724/05

Den 15. august 2005 blev i sag nr. 65.438:

xxxxxxxx xx xxxxx xxxxx
xxxxxxxx xxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

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, klager over, at selskabet alene vil dække fugtskader i stue og ikke øvrige anmeldte fugtskader, herunder på ydervæg. Klagerne har endvidere påstået dækning af advokatomkostninger.

Selskabet har ved sin advokat anerkendt fugtskade i ejendommens store stue, men har afvist dækning af øvrige anmeldte fugtskader.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1833. Klagerne overtog ejendommen den 1/9 2003 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 5/6 2003. Ejendommen er ifølge tilstandsrapporten opført på kampestensfundament.

I september 2003 konstaterede klagerne fugtplet på væggen i en stue, og forholdet blev den 11/9 2003 anmeldt til selskabet.

En repræsentant fra selskabet besigtigede ejendommen den 19/11 2003. Af besigtigelsesrapport dateret 25/11 2003 fremgår:

"**1. Anmelders beskrivelse af skaden og evt. fugtskader.**

…
2. Opfugtet indervægge i hele huset
3. Gulv i lille stue og stor stue er svært opfugtet.

2. Sagsbehandlerens beskrivelse af, hvad der registreres ved besigtigelsen. Konstruktionsforhold, skader, følgeskader eller risiko herfor. Årsag til skade samt det beskadigedes alder og vedligeholdelsesstand.

…
2. Dette kan dog ikke siges at være 'nok'. Alle vægge er udført forkert se tegning A01, denne konstruktion som kan ses på tegningen har gjort således at væggene ikke kan ventilere sig selv, hvorved de står og er fugtige, jeg vil dog mene at ydervæggene 'måske tørrer op' i sommer perioden.
3. Gulvene er så opfugtet at man kan se vandet løbe på plastikken som i øvrigt er lagt forkert under gulvet. Se tegning A01.

Årsagen til alle 3 forhold er at man har under ombygningen lukket huset inde, således at det ikke kan 'ånde' det vil til sidst medfører at huset så smuldrer væk.

Efter samtale med FT, oplyser denne at huset er delvist ombygget i 1960, dette har han fået at vide af forhenværende ejer (nabo)."

Efter besigtigelsen skrev selskabets repræsentant således til klagerne den 3/12 2003:

"2. Opfugtet indervægge i hele huset. Da væggene ikke er konstrueret således at de ventilere sig selv, står de og samler fugt som så gør at indervæggene bliver opfugtet og ødelagte. Der skal etableres ventilation i væggene. Vores konsulent O.C. afventer allerede overslag fra tømreren.

3. Gulv i stue er svært opfugtet. Denne skade er en følgeskade af fugtskaden og der afventes også her overslag fra tømreren."

Selskabet anmodede klagerne om at indhente tilbud på udbedring af forholdet. Efter at have modtaget et overslag på 361.720 kr. anmodede selskabets repræsentant den 2/2 2004 klagerne om at indhente tilbud fra en anden håndværker. Overslaget omfattede:

3. 65.438

"Murerarbejde iflg. bilag 136.000,00
Malerarbejde iflg. bilag 34.376,00

Afmontering og genmontering af hårde hvidevarer og el på vægge.
Anslået 23.000,00

Afmontering og genmontering af køkkenvask og radiatorer.
Anslået 10.000,00

Nedtagning af beklædning på ydervægge, køkkenelementer
og garderobeskabe. Tilpasning af lofter, døre og vindueslysninger.
Nedlægning af gulve. 86.000,00

Betaling:	Netto 15 dage	Nettobeløb	289.376,00
		Moms 25,00 %	72.344,00
		Total	361.720,00"

Af det underliggende murerbilag fremgår:

"Overslaget omfatter:

Partielle udhugninger i leca bagvægge for udtagning/perforering af vindpap i hulmuren.

Tilmuring af disse udhugninger herefter.

Udkastning og pudsning af leca bagvægge.

Ophugning af nuværende betongulve.

Udlægning af 100 mm Sundolitt gulvisolering.

Støbning af nyt 100 mm armeret betonafretning.

Udboring af studsfuger foroven og forneden i facademuren og montering af ventiler for udluftning af hulmuren.

Fjernelse af hulmuren.

Overslagspris excl. moms kr. 136.000,00"

Den 18/3 2004 meddelte selskabet klagerne, at man havde hjemtaget alle opgaver fra repræsentanten, og at fremtidige henvendelser derfor skulle ske til selskabet. Den 24/3 2004 blev klagerne underrettet om, at selskabet havde overgivet sagen til selskabets advokat med henblik på at udmelde syn- og skøn for at sikre bevis i tilfælde af en eventuel regressag mod den bygningssagkyndige samt sælger af ejendommen. Syn- og skønsrapporten er dateret 25/8 2004. Der er endvidere udarbejdet supplerende syns- og skønsrapport, dateret 4/10 2004.

Ved skrivelse af 2/2 2004 til selskabet tilkendegav klagernes advokat, at han var af den opfattelse, at selskabet havde anerkendt forholdet som dækningsberettigende, men at han gerne ville have dette bekræftet skriftligt.

Selskabet advokat svarede i skrivelse af 6/5 2004:

"Indledningsvis skal jeg bekræfte, at Dansk Boligforsikring anerkender at ville dække de 2 anmeldte skader vedrørende 1) fugt i husets vægge og 2) fugt i husets gulve, i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring.

…

Sagens forløb taget i betragtning har Dansk Boligforsikring dog besluttet i dette konkrete tilfælde at udbetale erstatning som nyværdierstatning både for gulve og vægge, dvs. uden fradrag for værdiforringelse for husets vægge på grund af alder."

Af syns- og skønsrapporten af 25/8 2004 fremgår, at ejendommen er opført uden fugtspærre imellem sokkel og murværk, hvilket ikke var usædvanlig på opførelsestidspunktet. Det fremgår videre, at terrænet falder ind mod ejendommen, som er opført uden omfangsdræn eller anden foranstaltning til at bortlede det vand, der løber ind til husets sokkel, hvilket skønnes at være den altovervejende årsag til de konstaterede fugtskader. Om udbedring af fugtproblemer er i rapporten anført:

"**Spørgsmål 8**

I det omfang der konstateres skade eller risiko for skade under de ovenfor givne svar bedes skønsmanden specifikt punkt for punkt for de enkelte forhold oplyse, hvorledes de konstaterede skader kan afhjælpes og hvad afhjælpning vil koste.

Svar:

Defekt fuge i badeværelset antages at være afklaret.

Såfremt fugtproblemer skal løses, vil det være nødvendigt at lægge et omfangsdræn om hele ejendommen samt at udføre en faskine over drænet, som går helt op til terrænet.

Endvidere vil det være nødvendigt at udlægge et lag tagpap imellem sylsten/sokkel og murværket.

Er dette udført korrekt, vil fugt i ydervægge blive fjernet.

Indv. kan der være mindre fugt ved skillevægge og gulve.

Skal dette fjernes, skal alle gulve fjernes og nye udlægges med indskudsdræn.

Det er derfor skønsmandens opfattelse, at de værste fugtkilde er fjernet ved nedlægning af omfangsdræn samt montering af fugtspærre over soklen.

Udgift til ovenstående incl. reetablering af haveanlæg udgør kr. 90.000 (ex. moms)."

I skrivelse af 16/9 2004 spurgte klagernes advokat, om klagerne kunne iværksætte de i spørgsmål 8 nævnte afhjælpningsforanstaltninger. Selskabets advokat svarede i skrivelse af 20/9 2004, at etablering af omfangsdræn og fugtspærre ikke var dækningsberettigende, og at dækning alene kunne tilbydes vedrørende fugtskaderne i ejendommens store stue.

Klagerne har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal stå ved det givne dækningstilsagn. Klagerne har henvist til skrivelse af 6/5 2004. Klagerne har endvidere henvist til skrivelse af 23/9 2004 fra deres daværende advokat til selskabets advokat. Af skrivelsen fremgår:

"Jeg skal i den forbindelse bemærke, at mine klienter har fortalt mig, at De så sent som få minutter før syn- og skønsforretningen den 16. ds. oplyste, at syn- og skønsforretningen reelt ikke vedrørte mine klienter, idet skønsforretningen kun havde til formål at finde den korrekte udbedringsmåde samt forberede en eventuel regressag mod ejendommens tidligere ejer.

Det er korrekt, at De under skønsforretningen overfor mig nævnte, at ejerskifteforsikringen muligvis ikke ville dække. Jeg henholdt mig i den forbindelse til Deres skriftlige dækningstilsagn af 6. maj d.å.

Jeg skal på mine klienters vegne fastholde, at Dansk Boligforsikring A/S har givet et bindende dækningstilsagn og dermed er forpligtet til at betale for udbedring af de anmeldte forhold, herunder etablering af omfangsdræn og fugtspærre. Jeg skal i den

forbindelse bemærke, at der i Deres skrivelse af 6. maj d.å. ikke er taget forbehold for, at de anmeldte forhold ikke var dækningsberettigede.

Tværtimod er der tale om et ubetinget tilsagn, som oven i købet indeholder et løfte om, at der ikke vil skulle ske fradrag for aldertidsforbedringer.

Hertil kommer det faktum, at Dansk Boligforsikring A/S har været fuldt ud bekendt med, at der var tale om en ejendom opført i 1833 på kampestenssokkel, - ligesom Dansk Boligforsikring A/S forud for dækningstilsagnet via 'JH Forsikring' havde en sagkyndig ude for at besigtige forholdene herunder de opfugtede ydervægge.

Der er på den baggrund meget overraskende, at Danske Boligforsikring A/S nu ikke længere vil vedstå sit ubetingede dækningstilsagn."

Selskabet har ved sin advokat over for nævnet fastholdt, at der alene kan ydes dækning for fugtskaderne i ejendommens store stue. Advokaten har til støtte herfor i skrivelse af 25/1 2005 til nævnet anført, at der ikke er tale om skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vedrørende fugt i øvrige rum og vægge har selskabets advokat i skrivelsen af 25/1 2005 anført:

"Det er Dansk Boligforsikrings opfattelse, at det ikke er dokumenteret, at der foreligger en skade, da rummene kun visse steder er let opfugtede. Ejendommens værdi eller brugbarhed er derfor ikke nedsat i nævneværdig omfang.

Endvidere opmærksomheden henledes til at ejendommen er fra 1833, hvilket fremgår af tilstandsrapporten, der vedlægges som bilag E.

Det er Dansk Boligforsikrings opfattelse, at de fugtproblemer klager måtte have ikke rækker udover hvad man med rette kan forvente når man køber et hus fra 1833.

Dansk Boligforsikrings opfattelse er endvidere støttet af, at skønsmanden på skønsforretningen ikke kunne konstatere de samme fugtproblemer, som taksator i sin tid havde kunnet."

Vedrørende manglende omfangsdræn og fugtspærre over sokkel har advokaten i skrivelsen af 25/1 2005 anført, at omfangsdræn ikke er omfattet af forsikringen. Advokaten har endvidere anført:

"Klager gør gældende, at Dansk Boligforsikring ved undertegnede, har givet et dækningstilsagn for omfangsdrænet. Det Dansk Boligforsikring har givet dækningstilsagn. til er 'skaderne' ikke årsagen til skaderne. Manglende omfangsdræn er efter skønsmandens vurdering årsagen til skaderne, kombineret med at huset ligger for enden af en bakke, således at regnvandet ikke kan løbe bort fra huset. Endvidere har huset heller ikke tagrende, da det er stråtag. Det har naturligvis også en betydelig påvirkning, men er ikke desto mindre ejerskifteforsikringsselskabet uvedkommende.

…

Det skal endvidere understreges, at klagers advokat allerede ved sagens begyndelse kunne have rådgivet klager om hvilke skader, der er dækningsberettigede. Der er efterhånden en omfattende nævnspraksis for så vidt angår omfangsdræn, hvor Ankenævnet for Forsikring har fastslået, at omfangsdræn ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. Det forudsættes, at en advokat som påtager sig rådgivning om ejerskifteforsikringssager har kendskab til denne praksis.

…

Forsikringstager har ikke dokumenteret, at der er tale om en skade jævnfør punkt 3.1 i bilag .. Ejendommen er fra 1833, og det kan ikke forventes, at der er etableret fugtspærre over sokkel i sådanne bygninger. Forholdet nedsætter heller ikke bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang."

Klagerne har endvidere i skrivelse modtaget i nævnet den 31/1 2005 påpeget, at selskabet ikke har forholdt sig til ydervæggens elendige tilstand. Klagerne har henvist til, at det af syns- og skønsrapporten fremgår, at klagerne har måttet reparere murværket hvert år, idet opfugtningen bevirker, at puds, mørtel og sten bliver porøse.

Klagerne har endvidere nedlagt påstand om dækning af advokatudgifter i sagen.

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, deformering, 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."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og bemærker, at selskabet i skrivelsen af 6/5 2004 til klagerne må anses at have givet tilsagn om dækning af anmeldte skader vedrørende fugt i husets vægge og gulve. Nævnet bemærker videre, at tilsagnet blev afgivet med viden om, at den forsikrede ejendom var opført i 1833 og efter en besigtigelse af ejendommen, uden at dette gav anledning til noget forbehold for dækningsomfanget. Nævnet finder, at selskabet dermed har givet et ubetinget dækningstilsagn, som har givet klagerne en berettiget forventning om, at dækningen omfattede alle udgifter til afhjælpning af fugtproblemet i ejendommen såvel som de indtrådte fugtskader.

For så vidt angår erstatningens størrelse er der oplyst to forskellige udbedringsmetoder. Den ene udbedringsmetode fremgår af det oprindelige tilbud med en ifølge selskabet for høj overslagspris på 361.720 kr. Dette tilbud indeholdt ikke udgifter til udvendigt dræn. Den anden metode fremgår af skønserklæringen, hvorefter fugtproblemerne i det væsentlige vil kunne løses ved en udgift på 90.000 kr. excl. moms. Denne løsning indebar

udførelse af udvendigt dræn og isolering mellem fundament og sokkel. Nævnet finder, at selskabet bør have valgfrihed med hensyn til, hvilken af udbedringsmetoderne der bør anvendes.

For så vidt angår advokatudgifter finder nævnet henset til sagens forløb, herunder afholdelsen af syn og skøn og efterfølgende begrænsning af dækningstilsagnet, at selskabet bør dække klagernes rimelige udgifter til advokatbistand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal erstatte udgifterne forbundet med afhjælpning af fugtproblemet i ejendommen samt udbedring af indtrådte fugtskader, ligesom selskabet skal dække klagernes rimelige udgifter til advokatbistand.

Marianne Højgaard Pedersen