722/05

Den 2. maj 2005 blev i sag nr. 64.618:

xxxxx xxxxxx xx
xxxx xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xxxx xxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysø Plads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring klager ved deres advokat over, at selskabet ikke beløbsmæssigt vil vedstå et afgivet dækningstilsagn.

Selskabet har ved sin advokat anerkendt, at der er givet dækningstilsagn i relation til den anmeldte skade på den forsikrede ejendoms tag, men har fundet, at udbedring kan ske billigere og mindre indgribende end det fremlagte tilbud.

Det fremgår af sagen, at klagerne overtog den forsikrede ejendom den 15/10 2003. Ved skadeanmeldelse dateret 26/11 2003 anmeldte klagerne, at der var betydelige problemer med tagkonstruktionen.

Selskabet lod ejendommen besigtige af en taksator, B.S., som vurderede, at tagkonstruktionen havde undergået så voldsomme sætninger på grund af underdimensionering, at udbedringerne ville være af så massiv karakter, at det skønnedes at den billigste løsning ville være at nedtage taget. Der blev indhentet et tilbud dateret 10/5 2004 fra H.F. Tømrer- og Snedkerentreprise A/S, hvilket beløb sig til 645.551 kr. ex. moms.

Den 2/6 2004 skrev det indklagede selskabs advokat således til klagerne:

> "På baggrund af vor taksators besigtigelse af ejendommen den 22. december 2003 samt B.S.'s rapport af 22. marts 2004 skal jeg på vegne af Dansk Boligforsikring og i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring meddele, at den anmeldte skade på ejendommen er dækningsberettiget.
>
> De har fremsendt tilbud af 10. maj 2004 fra H.F. Tømrer- og Snedkerentrepriser A/S på udbedring af skaderne på tagkonstruktionen.
>
> Jeg skal på vegne af Dansk Boligforsikring oplyse, at det fremsendte tilbud kan accepteres.
>
> …
>
> Endeligt skal jeg gøre Dem opmærksom på, at udbedring af skaderne ikke må påbegyndes før Dansk Boligforsikring har afholdt syn og skøn på ejendommen i forbindelse med den iværksatte regressag mod den bygningssagkyndige og sælgeren af ejendommen."

Det indklagede selskab rettede et regreskrav mod den bygningssagkyndige, som havde udarbejdet den tilstandsrapport, som lå til grund for salget af den forsikrede ejendom. I skrivelse af 15/7 2004 tilkendegav den bygningssagkyndiges ansvarsforsikringsselskab, Tryg Forsikring A/S, over for det indklagede selskabs advokat, at man – uden at vedkende sig erstatningsansvaret for den bygningssagkyndige – var indstillet på at finde en forligsmæssig løsning. Imidlertid var Tryg Forsikring A/S af den opfattelse, at problemerne i tagkonstruktionen kunne afhjælpes væsentligt enklere og billigere end tilbuddet fra H.F. Tømrer- og Snedkerentreprise A/S.

Det indklagede selskabs advokat skrev på denne baggrund den 27/7 2004 bl.a. således til klagerne:

> "Dansk Boligforsikring A/S er naturligvis forpligtet til at erstatte udbedring af skaden på tagkonstruktionen. Men De har jo alene krav på at skaden udbedres håndværksmæssigt korrekt og ikke på en bestemt udbedringsmetode.

Tryg Forsikring er uenig med ingeniør B.S. omkring metoden for udbedring, og det er Dansk Boligforsikring A/S nødt til at forholde sig til, forinden udbedring kan påbegyndes."

I forbindelse med regressagen blev der afholdt syn- og skøn. I den fremlagte syn- og skønsrapport dateret 20/9 2004 er det foreslået at udbedre skaden på taget ved at afstive den eksisterende tagkonstruktion og udskifte undertaget. Af et indhentet tilbud på udførelse af arbejdet i overensstemmelse med syn- og skønsrapporten fremgår, at prisen udgør 342.947,50 kr.

Klagerne har ved deres advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet i skrivelsen af 2/6 2004 har afgivet et ubetinget dækningstilbud indeholdende en uforbeholden accept af det indhentede tilbud fra H.F. Tømrer- og Snedkerentreprise A/S. Advokaten har i skrivelse af 22/11 2004 til nævnet anført, at det forhold, at det indklagede selskab i forbindelse med regressagen mod den bygningssagkyndige mødes med indsigelser om, at udbedring måske kan ske på anden måde og til en nedsat pris, ikke vedrører klagerne, som har fået et tilbud accepteret uden forbehold.

Klagerens advokat har vedrørende den alternative udbedringsmetode anført, at det er utilstedeligt, at klagerne skal inddrages i en vurdering af, om udbedring skal ske på den ene eller den anden måde. Advokaten har gjort gældende, at der er tale om en lappeløsning, idet det ikke er håndværksmæssigt forsvarligt at genbruge gamle materialer, som har været udsat for belastninger.

Selskabet har ved sin advokat over for nævnet vedstået, at der er afgivet et dækningstilsagn, men fastholdt, at udbedring kan ske som redegjort for under regressagen.

Selskabets advokat har vedrørende forskellen på de 2 udbedringsforslag i skrivelse af 12/11 2004 til nævnet anført:

"B.S.'s rapport er i forhold til det store og grundige arbejde ingeniør E.K. har udført, meget mangelfuld. Det kan man i første omgang jo kun bebrejde Dansk Boligforsikring A/S, at selskabet har anvendt en taksator, som ikke har kunnet vurdere skadernes omfang og krav til afhjælpning.

Ovennævnte er formentlig også udtryk for, at ingeniør B.S. har valgt den lette men også ekstrem dyre løsning at skrælle hele 1. salen af og starte forfra."

Selskabets advokat har i skrivelsen af 12/11 2004 redegjort for, hvorfor den alternative udbedringsmetode ikke kan anses for en "lappeløsning".

Endelig har advokaten i skrivelsen af 12/11 2004 anført:

"I forbindelse med skønsforretningen i regressagen mod den beskikkede bygningssagkyndige blev parterne opmærksomme på, at ingeniør B.S. havde vurderet helt forkert i sin taksering af skaderne. B.S. havde vurderet, at hele tagkonstruktionen inkl. 1. salen skulle nedtages og genopbygges.

Denne udbedringsmetode rækker ifølge skønsmanden og ingeniør H.T. som er nuværende taksator for Dansk Boligforsikring A/S lagt ud over, hvad der håndværksmæssigt er nødvendigt. Det meste af arbejdet ved sådan en udbedringsmetode vil være renoveringsarbejde, og dette arbejde er som bekendt ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, idet den alene dækker skader.

…

Advokat H.S. har anført at Dansk Boligforsikring A/S er bundet af det første tilbud på kr. 645.551,00 + moms, idet han gør gældende, at aftaleloven finder anvendelse.

Det er Dansk Boligforsikring A/S ikke enig i, og det er efter selskabets opfattelse ikke juridisk korrekt.

Forsikringstagerne har krav på at få dækket skader som er dækket af ejerskifteforsikringen.

…

Forsikringstager har i henhold til ovennævnte altså ikke krav på at få dækket renovering af badeværelse, sauna, nye installationer, nye lofter og vægge m.v. Disse forhold har ingeniør B.S. slet ikke taget hensyn til i sin vurdering.

Det skal understreges, at en ejerskifteforsikring ikke er en vedligeholdelsesforsikring, som dækker en ejers løbende vedligeholdelse, men en bygningskasko, som dækker skader.

…

I forhold til forsikringstagerne er det irrelevant, hvad udbedring koster, idet det er Dansk Boligforsikring A/S, som dækker udgiften dog fratrukket selvrisikoen. Forsikringstager har krav på at være stillet, som om skaden ikke var indtruffet, det vil sige med en tagkonstruktion, som har den rette bæreevne og stivhed med i øvrigt samme badeværelse, lofter, vægge, installationer og sauna.

Det er da forståeligt at forsikringstagerne kan være skuffet, idet de var stillet i udsigt at få en splinterny 1. sal med nyt badeværelse, ny sauna, nye installationer m.v."

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.

…

5. Erstatningsberegning

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted. Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at selskabet efter en besigtigelse af ejendommen i skrivelse af 2/6 2004 uden forbehold accepterede tilbuddet fra H.F. Tømrer- og Snedkerentreprise A/S. Nævnet finder, at det forhold, at selskabet i forbindelse med en regressag er mødt med

indsigelser mod erstatningsopgørelsen, ikke kan frigøre selskabet fra det afgivne dækningstilsagn, der er direkte knyttet til det ovennævnte tilbud.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at der er afgivet en uforbeholden accept af det fremlagte tilbud fra H.F. Tømrer- og Snedkerentreprise A/S.

J. Hermann