728/05

Den 25. juli 2005 blev i sag nr. 65.300:

xxxx xx xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xxxx xxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx x

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 A/S, påstår ved deres advokat selskabet tilpligtet at anerkende, at de anmeldte forhold på ejendommen skal udbedres i overensstemmelse med udbedringsforslag fra arkitekt L.J. af 8/3 2004, overslag fra Murermester J.I. af 22/3 2004 og rapport fra civilingeniør H.T. af 21/6 2004.

Selskabet har ved sin advokat afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at de indklagede forhold ikke er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Endvidere henviser advokaten til, at klagerne i tilstandsrapporten har modtaget advarsel om de indklagede forhold.

Af tilstandsrapporten af 12/4 2002 fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

Hovedhus er umiddelbart i nogenlunde stand, alderen taget i betragtning. Bærer dog præg af mange ændringer, manglende færdiggørelse og noget nedslidning. Færdignyindrettede rum er i udmærket stand. Øvrige bygninger er i rimelig stand, dog er udestue uden værdi.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	Beboelse			
…				
A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K1	3	Vestgavl har en del revnedannelser. Nordvæg og sidefløj en del afskallet. Generelt enkelte revnedannelser.
	3.6 Indv. vægge	UN	4	I væg mellem toilet (bruseniche) og gang i sidefløj er målt forhøjet fugtindhold nederst. Væg i gang har porøst/løst puds nederst.
…				
A	9.0 Bad-toilet og bryggers			
	9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1		I toilet har enkelte fliser partielt sluppet underlag.
	9.2 Vægkonstruktion/beklædning	K1		I toilet har en del fliser partielt sluppet underlag.

...

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
…			
3	A	3.1 Facader/gavle	De manglende tagrender er årsag til fugt i mure nederst og dermed afskalning. Facader bør renoveres for at hindre yderligere nedbrydning.
…			
4	A	3.6 Indv. vægge	Årsag er ikke klarlagt. Forholdet har tilsyneladende udviklet sig siden sidste huseftersyn. Iflg. ejer kan det stamme fra tidligere utæt tag (udskiftet i 1998). Iflg. ejer benyttes den pågældende bruseniche sjældent. Der er ikke umiddelbart iagttaget revnedannelser i bruseniche. Der er vandrør i væg.

…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

	Bygn.:	Kommentar
…		
3.0 Yder- og indervægge		
…		
Kommentar	A	Hovedfløj er med overpudset bindingsværk i venstre del, dog er vestgavl grundmuret."

Det fremgår af sagens akter, at huset er opført i 1830.

Det fremgår af sagen, at klagerne - efter overtagelse af ejendommen i 2002 - i foråret planlagde at istandgøre ejendommens facade, herunder at spække revner i pudslaget. Under nedhugning af løst puds konstateredes det, at dette var stabiliseret med et underlag af hønsenet og strå, og at ejendommen indenunder var opført i bindingsværk og ikke som forventet som murværk. Endvidere konstateredes det, at der var betydelige rådskader på bindingsværket, hvorfor klagerne anmeldte manglerne til selskabet repræsenteret ved forsikringsmæglerfirmaet JH Forsikring, som anerkendte modtagelsen af skadeanmeldelsen i skrivelse af 1/10 2003, hvoraf det bl.a. fremgår:

> "Efter behagelig samtale d.d. giver jeg hermed tilladelse til at begynde renoveringen på jeres facader, jeg skal dog inden der vil ske udbetaling fra forsikringen have et overslag / ca. pris på den enkelte facade der påbegyndes repareret.
>
> Inden der tages hul på anden renovering vedrørende jeres ejendom skal der foreligge et ca. tilbud fra entreprenøren vedrørende den enkelte opgave. Dette er d.d. aftalt med L.F.A. pr. telefon.
>
> Jeg har ligeledes aftalt med dem pr. telefon d.d. at vi holder hinanden orienteret angående Deres forsikringssag, således at hele sagen forløber tilfredsstillende for alle parter."

Ejendommen blev herefter på selskabets repræsentants foranledning besigtiget af arkitekt L.J., som udarbejdede en rapport af 8/3 2004. Rapporten indeholdt tillige et udbedringsforslag.

Endvidere indhentede selskabets repræsentant et overslag af den 22/3 2004 på udbedring fra Murermester J.I. lydende på 333.333 kr. ekskl. moms.

Den af arkitekt L.J. foreslået udbedring blev imidlertid aldrig iværksat, idet selskabet ved skrivelse af 20/4 2004 meddelte klagerne, at det havde opsagt samarbejdet med forsikringsmæglerfirmaet JH Forsikring og hjemtaget sagen til egen skadesbehandling. I denne anledning blev ejendommen på ny besigtiget den 10/6 2004 af civilingeniør H.T., som den 18/6 2004 udarbejdede en ny rapport om skaderne på ejendommen.

Klagernes advokat har til sagen oplyst, at der herefter ikke skete yderligere initiativer fra selskabets side, hvorfor der på klagernes initiativ blev afholdt et møde den 27/8 2004 på ejendommen med selskabets skadeschef A.H. Ifølge advokaten fik klagerne her lovning på, at udbedring af skaderne ville blive iværksat snarest alene med forbehold for at der evt. forelå dobbelt forsikring i forhold til den af klagerne tegnede villaforsikring i Danske Forsikring. En kopi af denne police blev udleveret til skadeschefen. Af policen fremgår det bl.a., at forsikringen ikke dækker svampe-, råd- eller insektskader, der konstateres på eller stammer fra beboelsens tagkonstruktion og tagkonstruktionens gulve og stueetagens gulvkonstruktion, hoveddør samt bindingsværkskonstruktioner.

Det indklagede selskab har ved skrivelse af 13/10 2004 meddelt klagernes advokat følgende:

> "Sagen er dags dato overgivet til Danske Forsikring (Top Danmark) under den alm. Villaforsikring, i henhold til Dobbeltforsikring aftaleloven, vi afventer således svar fra Danske Forsikring om hvorvidt skaden er dækket under deres alm. Villaforsikring."

Ved e-mail af 27/10 2004 til klagerne har Danske Forsikring meddelt, at der ikke er dækning under villaforsikringen, hvilket klagernes advokat ved e-mail af 28/10 2004 har meddelt det indklagede selskab.

Da selskabet ikke tog initiativ til at iværksætte udbedring af skaderne, indbragte klagernes advokat sagen for nævnet. Af klageskrivelsen fremgår bl.a.:

> "**Påstand**:
> Dansk Boligforsikring tilpligtes at anerkende at skaderne på ejendommen matr. Nr. 100, ..., H.gaden ..., R., skal udbedres i overensstemmelse med udbedringsforslag fra Arkitekt L.J. af 08.03 2004, overslag fra Murermester J.I. af 22.03. 2004 og rapport fra civilingeniør H.T. af 21.06 2004."

Selskabets advokat har i skrivelse af 14/12 2004 til nævnet meddelt, at selskabet bestrider klagernes krav, idet advokaten henviser til, at det er selskabets opfattelse, at de ovennævnte forhold ikke er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, ligesom det er selskabets opfattelse, at klagerne i tilstandsrapporten har modtaget advarsel om de forhold, der er klaget over. Af skrivelsen fremgår således:

5. 65.300

"*B. Facaderenoveringen*:

...

At opbygningen af muren er anderledes end forventet ud fra eventuel oplysning under salgsforhandlingerne, er ikke i sig selv en skade i henhold til forsikringsbetingelserne. Forholdene skal nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed efter formål i nævneværdigt omfang. Dette er ikke dokumenteret af forsikringstager.

Man må endvidere tage i betragtning, at ejendommen er fra 1830, jf. tilstandsrapporterne, som er vedlagt som bilag... I en bygning med den alder må man forvente, at ejendommen kan bestå af forskellige materialer. Indholdet af bilag... (L.J.'s rapport) og 6 (murermester J.I.'s tilbud af 22. marts d.å.), skal efter selskabets opfattelse snarere ses som udtryk for, at ejendommen er fra 1830 end, at der er tale om en 'skade' i forsikringsbetingelsernes forstand.

For Ankenævnet har der endvidere været en række sager til behandling, hvor forskellige forsikringstagere havde forventet, at ejendommens murværk bestod af andet materiale, end hvad der faktisk viste sig at være tilfældet. Af Ankenævnets praksis følger, at 'uventet materiale' ikke nødvendigvis er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, og at det påhviler forsikringstager at dokumentere, at konstruktionen nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang.

Med dette brev vedlægges kopi af nogle afgørelser vedrørende problemstillingen.

...

Når man sammenligner ovennævnte praksis med nærværende sag, er det selskabets opfattelse, at praksis støtter selskabets synspunkt om, at der i denne sag ikke foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. For den gode ordens skyld bemærkes, at forsikringsbetingelserne for så vidt angår definitionen af en 'skade' i de ovennævnte sager svarer til definitionen af en skade i bilag...

For så vidt angår rådskaden, er det selskabets opfattelse, at forsikringstager heller ikke her har dokumenteret, at der er tale om en skade. I den forbindelse må man ligeledes have i betragtning, at der er tale om en ejendom fra 1830, hvorfor det oply-

ste omkring rådskaden ikke er af større omfang, end, hvad en forsikringstager kunne forvente i en sådan ejendom. Forsikringstager har heller ikke i denne situation dokumenteret, at forholdet har nedsat bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang.

C. De ulovlige bygningsindretninger:
Af klagers sagsfremstilling følger, at det forhold, han påpeger, er, at der er ulovlige bygningsindretninger i væggen i brus/badeværelset.

Klager har dog ikke dokumenteret, at badeværelset rent faktisk er ulovligt. Det bemærkes, at klager ikke har dokumenteret, at badeværelset er i strid med de regler og normer, der gjaldt på opførelsestidspunktet. Klager har heller ikke dokumenteret, at der ikke kan opnås dispensation til forholdet. På den baggrund udgør det anmeldte forhold ikke en 'skade' i forsikringsbetingelsernes forstand.

D. Er forholdene undtaget ejerskifteforsikringen?
Ud over at selskabet mener, at de anmeldte ikke er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, er det tillige selskabets opfattelse, at forsikringstager blev advaret om de forhold, forsikringstageren nu anmelder over for selskabet. Forsikringsbetingelserne punkt 4 indeholder en række bestemmelser om, hvad der er undtaget forsikringsdækning. Dette gælder blandt andet forhold, der er beskrevet i tilstandsrapporten."

Selskabet har under henvisning til tilstandsrapporten af 12/4 2002 videre anført:
"Angående den del af skadesanmeldelsen, der vedrører facaderenoveringen, kunne forsikringstager af de ovennævnte passager se, at ejendommen var slidt, at der var revner i facaden, at der var fugt i muren, at facaden var under nedbrydning, at facaderenovering var påkrævet for at standse nedbrydningen, Og at dele af ejendommen bestod af '*overpudset bindingsværk*'.

Forsikringstager må derfor påregne udgifter til en facaderenovering, ligesom forsikringstager måtte påregne, at der kunne være rådskader, jf. oplysningen om fugt i

muren sammenholdt med oplysningen om, at dele af murværket bestod af overpudset bindingsværk.

For så vidt angår forholdet i badeværelset kunne forsikringstager af tilstandsrapporten se, at fliser i bad/toilettet var sluppet en del steder samt at skillevæggen mellem toilet/bruseniche og gang i sidefløj var meget fugtig. Det sidste forhold opfordrede den bygningssagkyndige den potentielle køber til at få undersøgt.

Forsikringstagerne kunne på baggrund af rapporten afgøre om de efter disse oplysninger ville købe ejendommen samt til hvilken pris. Det er således Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at forsikringstager var advaret om forholdene ved tilstandsrapporten, hvorfor Dansk Boligforsikring A/S ikke skal yde dækning på den baggrund.

4. Konklusion:
Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Det er endvidere Dansk Boligforsikrings opfattelse, at de anmeldte forhold er undtaget dækning, da forholdene er omtalt i tilstandsrapporten."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1

Forsikringen dækker udbedring af skade på de forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

8. 65.300

Undtagelser fra dækning

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag ar rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

15. Udvidet dækning

15.1.

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Selskabet har ved sin repræsentant i skrivelse af 1/10 2003 givet klagerne et klart tilsagn om at ville dække de anmeldte forhold på facaderne, og efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke foreligger omstændigheder, der giver selskabet fornødent grundlag for at fragå dette tilsagn.

Herefter, og idet nævnet bemærker, at selskabet ikke inden for rimelig tid har gjort indsigelser mod det indhentede udbedringsforslag af 8/3 2004 eller overslaget af 22/3 2004 fra murermester J.I., finder nævnet, at selskabet skal udbetale erstatning i overensstemmelse hermed.

9. 65.300

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at det er bundet af sit dækningstilsagn af 1/10 2003 og ved passivitet har fortabt retten til at gøre indsigelser mod udbedringsforslaget af 8/3 2004, hvorfor klageren er berettiget til at få udført arbejdet i overensstemmelse med udbedringsforslaget, dog maksimalt 333.000 kr. excl. moms.

Marianne Højgaard Pedersen