732/05

Den 26. september 2005 blev i sag nr. 64.748:

xxx xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med anmeldte skader på den forsikrede ejendom. Det er endvidere omtvistet, hvilke forsikringsbetingelser, der er gældende for aftalen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er et sommerhus opført i 1950, og at klageren overtog sommerhuset den 1/10 2003 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 15/8 2003.

Det fremgår videre af sagen, at klageren i skadeanmeldelse dateret 31/12 2003 anmeldte diverse skader på ejendommen. Ved skrivelse af 16/5 2004 anmeldte klageren yderligere skader på ejendommen.

Ad gældende forsikringsbetingelser

Klageren har fremlagt forsikringsbetingelser med nummeret W.1.3.03, som han har anført er gældende for aftalen. Selskabet har anført, at det er forsikringsbetingelserne med nummer 1.0.02 som er gældende. De af selskabet påberåbte forsikringsbetingelser har en bestemmelse om, at den samlede erstatning i forsikringstiden ikke kan overstige den

på købstidspunktet fastsatte kontantpris for de af ejendommens bygninger, der er omfattet af forsikringen. Et sådant maximum er ikke gældende efter de af klageren påberåbte betingelser.

Af den af klageren fremlagte police fremgår:

"For forsikringen gælder vedlagte forsikringsvilkår W.1.3.03."

I samme afsnit redegøres for stempelafgift, vilkår for præmieopkrævning samt refusion af præmie fra boligens sælger. Dette afsnit fremgår ikke af den af selskabet fremlagte policeudskrift.

Klageren har ved sin advokat i skrivelse af 26/11 2004 over for nævnet gjort gældende at det af policen fremgår, at forsikringsvilkår W.1.3.03 gælder. Selskabets advokat har i skrivelse af 2/2 2005 bestridt dette.

Ad erstatningsopgørelse

Klagerens advokat har i skrivelse af 17/6 2005 opgjort sit krav således:

"Min klients erstatningskrav er opgjort til	kr.	214.009
Hertil kommer følgende beløb:		
Garantireparation, Tag, anslået	kr.	5.000
Rente, 9,15% p.a. af 149.009 i 15 mdr.	kr.	17.042
(skaden i badeværelse-køkken-stue)		
Rente, 9.15% o.a. af 75.000 kr. i 12 mdr.	kr.	8.578
(skaden i soveværelse)		
Advokatsalær a conto	kr.	18.750
I alt til dato	kr.	263.379
Ovennævnte beløb er efter fradrag af selvrisiko."		

Erstatningsbeløbet på 214.009 kr. fremkommer således:

Rådskade i Badeværelse 118.000 kr., fratrukket selvrisiko 5.000 kr.	kr.	113.000
Rådskade i køkken + stue	kr.	31.009

3.		64.748
Rådskade i soveværelse, 75.000 kr. fratrukket selvrisiko	kr.	70.000
I alt	kr.	214.009

Advokaten har derudover nedlagt påstand om, at den samlede selvrisiko nedskrives med 3X 5.000 kr., ligesom der tages forbehold for yderligere renter og advokatomkostninger.

Advokaten har i skrivelse af 26/11 2004 til nævnet bestridt, at de skadede bygningsdele er værdiforringet med 30%, hvorfor han anser selskabet for uberettiget til at nedskrive erstatningen på grund af alder.

Advokaten har i skrivelsen af 26/11 2004 endvidere anført:

"**Konklusion vedr. Værdiforringelse.**

Det må fastholdes, jf. bilag 16 og 18 til selskabet, kravet om opgørelse og dokumentation af samtlige bygningsdeles nutids- og dagsværdi, hvis selskabet fastholder et totalskade-princip.

Dansk Boligforsikring A/S har, ikke forelagt mine klienter denne udredning.

Da den af Dansk Boligforsikring A/S foreslåede værdiforringelse, jf. ovenstående beregning, ikke i noget tilfælde overstiger 30%, har Dansk Boligforsikring A/S ikke hjemmel til generelt at forlange værdiforringelse jvnf. Ankenævnet for Forsikrings sag nr. 61.386.

Jeg er af den opfattelse, at Dansk Boligforsikring A/S ikke kan løbe fra en allerede aftalt måde at erstatte på, for derefter uden tydelig, om nogen, hjemmel totalt at ændre principper, blot fordi ekstra skade undervejs opdages eller måtte blive yderligere opdaget i ejendommen.

Taksatorer, udsendt af Dansk Boligforsikring A/S, har i kraft af deres job prokura til at lave aftaler med retlig bindende virkning for Dansk Boligforsikring A/S. Mine klienter mener derfor, at hvad de er lovet eller aftalt med en taksator fra Dansk Boligforsikring A/S, er bindende for selskabet."

Selskabets advokat har i skrivelse af 5/7 2005 tilkendegivet, at selskabet kan anerkende en forligsmæssig løsning af sagen på 170.000 kr., hvilket klagerens advokat har afslået ved mail af 13/7 2005.

Advokaten har i skrivelse af 11/10 2004 opgjort erstatningen således:

"Dansk Boligforsikring A/S' taksator besigtigede sommerhuset den 7. april 2004 og hans konklusion var bl.a. at en så stor del af konstruktionen, som indeholdt badeværelset, skulle udskiftes, herunder bærende bjælker, bund- og overrem, træværk i gulv og vægge samt taget, at denne bygningsdel kunne antages at være totalskadet.

På baggrund af bygningskonsulentens rapport meddelte Dansk Boligforsikring A/S at det - henset til bygningens alder (ca. 54 år) og generelle tilstand (især badeværelset) - havde besluttet at erklære ejendommen for totalskadet.

Dansk Boligforsikring A/S meddelte endvidere at man herefter ville udbetale maksimumerstatning, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 5. Selskabet ville dog nedskrive erstatningen for udbedring af skaderne med 50% og fradrage selvrisikoen.

Ejendommens kontantpris udgør efter forsikringstagers egne oplysninger i klagen kr. 425.000,00, hvorimod grundværdien var fastsat til kr. 60.300,00. Differencen af dette udgør derfor kr. 364.7000,00.

…

Da en stor del af bygningen udgøres af træ, og da bygningen er fra 1950, følger det af Skafors levetidstabeller (SFB31), at restlevetiden maximalt kan være 50%. Denne restlevetid stemmer helt overens med bygningskonsulentens byggetekniske vurdering af ejendommen herunder taget i betragtning at en hel bygningsdel er så beskadiget, at den må anses for at være totalskadet.

På den baggrund udgør maxerstatningen kr. 182.350,00.

Fra dette beløb skal trækkes en selvrisiko på kr. 5.000,00 pr. skade. Da der er anmeldt 5 forhold, udgør selvrisikoen kr. 25.000,00. Af brev af 27. juli 2004 (bilag 17) fra Dansk Boligforsikring A/S til klager er de anmeldte skader noteret. Dansk Boligforsik-

ring A/S har under denne police registreret 5 anmeldte skader. Disse skader er blevet skadesbehandlet som værende selvstændige skader og det bestrides, at blot fordi klager kun har indgivet 2 skadesanmeldelser med henholdsvis 3 og 2 skader, at skaderne så skal behandles som 2 skader i stedet for 5.

Dansk Boligforsikring A/S anerkender således at dække kr. 157.350,00 i sagen."

Selskabet har i skrivelse af 2/2 2005 anført:

"**1. Hvilken police gælder i nærværende sag.**

..

I de vilkår, som klager henviser til, fremgår jo ikke, at erstatningen skal overstige ejendommens kontantpris. Den opgørelse, som selskabet har lavet, tilsigter at kompensere forsikringstager for det tab, som forsikringstager har lidt. Det er forsikringsselskabets opfattelse, at den opgørelse, som forsikringstager har udfærdiget, vil medføre en højere erstatning, end forsikringstager er berettiget til, ligesom forsikringstagers opgørelse er udokumenteret.

Forsikringsselskabets opgørelse stemmer overens med forsikringsaftalelovens § 39, ligesom opgørelsen er i overensstemmelse med et princip om, forsikringstager ikke må tjene på en forsikringsbegivenhed.

Det bemærkes, at det er sikrede, der har bevisbyrden, for sit tab, og at denne bevisbyrde ikke er løftet i sagen.

2. Selvrisiko.

Forsikringsselskabet noterer, at sagen nu alene drejer sig om

A. Skader i badeværelser og køkken
B. Rådskade i køkken samt
C. Rådskade i soveværelse.

Selvrisikoen udgør herefter kr. 15.000,00. Hvis dette selvrisikobeløb anvendes på forsikringsselskabets opgørelse, således som den er gengivet i forsikringsselskabets

indlæg af 11. oktober 2004, medfører det, at forsikringstagers maksimale erstatningskrav i sagen er kr. 167.350,00.

…

4. Totalskaden.

…

Det bemærkes, at forsikringsselskabets vurdering bygger på besigtigelser samt rapporter fra sagkyndige vedrørende ejendommen. Disse forhold må sammenholdes med det tilbud på udbedring, som diverse håndværkere har fremkommet med, og som ligeledes er fremlagt i sagen. Af dette materiale fremgår, at ejendommen er så svært beskadiget, at den må anses for at være totalskadet.

Selskabet bestrider, at der foreligger en aftale om, hvorledes erstatningen skal beregnes i sagen.

5. Værdiforringelse.

…

Det bemærkes, at forsikringstagers opgørelse af erstatningen ikke er dokumenteret. Forsikringstagers opgørelse af erstatningen er derfor ikke mere rigtig, end forsikringsselskabets.

Forsikringsselskabets vurdering baserer sig på besigtigelser samt i øvrigt vurdering af det materiale, som foreligger vedrørende ejendommen. Der er således ikke kun tale om en vurdering, der kun tager udgangspunkt i en tabel."

Ad garanti for håndværksmæssigt uforsvarligt udført arbejde

Punktet vedrører arbejde udført af tømrer B.A.

Af rapport fra taksator S. B-G. fremgår:

"F.t., der selv er ingeniør - havde lavet et ganske udmærket oversigtsmateriale på de arbejder der skulle udføres, og i de fleste punkter var vi enige om disse, samt fremgangsmåden, dog havde han ikke taget højde vor 'levetidsregler', og enkelte steder for egenbetaling, da der var enkelte forbedringer, der ikke havde noget at gøre med skaden - dette blev drøftet senere og tømrermester mm., blev sat i gang på sagen.

F.t. havde selv indhentet tilbud fra hovedentreprenør, og vi tog en anden til det samme, da vi gerne ville se flere tilbud end et. Den tømrer - B.A. - som vi bad om tilbud blev sat i gang med arbejdet, da jeg skønnede han havde kapaciteten hertil (det havde han vist ved andre skader) - dog havde vi den drøftelse, at hans tilbud under ingen omstændigheder måtte være dyrere end det tilbud f.t., selv havde indhentet - dette blev en aftale."

Klageren har i skrivelse af 31/5 2004 til selskabet anført:

"Firmaet burde aldrig have været igangsat af S. B.-G. med udbedring af skaderne på dette grundlag, da det ikke er økonomisk dækkende for skadernes totale omfang.

Vi bliver nødt til, atter at pointere at de omkostninger, som indtil videre er afholdt med brug af B.A., indtil arbejdet blev stoppet af os, forventes dækket 100% af jer.

Vi vil for god ordens skyld foreslå Dansk Boligforsikring A/S at afregne med B.A. det arbejde, som han indtil dato mener at have udført.

…

Dansk Boligforsikring A/S skal ikke være i tvivl om, at vi ikke er tilfredse med Tømrerfirmaet B.A.s indsats på det sidste. Det var vi i starten. Utilfredsheden kom, da vi ganske unødvendigt har måttet nedpille den af firmaet opsatte isolering samt vindtæt pap, i hele køkkenet og delvist i stuen, for at der kunne opsættes de nødvendige manglende el-rør."

En skadebehandler fra det indklagede selskab har i skrivelse af 15/7 2004 til tømrer B.A. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S har gentagne gange, senest pr. 06. dennes forsøgt at få fremsendt endelig faktura vedr. ovennævnte adresse, men desværre uden held.

Dansk Boligforsikring A/S betragter forholdet og Deres engagement i sagen som helt og endeligt afsluttet ved fremsendelse af check pålydende kr. 40.000,- jf. Deres á conto faktura nr. 1 af d. 10. juni 2004.

Dansk Boligforsikring A/S forventer ligeledes den af Dem på adressen opsatte toilet/mandskabsvogn, fjernet.

De på adressen forefindende materialer, betragtes herefter ligeledes at være Dansk Boligforsikring A/S ejendom.

En evt. reaktion fra Deres side på ovenstående brev, skal indeholde udspecificeret opgørelse, indeholdende komplet time og materialeforbrugsopgørelse, samt udførelsesbeskrivelse."

Selskabets skadebehandler har i skrivelse af 19/7 2004 til klageren anført:

"Dansk Boligforsikring A/S har i samarbejde med ejerne af ovenstående ejendom, indhentet flere overslag fra aut. håndværkere ang. skadesudbedring af ejendommen jf. skadesanmeldelser. Alle overslag, har efter Dansk Boligforsikring A/S mening været af betydelig størrelse der efter Dansk Boligforsikring A/S mening ikke, var relevante set i forhold til ejendommens værdi.

Ved tidl. ansatte S.B.-G.s mellemkomst i sagsbehandlingen, blev et overslag dog accepteret, og egentlig skadesudbedring indledt.

I forb. med ovennævntes fratrædelse, og forsikringstagers begyndende utilfreds med udførende håndværker, blev undertegnede 'koblet' på sagen, hvilket resulterede i genbesigtigelse af ejendommen, der igen resulterede i forsikringstager indhentede nyt overslag, idet det blev besluttet, at fyre det håndværkerfirma, der stod for skadesudbedringen.

Dette kunne ikke accepteres, idet der atter var tale om et overslag uden relation til ejendommens værdi. Atter blev ejendommen besigtiget, denne gang ifølge af Dansk Boligforsikring A/S egen benyttede håndværker.

Efter internt møde i Dansk Boligforsikring A/S, blev det besluttet at erklære ejendommen totalskadet."

Klageren svarede i skrivelse af 26/7 2004:

"**Vedrørende rekvireret tømrerarbejde:**

Tømrerfirmaet har udført følgende utilfredsstillende:

- Tildækket ubehandlede rådskader med isolering i køkken og stue. Tildækningen har medført at vi har måttet nedpille al opsat vindtæt pap/isolering i køkken og stue for at kunne udføre nødvendige elinstallationer. En del materialer må kasseres på grund af dette og medfører en ekstraregning for os.
- Udført ulovlig brandsikring
- Skåret en skjult elrør over med husgavl i forbindelse med uførelse af ventilationshuller i stuen. Dette måtte vi reparere for egen regning.
- I forløbne uge med regn, har vi konstateret, at der trænger regnvand ned i huset. Det er 2 steder i den bane af tagpladerne, som tømreren har måttet tage ned, for at kunne reparere inddækningen omkring skorstenen. Der har ikke været konstateret sådanne utætheder i taget tidligere, og vi må derfor relatere de opståede utætheder til ovennævnte arbejde. Der er god grund til at betvivle de opståede utætheder til ovennævnte arbejde. Der er god grund til at betvivle om denne inddækning er foretaget forsvarligt.

Det problematiske i denne sag er at vi oveni får følgeregninger af en pt. ukendt størrelse. Samtidig er vi usikre på hvor vi står juridisk set, vedrørende garanti og klageforhold omkring dette arbejde."

Klagerens advokat har herom i skrivelse af 26/11 2004 anført:

"**Garanti for håndsværksmæssigt uforsvarligt udført arbejde**

Det er ubestridt, at mine klienter er blevet påført utætheder i taget - og alene som følge af det tømmerfirma, som Dansk Boligforsikring ensidigt har sat på sagen.

Forsikringsselskabet må derfor selv bære ansvar og tab i så henseende, sammenlign Ankenævnets sag 52.043.

Risikoen for følgeskader er overhængende, hvorfor jeg skal anmode om, at der træffes aftale med forsikringsselskabet om, at arbejdet iværksættes omgående i det område, som er blevet utæt efter tømmerfirmaets reparation af skorstensinddækningen.

Situationen er uholdbar, og inden nærværende ankesag/evt. retssag måtte være færdig og på baggrund af årstiden, er det overvejende sandsynligt, at betydelige følgeskader vil indtræde, herunder også skade på andre bygningsbestanddele og ejendele på mine klienters ejendom."

Selskabets advokat har i skrivelsen af 2/2 2005 bl.a. anført:

"**3. Garanti for håndværksmæssig uforsvarligt udført arbejde.**

Det bemærkes, at forsikringsselskabet ikke kan give garanti for de forhold, håndværkerne hæfter for.

Hvis forsikringstager mener, at håndværkerne har udført arbejdet forkert, og forsikringstager har lidt et tab derved, kan forsikringstagerne selvstændigt rejse krav mod tømrerfirmaet.

Ad rentekrav / a conto-udbetalingskrav

Klageren har ved sin advokat over for nævnet gjort gældende at selskabet uberettiget har undladt at foretage acontoudbetalinger, og derfor er forpligtet til at udbetale renter. Advokaten har i skrivelse af 21/4 2005 anført.

"Da selskabet under sagens gang har drøftet en eventuel forligsmæssig løsning af sagen, og mig bekendt er fremkommet med forligsforslag i størrelsesordenen 80-100.000 kr., skal jeg henstille, at dette beløb uden præjudice for sagen i øvrigt indbetales til mit kontor nu og med tillæg af sædvanlig procesrente efter Rentelovens bestemmelser fra skadestidspunktet.

Der er ikke juridisk belæg for 100% at nægte min klient forsikringsbetaling på det foreliggende grundlag, hvortil kommer, at alene sagsbehandlingstiden i Ankenævnssystemet og en eventuel senere domstolssag i 2 instanser vil udsætte min klient for ikke ubetydelige udgifter, og overvejende risiko for at lide retstab."

Ad advokatomkostninger

Klageren har ved sin advokat over for nævnet gjort gældende at selskabet skal dække klagerens udgifter til advokatbistand.

11. 64.748

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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.

Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30% i forhold til nyværdi, kan erstatningen fortsættes under hensyn til denne værdiforringelse. Ved vurderingen indgår blandt andet forholdet mellem den tid genstanden/bygningsdelen har været anvendt og dens formodede levetid. Vejledende regler herfor findes i Skafors vejledning 318 (levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadesforsikring.

…

5.1 Erstatningen forfalder til udbetaling, når

- der er ført bevis for erstatningens anvendelse
- et offentliges eventuelle undersøgelse i anledning af skaden er afsluttet, og politirapporten er modtaget af Dansk Boligforsikring A/S
- de nødvendige dokumenter for eventuel udbetaling til fri rådighed er Dansk Boligforsikring i hænde.
- Erstatningskravet bortfalder i det omfang, der ikke inden for 5 år fra skadesdagen er ført bevis for, at erstatningen er anvendt som her anført."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det på baggrund af den fremlagte police ubetænkeligt at lægge til grund, at forsikringsvilkår W.1.3.03 er gældende for aftalen. Nævnet finder endvidere på baggrund af den fremlagte korrespondance at måtte lægge til grund, at selskabets repræsentant S. B.-G. har kontraheret med tømrer B.A., hvorfor selskabet må indestå for de mangler og skader, som hans arbejde har påført klageren.

Nævnet finder endvidere, at selskabet ikke over for nævnet ved en skadeopgørelse har godtgjort, at værdiforringelsen for de skadede bygningsdele overstiger 30 %, hvorfor selskabet ikke er berettiget til at foretage fradrag for alder. Selskabet skal på den baggrund dække dokumenterede udgifter til udbedring af de skadede bygningsdele uden fradrag for slid og ælde.

Nævnet kan i henhold til de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser ikke pålægge selskabet at foretage acontoudbetalinger ud over, hvad der er udført arbejde for. Nævnet kan på den baggrund heller ikke pålægge selskabet at betale renter.

Oplysningerne i sagen giver ikke nævnet mulighed for at beregne selvrisikobeløbet.

Nævnet bemærker, at ejerskifteforsikringen ikke giver dækning for udgifter til advokatbistand. Nævnet finder imidlertid, at selskabets sagsbehandling har nødvendiggjort antagelse af advokat, hvorfor selskabet skal dække rimelige udgifter til advokatbistand.

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal opgøre skaden uden værdiforringelsesfradrag samt udbetale rimelige advokatomkostninger.

Marianne Højgaard Pedersen