeforsikringsselskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg beklager den manglende tilbagemelding på jeres henvendelser.

Jeg har overtaget den videre behandling af denne skade – og I vil kunne kontakte mig direkte enten pr. mail eller telefonisk på nedenstående mobilnummer ved presserende henvendelser.

I henhold til bekendtgørelsen om byggeskadeforsikring foretages indekseringen af summen fra 1. kvartal i ikrafttrædelsesåret til 1. kvartal i skadeåret – se § 17 – hvorfor summen ikke afviger fra det tidligere oplyste.

'§ 17. Forsikringssummen udgør enterprisesummen med fradrag af udgifter til anlæg af udendørsarealer og derpå værende indretninger samt til opførelse af bygninger som nævnt i § 8.

Stk. 2. Det i stk. 1 nævnte beløb reguleres efter den relative udvikling i byggeomkostningsindekset fra 1. kvartal i det år, forsikringen trådte i kraft, til 1. kvartal i det år, en skade anmeldes.'

Erstatningssummen er således indeksreguleret til fulde, da dette blev foretaget inden den tidligere fremsendte opgørelse og der er heller ikke påløbet yderligere udgifter siden sidste opgørelse. Jeg har dog noteret, at der var medtaget 1.368,90 kroner for meget under udgiftsposten, hvorfor denne del andrager: 280.550,45 kroner

Opsummeret som følger:

...

Forsikringssum 3.000.000,00 kr.

Forsikringssum, indekseret 3.031.016,50 kr.

Udgifter til dato 280.550,45 kr.

Ankenævnet for Forsikring

7.

101510

Selvrisiko 12.000,00 kr.

Erstatningstilbud 2.738.466,05 kr.

Accepten af dette beløb står fortsat til troende, dog under forudsætning at valg af udbedringsløsning mv. forhåndsgodkendes af [byggeskadeforsikringsselskabet] samt at erstatningen først kan komme til udbetaling ved fremsendelse af fakturaer eller tilsvarende dokumentation for arbejdets udførelse. Evt. løsning med deludbetalinger eller tilsvarende vil kunne aftales nærmere, hvis det letter sagsgangen.

Jeg kan derfor henstille til, at evt. valg af løsning og ordning drøftes nærmere med undertegnede inden igangsætning.

Hvis der er nogen spørgsmål, er I altid velkomne til at kontakte mig."

Af mail af 11/4 2023 fra byggeskadeforsikringsselskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Det er korrekt – erstatningstilbuddet udgør: 2.750.466,05 kr.

Jeg har modtaget tilbudskopi fra Dansk Boligforsikring – og der er ingen indvendinger hertil i forhold til erstatningstilbuddet.

Erstatningen vil som tidligere anført kunne komme til udbetaling, når der foreligger fakturaer for udført arbejde.

Såfremt I ønsker betaling direkte til udsteder og/eller på basis af aconto fakturaer, bedes I rette henvendelse, så dette kan koordineres nærmere i forbindelse med igangsætningen af arbejderne."

Af mail af 17/12 2023 fra byggeskadeforsikringsselskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Vi vil som udgangspunkt altid udbetale erstatning til jer som sikrede, medmindre der træffes aftale om andet – og da vores dækningssum er begrænset og vil blive udtømt i forbindelse med erstatningsudbetaling i denne skade, og da vores dækning går forud for ejerskifteforsikringen, vil det være naturligt, at vores behandling foretages forud for Dansk Boligforsikrings.

Jeg har dog noteret, at der foreligger en udgift på 157.500,00 DKK inkl. moms, som er afvist af ejerskifteforsikringen, men vurderet omfattet af byggeskadeforsikringen – dette iht unummereret tilbud af d. 29-06-2023 fra Murermeister ..., samt udgiften til understøbning af fundament, som fortsat afventer en endelig vurdering, på 75.020,00 DKK inkl. moms – dette iht. unummereret tilbud af d. 15-12-2023.

Det skal for en god ordens skyld sikres, at erstatning for disse udgifter foretages af byggeskadeforsikringen forud for udtømning af summen.

Den maksimale erstatning fra byggeskadeforsikringen vil derfor fortsat udgøre 2.750.466,05 kr. Såfremt der ikke er nogen indsigelser til dette, skal vi bede om, at kontooplysninger – dvs. kontonummer og oplysninger om kontos ejer, hvis denne ikke er ejer af ejendommen, fremsendes.

Ankenævnet for Forsikring

8.

101510

Der må pt. forventes en behandlingstid på erstatningsudbetalinger på 10-14 bankdage."

Af byggeskadeforsikringsselskabets mail af 24/1 2024 til klageren fremgår bl.a.:r1s111

"Tak for behagelig telefonsamtale i går.

Jeg har gennemlæst rapporten fra ..., og jeg er enig i konklusionen i denne.

Du har vedlagt et tilbud fra Murermeister ..., uden tilbudsnummer, men dateret 15.12.2023, med et samlet tilbud på kr. 75.020,00 inkl. moms for understøbning af fundament.

Vi godkender den fremsendte løsning i henhold til det fremsendte tilbud som ovenfor anført.

Giver mailen her anledning til spørgsmål, er du velkommen til at kontakte os på ny."

Af selskabets mail af 29/1 2024 til klageren fremgår bl.a.:r1s109

"Jeg har gennemgået din mail sammen med Henrik ligesom vi har været i dialog med Kim i forhold til det reviderede tilbud.

Tilbuddet fra Murermeister ... lyder på kroner 4.090.812,50 inkl. moms, som kan danne grundlag for en erstatningsopgørelse.

Byggeskadeforsikringens maksimalerstatning udgør kroner 2.750.466,05 inkl. moms, som fratrækkes tilbudsbeløbet på kroner 4.090.812,50 inkl. moms.

Erstatningen fra ejerskifteforsikringens side er herefter opgjort til kroner 1.340.346,45 inkl. moms.

Som du tidligere er blevet gjort opmærksom på, skal du først gøre brug af maksimalerstatningen hos byggeskadeforsikringen. Herefter skal du indsende fakturaer til os indtil den opgjorte maksimalerstatningen er nået.

I forhold til dit ønske om, at ejerskifteforsikringen skal bidrage til støbning af nyt gulv i kælderen, kan jeg ikke imødekomme dit ønske herom. Baggrunden for dette er, at ejerskifteforsikringen dækker samme byggemetode på samme sted. At du ønsker at ændre i konstruktionen og dermed får en øget udgift hertil, er omkostninger som du selv må forestå – se punkt 5.2 i forsikringsbetingelserne."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

...

- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4. Undtagelser fra dækning

...

4.5

- 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.

...

9. Forsikringstiden

Forsikringen træder i kraft på den dag, der er anført på policens forside samt når præmien er indbetalt. Forsikringen ophører uden varsel på den i policen nævnte ophørsdato eller ved ejerskifte forinden."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 2018 – den 1/11 2018. Der er tegnet 5-årig ejerskifteforsikring med udløb den 31/10 2023. Klageren anmeldte den 25/5 2020 skimmelsvamp i kælder og krybekældre. Der er tegnet byggeskadeforsikring med en maksimal forsikringssum på 3.031.016,50 kr. på ejendommen. Skaden er anerkendt af såvel byggeskadeforsikringen som selskabet. Ud af forsikringssummen på byggeskadeforsikringen er 280.550,45 kroner gået til teknisk bistand, hvilket efterlader 2.750.466,05 kr. til udbedring af skimmelskaden, der efter det oplyste koster 4.090.812,50 kr. at udbedre. Selskabet har opgjort erstatningen til tilbudsbeløbet fratrasket byggeskadeforsikringens maksimalerstatning, hvorefter erstatningen fra selskabet udgør 1.340.346,45 kr. inkl. moms. Klageren har oplyst, at det – da udbedring var igangsat i oktober 2023 – blev konstateret, at randfundamentterne ikke er ført til frostfri dybde. Klageren anmelder forholdet til byggeskadeforsikringen, der anerkender dækning og accepterer løsning i henhold tilbud af 15/12 2023 på 75.020 kr. Klageren ønsker, at selskabet accepterer at forhøje forsikringssummen med 75.020 kr.

Klageren har anført, at det alene er op til byggeskadeforsikringsselskabet at beslutte, hvordan deres police på ejendommen skal forvaltes – herunder beslutte hvornår bidraget til skimmelskaden endeligt kan opgøres. Indtil da må enhver opgørelse af selskabets andel være at betragte som foreløbig. Klageren har anført, at "konsekvensen af DBF's tilgang ville være, at vi indirekte bliver afskåret fra at få dækning for en skade på vores randfundamenter, selvom byggeskadeforsikringen både har anerkendt erstatningsansvar og i øvrigt udbetalt beløbet. Vi må som forsikringstagere kunne agere ud fra, at vi kan søge dækning under de policer, der er på ejendommen, svarende til 'foreningsmængden' af dækningsomfanget, da policerne typisk dækker forskelligt. Alternativt ville vi kun kunne få dækket skader, hvis de var dækket under begge policer, og det er jo meningsløst". Klageren har påpeget, at "dette princip synes DBF da også allerede at have accepteret, idet DBF valgte at forhøje deres andel af skimmelskaden, da byggeskadeforsikringen dækkede de kældervægge, som DBF havde forbehold for". Klageren har anført, at "konsekvensen af DBF's tilgang vil være, at DBF bryder policens bestemmelse #4.5, der siger, at ejerskifteforsikringen dækker forhold, der ikke er dækket af andre forsikringer, idet vi vil mangle dækning for 75.000 kroner af skimmelskaden, selvom DBF har opgjort skaden til ca. 4 mio.kr., og ender med en andel langt under halvdelen dette. Hertil kommer, at vi ikke har anmeldt nogle skader, der ikke har været dækket af mindst én police. Vi har ærlig talt svært ved at se, hvad vi som forsikringstagere skulle have gjort anderledes". Klageren har over for nævnet uddybende bl.a. anført, at "Udbedringen af skaden er i gang. Da krybekældrene blev blotlagt tilbage i oktober [2023], stod det klart, at randfundamenterne ikke var ført til frosthfri dybde. Efter princippet om, at byggeskadeforsikringen altid går forud for ejerskifteforsikring, valgte vi at anmelde denne skade til [byggeskadeforsikringsselskabet]. Tilbuddet på udbedring udgør ca. DKK 75.000. [Byggeskadeforsikringsselskabet] accepterer igen – på linje med kældervæggene - at dække denne udgift særskilt. Da de DKK 75.000 dermed indeholdes i [byggeskadeforsikringens] maksimalskadesdækningen, står der DKK 75.000 mindre til rådighed for hovedprojektet, hvorfor DBF's andel af skaden på DKK 4 millioner stiger tilsvarende."

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren "ikke har påvist, at klager er berettiget til de 75.000 kr., som det koster at udbedre fundamenterne". Selskabet har anført, at "hvis

byggeskadeforsikringen vil kunne blive ved med at anerkende nye skader, som – til trods for, at de er konstateret på et senere tidspunkt - udbetales til klager forud for erstatningen til dækning af skimmelskaden, vil det i praksis medføre, at DBF kan blive mødt med krav fra klager lang tid efter, at policen er ophørt hos DBF". Selskabet har anført, at "det er DBF's opfattelse, at klager allerede har fået dækket den fulde skimmelskade fra hhv. byggeskade- og ejerskifteforsikring. Der er lavet en fordeling selskaberne imellem, og erstatningen er endeligt opgjort". Det giver ingen mening, at byggeskadeforsikringen anerkender nye, senere konstaterede forhold – og i samme omgang nedsætter erstatningen til udbedring af skimmelskaden. Selskabet har anført, at en sådan konstellation alene må have til formål, at klageren opnår en større del af skimmelskaden dækket hos selskabet. Hvad angår kældervæggene har selskabet valgt at imødekomme klageren ved at acceptere, at udgiften til at udbedre kældervæggene indgår i erstatningen fra byggeskadeforsikringen. Selskabet har oplyst, at klageren aldrig har anmeldt forholdet omkring fundamenterne til selskabet. Selskabet har anført, at "det bemærkes dog, at klager har tegnet en basisdækning, og at der ikke er konstateret skader eller tegn på begyndende skader som følge af fundamenternes dybde, hvorfor skaden ud fra de foreliggende oplysninger ikke ville være omfattet af ejerskifteforsikringen", og at "skader, som klager er afskåret fra at anmelde til byggeskadeforsikringen, fordi den maksimale erstatningssum er opbrugt, og som klager ikke kan anmelde til DBF, da den tegnede 5-årige police er udløbet, må klager selv afholde udgiften til at udbedre".

Nævnet bemærker, at det påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade, herunder at selskabets udbedringsmetode og erstatning er utilstrækkelig.

Efter det oplyste lægger nævnet til grund, at forholdet omkring at randfundamenterne ikke er ført til frostfri dybde ikke har relation til den anerkendte skimmelskade.

Nævnet bemærker endvidere, at klageren har anmeldt forholdet vedrørende fundamenterne til det indklagede selskab efter forsikringens ophør den 31/10 2023. Det fremgår ikke af sagen,

Ankenævnet for Forsikring

12.

101510

hvornår selskabet er blevet bekendt med forholdet, men klagen til nævnet er indgivet den 13/4 2024.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 3.5 fastsætter – i overensstemmelse med bekendtgørelse nr. 13 af 12/1 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, bilag 1, pkt. 5 – at dækningen er betinget af, at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Ifølge forsikringsaftalelovens § 29, stk. 6, som trådte i kraft den 1/1 2008, kan der i forbindelse med forsikringens ophør fastsættes anmeldelsesfrister, der ikke må være kortere end 6 måneder.

Bekendtgørelsen om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer er udstedt i medfør af § 5, stk. 3, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., der bl.a. bestemmer, at justitsministeren kan fastsætte regler om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer. Nævnet finder, at denne bestemmelse hverken efter sin ordlyd eller forarbejder giver hjemmel til at fravige forsikringsaftalelovens § 29, stk. 6, der ved forbrugerforsikring ikke ved forudgående aftale kan fraviges til skade for forsikringstageren eller sikrede.

Der gælder derfor en anmeldelsesfrist på 6 måneder ved forsikringens ophør den 31/10 2023. Nævnet henviser også til sag 94711.

Forholdet er derfor anmeldt rettidigt, selv om det først måtte være kommet til selskabets kundskab ved indgivelsen af klagen til nævnet den 13/4 2024.

Nævnet lægger til grund, at der for så vidt angår skimmelskaden er dækning på begge forsikringer. Nævnet lægger desuden til grund, at udgifterne til understøbning af fundamentet på 75.020 kr. og til teknisk bistand på 280.550,45 kr. alene er omfattet af byggeskadeforsikringen.

Nævnet finder derfor, at klageren har ret til erstatning for den del af skimmelskaden i det indklagede selskab, som han ikke får godtgjort af byggeskadeforsikringen, der dækker primært

Ankenævnet for Forsikring

13.

101510

forud for ejerskiftforsikringen. Da anmeldelsen af skaden til byggeskadeforsikringen vedrørende randfundamentet medfører, at byggeskadeforsikringsselskabets andel af skimmelskaden bliver mindre som følge af byggeskadeforsikringens maksimalskadedækning, skal det indklagede selskab derfor forhøje dækningen med 75.020 kr. svarende til udgifterne ved at understøbe fundamentet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal udbetale yderligere 75.020 kr. til klageren mod dokumentation for, at en udgift svarende hertil til understøbning af fundamentet er afholdt.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen

formand