736/05

Den 21. november 2005 blev i sag nr. 65.746:

xxxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

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 med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte forhold på den forsikrede ejendom samt over størrelsen af den af selskabet udbetalte erstatning for de forhold, som selskabet har anerkendt som dækningsberettigende skader.

Med henvisning til de foreliggende oplysninger samt ejendommens alder har selskabet ved sin advokat fastholdt, at selskabet har været berettiget til at foretage fradrag for værdiforringelse som sket. På vegne af selskabet har advokaten desuden afvist at anerkende de øvrige anmeldte forhold under henvisning til, at disse ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af tilstandsrapporten[8] dateret den 12/12 2003, at den forsikrede ejendom er opført i 1937. Klageren erhvervede ejendommen for 1.200.000 kr.[9D] Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 1/6 2004,[22] og de omtvistede skader er anmeldt til selskabet den 22/6 2004[10] og den 4/8 2004.[14A]

Selskabet har ikke foretaget besigtigelse af de anmeldte skader.

2. 65.746

Klageren er utilfreds med selskabets behandling af følgende forhold:

Tvist om beløbsmæssige dækningstilsagn

Det er klagerens opfattelse, at selskabet har givet tilsagn om dækning på i alt 143.318,75 kr. Efter fradrag for slid og ælde og den maksimale selvrisiko på 25.000 kr. har selskabet imidlertid kun udbetalt 14.688,50 kr. Den beløbsmæssige difference udgør herefter 103.630,25 kr.

Det fremgår af sagen, at klagerens daværende advokat ved skrivelse af 1/7 2004 til selskabet fremsendte en uddybning beskrivelse af de anmeldte forhold vedlagt skriftligt og mundtligt indhentede tilbud på udbedring af disse. Heraf udgjorde udgifterne til udbedring af diverse rådskader, krum hoveddør, defekte plasticvinduer og vandindtrængning ved havedør i alt 23.000 kr. excl. moms, vvs-arbejde i alt 28.785 kr. excl. moms, elarbejde 9.000 kr. excl. moms samt forudgående nedtagning af loft 14.100 kr. excl. moms og efterfølgende opsætning af nyt gipsloft 10.000 excl. moms.

Ved skrivelser af 13/7 2004 og 9/8 2004 anerkendte selskabet, at de anmeldte skader i form af krum hoveddør, defekte plasticvinduer, vandindtræk ved havedør, defekt varmtvandsforsyning, ikke funktionsdygtig vandinstallation, beskadiget isolering på fjernvarmerør, fejldimensioneret udluftningsrør, ulovlige elinstallationer samt hul i tagkonstruktion ved tidligere antennegennemføring var dækningsberettigende.

I relation til de fremsatte erstatningskrav vedrørende hoveddøren, plasticvinduerne og havedøren anførte selskabet, at "godkendt arbejde kan påbegyndes, ønskes specificeret regning for disse".

Vedrørende erstatningskravet på de forskellige vand- og varmeinstallationer mv. oplyste selskabet, at "godkendt arbejde kan påbegyndes pris anslået til kr. 28.750.-".

Vedrørende erstatningen for de ulovlige elinstallationer anførte selskabet: "Godkendt arbejde kan påbegyndes pris anslået til ca. 9.000.- + moms. Og demontering og opsætning med mere 14.100.- + moms og 10.000.- + moms".

Ved skrivelse af 4/8 2004 til selskabet fremsendte klageren yderligere indhentede udbedringstilbud på 25.750 kr. (ulovlige elinstallationer) og 4.800 kr. (hul i tag ved antennegennemføring). Efter selskabets kontakt til reparatøren af hullet i taget accepterede selskabet ved skrivelse af 9/8 2004 en samlet udbedringspris på 28.750 kr. inkl. moms for de to forhold. Af skrivelsen fremgår afslutningsvis:

> "Dansk Boligforsikring vil, når endelig udspecificeret fakturaer er fremsendt sende en check på beløbet."

Ved skrivelse af 1/9 2004 modtog klageren en check på 12.088,50 kr. Af selskabets vedlagte erstatningsopgørelse fremgår det, at den anerkendte udgift på 3.000 kr. til udbedring af skaden vedrørende hul i tag ved antennegennemføring ikke ville komme til udbetaling, idet beløbet var under den policemæssige selvrisiko på 5.000 kr. Der ville således alene ske en nedskrivning af selvrisikoen på 3.000 kr.

Af erstatningsopgørelsen fremgår desuden, at selskabet med henvisning til Skafors levetidstabel havde gjort aldersnedskrivning gældende, henholdsvis 37 % på døre/vinduer/terrassedør og 80 % på de øvrige anerkendte erstatningsposter. Efter fradrag af fire gange selvrisiko på 5.000 kr. udgjorde den samlede erstatning herefter henholdsvis 2.375 kr. (døre/vinduer/terrassedør), 5.112,50 kr. (elinstallationer) og 4.601 kr. (vandinstallationer mv.).

Klageren har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at betale differencen på 103.630,25 kr. Til støtte herfor har klagerens daværende advokat i skrivelse af 9/9 2004 til selskabet bl.a. anført:

> "I Deres skrivelse af 13. juli anerkender Dansk Boligforsikring en række af forholdene. Denne anerkendelse er vel at mærke baseret på en anmeldelse bilagt oplysninger om udbedringsomkostninger. Ligeledes har Dansk Boligforsikring jo, som følge

af at have modtaget tilstandsrapporten til tegning for forsikringen jo ganske indgående oplysninger om etableringstid, installationers alder m.v. …

Ligeledes skal jeg vedrørende de enkelte forhold bemærke:

Vinduerne er af plastik og glasset er dateret 1997, ligesom bagdør og hoveddør er udskiftet i forrige ejers ejertid. Jeg mener således at det kan lægges til grund, at plastikvinduerne er væsentligt yngre end forudsat af Dem.

Vedrørende loftet med el-installationerne er dette ligeledes fra 1997. Sælger har oplyst mine klienter, at man i forbindelse med vandskade på udvendig altan fik foretaget opsætning af nye lofter i stuen m.v., samt monteret nye vinduer. El'en på dette loft må således også antages at være fra 1997.

Vandinstallationerne må antages at være fra medio 70'erne, idet badeværelse, køkken m.v. blev renoveret i 1975, jf. BBR. I den forbindelse blev der foretaget ændringer i huset, herunder ændringer af væggenes placering og føring af vandrør.

Den tidligere ejer fik installeret vand i bryggers til brug for sin klinik, og denne installation er således heller ikke fra ejendommens opførelsestidspunkt.

Samtidig kan jeg oplyse, at taget er udskiftet i den forrige ejers ejertid. Den forrige ejer har boet i huset siden ca. 1970.

Henset til ovennævnte er det således min klare opfattelse, at der er sket en uberettiget reduktion med henvisning til aldersnedskrivning. Jeg må således fastholde, at der ikke skal ske reduktion for aldersnedskrivning, idet jeg samtidig påpeget at aldersnedskrivning er foretaget på forkerte vilkår."

I skrivelse af 14/12 2004 til nævnet anfører klageren desuden:

"Pr. telefon har der været forhold til drøftelse med Dansk Boligforsikring, B.H., hvor der positivt har været diskuteret vor selvrisiko på maksimalt kr. 25.000. Man har ikke

på noget tidspunkt tilkendegivet, at man ønskede at anvende passussen jf. policen § 5.

…

I så fald at man ville benytte denne passus burde man som forsikringsselskab sikre sig informationer om den faktuelle alder og tilstand, inden man giver endelig accept og tilsagn om den endelige dækningssum.

Det må ubetinget være god skik indenfor forsikringsbranchen, at man opridser en evt. reduktion af erstatningsberegning i samme øjeblik man giver tilsagn om dækning. En oplysning der sikrer, at forbrugere ikke igangsætter projekter på falske forudsætninger."

Klageren har endvidere fremlagt kopi af diverse fotos af den forsikrede ejendom, herunder bl.a. af stempeldateringen i plasticvinduernes aluliste, ejendommens egetræshoveddør, nye lofter og tidstypisk køkken og badeværelse samt BBR-meddelelse, hvoraf fremgår, at huset er væsentlig om- eller tilbygget i 1975.

Selskabets advokat har over for nævnet fastholdt den af selskabet opgjorte erstatning. Til støtte herfor anfører advokaten i skrivelse af 14/4 2005:

"Af forsikringsbetingelserne fremgår det klart, at der foretages fradrag for værdiforringelse på grund af slid og ælde, hvis værdiforringelsen umiddelbart før skaden overstiger 30 % af nyværdien.

Hjemmel til værdiforringelse findes i Dansk Boligforsikring A/S' forsikringsbetingelser. Disse betingelser er en del af aftalegrundlaget i forbindelse med klagers ejerskifteforsikring. Selskabet er derfor ikke forpligtet til at gøre klager opmærksom på denne eventuelle værdiforringelsesmulighed under den løbende korrespondance i sagen.

Vedrørende de beskadigede bygningsdeles alder kan jeg oplyse, at selskabet har lagt de oplysninger til grund i sagen, som er dokumenteret af klager. De oplysninger,

der fremkommer ved skrivelse af 9. september 2005 fra klagers advokat er alene baseret på antagelser, og disse oplysninger kan derfor ikke lægges til grund."

Renter

Efter fornyet henvendelse af 9/9 2004 fra klagerens advokat vedrørende den merpris på 28.750 kr., som selskabet ved skrivelse af 9/8 2004 havde accepteret til udbedring af elinstallationer og hul i taget, meddelte selskabet ved skrivelse af 10/9 2004, at der - efter afskrivning på 80 % og fradrag af det resterende selvrisikobeløb på 2.000 kr. - ved førstkommende lejlighed ville ske udbetaling af yderligere 2.600 kr.

Da klageren indbragte sagen for nævnet, gjorde han opmærksom på, at beløbet endnu ikke var blevet udbetalt. Selskabets advokat beklagede over for nævnet, at det endnu ikke var sket.

Ved skrivelse af 30/4 2005 til nævnet meddelte klageren, at beløbet var blevet fremsendt på en check, som klageren havde modtaget den 30/4 2005. Af skrivelsen fremgår desuden:

"Vi kan gøre Dem opmærksom på, at Dansk Boligforsikring, jf. LBK nr. 726 af 24. oktober 1986 bekendtgørelse af lov om forsikringsaftaler jf. § 24, er pligtig til at udbetale tilkendte erstatningsbeløb inden 14 dage. Såfremt dette ikke sker, skal beløbet jf. § 24 stk. 2 forrentes fra forfaldstiden med en årlig rente svarende til diskontoen med et tillæg af 6 %.

Der henstår således en rentegodtgørelse på ((2 % + 6 %) x 2.600) / ((227 - 14) x 360) kr. 123 til udbetaling, som vi imødeser snarest."

Forhold, hvor selskabet har henvist klageren til den tegnede villaforsikring

Ved skrivelse af 22/6 2004 anmeldte klageren, at han efter ibrugtagning havde konstateret råd i vindue i gæstebadeværelse og i trækasse ved samling af vindueshjørner i stuen. Desuden anmeldte klageren, at kloakstrengen i kælderen og kloakken fra terrassen var defekte.

Ved skrivelse af 13/7 2004 henviste selskabet de anmeldte råd- og kloakskader til klagerens villaforsikring.

Klageren har over for nævnet oplyst, at skaderne efterfølgende er anerkendt og dækket i henhold til den tegnede husejerforsikring i Codan Forsikring A/S dog med fradrag af policemæssige selvrisici på i alt 7.500 kr. Af klageren skrivelse fremgår desuden:

> "Ligeledes syntes vore skader i forbindelse med kloak og rådskade i rundt vindue at være omfattet af vore forsikringsbetingelser. Jvf. policens pkt. 3 samt jvf. den udvidede dækning jvf. pkt. 15.
>
> Vi har imidlertid pr. anvisning fra Dansk Boligforsikring opnået dækning hos eget forsikringsselskab. Men eftersom skaderne grundlæggende er dækningsberettiget i Dansk Boligforsikring bør de afholdte selvrisikoer på henholdsvis kr. 5.000 (kloak) og kr. 2.500 (rundt vindue) indregnes ved opgørelse af den samlede risiko på kr. 25.000, og dermed indgå som en dækningsberettiget skade."

Selskabets advokat har i skrivelse af 14/4 2005 til nævnet fastholdt, at klagerens egenbetaling af selvrisikoen er selskabet uvedkommende. Til støtte herfor henviser advokaten til, at det af forsikringsbetingelsernes pkt. 7.2 fremgår, at dækning i henhold til ejerskifteforsikringen bortfalder, hvis der er tegnet forsikring mod samme risiko i et andet selskab.

<u>Tvist om muligt dækningstilsagn</u>

Ved klagerens skrivelse af 22/6 2004 og uddybende skrivelse af 1/7 2004 fra klagerens daværende advokat anmeldtes følgende problemer med hulmursisoleringen:

> "I forbindelse med fjernelse af køkken har det vist sig, at der er huller fra muren ud i det tidligere køkkens sokler. Dette har betydet, at en stor del af hulmursisoleringen lå under det gamle køkken frem for i muren. Det er således tvivlsomt, om ejendommen er tilstrækkelig hulmursisoleret, idet det ligeledes er tvivlsomt, om der i forbindelse med udskiftning af vinduer er sket opfyldning med hulmursisolering. Sælger

opfordres til at dokumentere en sådan opfyldning. Udgifterne til fornøden hulmursisolering vil blive klarlagt under sagens behandling."

Hertil svarede selskabet i skrivelse af 13/7 2004:

"Skade nr. 3. Hulmursisolering løber ud i skab, evt. mangler andre steder.

…

Ad. 3. Mangler konstatering af skadens omfang og skadesårsag samt prisoverslag."

Ved skrivelse af 9/9 2004 bekræftede klagerens advokat, at der fortsat var problemer med hulmursisoleringen, idet klageren havde konstateret, at der i hvert fald ikke var hulmursisoleret de steder, hvor der var foretaget udbedring af el-installationer på 1. salen.

Ved skrivelse af 10/9 2004 afviste selskabet, at den manglende hulmursisolering var en dækningsberettigende skade. Til støtte herfor henviste selskabet til, at der ikke var krav om hulmursisolering på opførelsestidspunktet.

Klageren har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at vedstå tilsagnet om dækning af den manglende hulmursisolering og således yde dækning til efterisolering af husets ydervægge, herunder en termisk undersøgelse med henblik på konstatering af skadens omfang. Klageren har skønsmæssigt fastsat erstatningen herfor til 25.000 kr.

Selskabets advokat har i skrivelse af 23/2 2005 til nævnet afvist, at den manglende hulmursisolering udgør en dækningsberettigende skade. Til støtte herfor henviser advokaten til kendelse nr. 62.361, hvori nævnet konkluderede, at manglende hulmursisolering ikke i sig selv er en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed.

Hertil svarer klageren i skrivelse af 20/3 2005:

"Jeg må indledningsvis henvise til, at Dansk Boligforsikring indledningsvis accepterer dette forhold omkring manglende hulmursisolering, grundet udskiftning af vinduer, huller i indervægge bag skabe m.v.

9. 65.746

Dansk Boligforsikring beder os indhente et prisoverslag herpå. Det viser sig, at dette kræver en termisk undersøgelse, hvilket ikke kan lade sig gøre i de varme sommermåneder. Forholdet drøftes med Dansk Boligforsikring, B.H., der accepterer at vi afventer koldere vejr.

Da vi senere via vor advokat, jvf. vor skrivelse af 9. september 2004 … bekræfter vi, at der fortsat er et problem vedrørende isolering af ydervægge (hulmursisolering) modtager vi svarskrivelse fra Dansk Boligforsikring, hvor de nu lader sig forstå med, at der er tale om et nyt forhold der ikke er dækningsberettiget. Der er ikke symmetri i disse konklusioner, og vi kan ikke acceptere denne stillingtagen.

Manglende husmursisolering, som følge af udskiftning af vinduer, huller efter mus m.v. i indervæggen, må da karakteriseres som et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

For os at se, har det ikke noget med bevisbyrde at gøre, men det forhold, at man fra Dansk Boligforsikring side vedkender sig en skade, som er dækningsberettiget jvf. forsikringsbestemmelserne pkt. 3, for derefter at fraskrive sig den på et urigtigt grundlag og simpelt grundlag.

I dette aktuelle tilfælde vil dette have betydet, at vi havde pådraget os endnu en omkostning i form af termisk undersøgelser (i størrelsesorden t.kr. 10) uden nogen efterfølgende mulighed for dækning af denne omkostning.

Vi fastholder vor krav på en termisk undersøgelse, og udbedring af den manglende hulmursisolering."

Heroverfor anfører selskabets advokat i skrivelse af 14/4 2005 til nævnet:

"Dansk Boligforsikring A/S kan ikke kritiseres for, at selskabet under sagens løbende korrespondance finder frem til, at der faktisk er praksisbaserede regler, der regulerer dette pågældende område.

I øvrigt må jeg understrege, at hulmursisolering af ejendomme i 1937 ikke var almindelig forekommende. Klagers ejendom afviger derfor ikke fra andre ejendomme af samme alder og samme vedligeholdelsesmæssige stand på dette punkt."

Sætningsrevner, som selskabet har afvist som dækningsberettigende skader

Ved skrivelse af 1/7 2004 anmeldte klagerens daværende advokat, at der i forbindelse med en murermesters gennemgang af murværket var konstateret sætningsrevner under vinduet på ejendommens 1. sal, som ikke var omtalt i tilstandsrapporten. Udbedringsomkostningerne anslog advokaten til at udgøre 6.250 kr. inkl. moms.

Ved skrivelse af 9/9 2004 oplyste klagerens advokat, at der var konstateret store revner i indervæggen i stuen. Ifølge advokaten var revnerne kommet til syne bag pudsen, som var faldet ned, da man havde fjernet tapetet. Revnerne, der kunne henføres til en fugtskade i ejendommens altan, var udbedret med polyfilla, og havde ikke været synlige for den bygningssagkyndige. En murermester havde givet et ikke bindende overslag på 10.000 kr. excl. moms. Hertil kom det nødvendige tømrerarbejde ved lysningerne, hvilket klageren anslog til at udgøre 5.000 kr. excl. moms.

Ved skrivelse af 10/9 2004 afviste selskabet at revnerne i indervæggen udgjorde en dækningsberettigende skade. Til støtte herfor henviste selskabet til, at der måtte forventes nedbrydning af de 67 år gamle betonelementer, der var brugt til opførelse af ejendommen.

Klageren har over for nævnet udtrykt utilfredshed med, at selskabet ikke har taget stilling til anmeldelsen af sætningsrevnerne på 1. salen samt over selskabets begrundelse for at afvise revnerne i indervæggen. Således anfører klageren i skrivelse af 14/12 2004 bl.a.:

"I vor anmeldelse gør vi Dansk Boligforsikring opmærksom på, at det er en skade der henføres til nyere tid, i forbindelse med udbedring af vandskade.

> Jf. Skafors levetidstabel har betonblokke (mursten) med almindelig vedligehold en levetid på 130 år (udvendigt), hvor der her er tale om indvendigt murværk. Indvendigt murværk må forventes at holde længere end udvendigt murværk.
>
> …
>
> Der syntes ikke symmetri i deres konklusioner, og vi vedholder vort krav. Skaden er nødtørftigt udbedret, men der henstår udbedring af skaden der p.t. med følgeomkostninger skønnes at ville udgøre i størrelsesordenen t.kr. 25 - 50. Der er tale om udskiftning af ståldragere i indvendigt murværk, opmuring, samt følgeomkostninger til retablering af skaderne. Skønnet er foretaget af undertegnede, og kan vise sig at afvige i forhold til de faktiske omkostninger."

Selskabets advokat har i skrivelse af 23/2 2005 til nævnet afvist, at klageren har sandsynliggjort, at revnerne udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand. Advokaten henviser desuden til, at revner i indervæggen i en ejendom fra 1937 er påregneligt og således er udtryk for udløb af bygningsdeles, konstruktioners og materialers sædvanlige levetid, hvilket er undtaget fra ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i skrivelse af 20/3 2005 bl.a. anført:

> "Vi er ganske uforstående overfor denne holdning. Der er for os at se tale om en alvorlig skade, der er opstået som følge af en vandskade, som sælger af ejendommen tidligere har fået udbedret. Denne udbedring er imidlertid ikke sket korrekt, da overlægger ved vindue ikke er korrekt rustbehandlet i samme forbindelse. Den fugt den har fået ved vandskaden, er blevet lukket inde, hvorfor bjælken nu nedbrydes uforholdsmæssigt hurtigt af rust. Jvf. vedlagte bilag … fremsender vi foto der viser hvor skaden er sket på huset. Måtte De have behov for at se billederne i farve, kan disse med lethed sendes pr. mail.
>
> De fremfører jvf. pkt. 8 i Deres svarskrivelse, at vor ejendom er fra 1937, og at forholdet med revner i indervæggen er alene, hvad man som erhverver af en ældre ejendom må kunne påregne. Denne formulering finder vi usaglig, set i lyset af de in-

formationer vi har afgivet i vor sagsfremstillinger. Vi fastholder skaden som dækningsberettiget, med følgende argumenter:

- Huset har tidligere haft en vandskade, som er udbedret. Denne skade er imidlertid ikke udbedret korrekt, hvilket har medført en ny skade på ejendommen. En skade der jvf. ejerskifteforsikringens bestemmelser pkt. 3.1 klart er dækningsberettiget.

- Som køber har man den klare forventning, at køber man en ejendom, hvorpå der har været en skade som er afhjulpet, må man forvente at dette forhold ikke kommer til belastning inden for en så kort årrække. I så fald må forholdet være omfattet af ejerskifteforsikringen."

Følgeomkostninger i forbindelse med udbedring af skader på ejendommen

Klageren har i skrivelse af 20/3 2005 redegjort for forholdet således:

"En del af opbygningen efter udbedring af skaderne har vi selv varetaget. Vort arbejde har omfattet støbning af nyt gulv i badeværelse, indkøb af fliser samt lægning heraf, reparation af murværk efter håndværkere, tapetsering og maling af vægge, oprydning efter håndværkere m.v., hvilket vi har skønnet til kr. 35.000. Beløbet er ikke dækkende, men skal alene ses som en kompensation for eget arbejde m.v. Der henvises her til forsikringsbestemmelserne pkt. 5 (erstatningsberegningen) og pkt. 6 (følgeudgifter), hvoraf det fremgår, at disse forhold er dækningsberettigede."

Hertil svarer selskabets advokat i skrivelse af 14/4 2005:

"Det påhviler klager at godtgøre, at udgiften til de af klager afholdte følgeudgifter har været nødvendige for klager at afholde. Herudover skal udgifterne være rimelige samt være i forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen.

Dette er ikke dokumenteret af klager, hvorfor ejerskifteforsikringen ikke kan dække klagers udgifter til opbygning efter udbedring af skader, som klager selv har varetaget."

I skrivelse af 25/4 2005 har klageren uddybende redegjort for indholdet og rimeligheden i det fremsatte krav om godtgørelse.

Kompensation for forsinket ibrugtagning af ejendommen

Klageren har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at yde kompensation på 20.000 kr. for forsinket ibrugtagning af den forsikrede ejendom, svarende til fire måneder á 5.000 kr. Det er klagerens opfattelse, at kravet er omfattet af forsikringsbetingelsernes pkt. 6.2.

Heroverfor anfører selskabets advokat i skrivelse af 14/4 2005:

> "Med hensyn til klagers anmodede kompensation for forsinket indflytning, skal jeg bemærke, at der alene kan udmåles erstatning hertil, såfremt klagers ejendom har været uanvendelig i en periode som følge af en dækningsberettiget skade, jf. forsikringsbetingelserne punkt 6.2.
>
> I AK 59.931/2003 udtaler nævnet:
> *'Selskabet har anerkendt en genhusningsafgift på kr. 7.173,14, svarende til udgiften til de to måneders genhusning, som ifølge skønsmanden var nødvendige i forbindelse med udskiftning af gulve. Herefter, og da nævnet finder, at klagerne ikke har godtgjort, at en længere genhusning har været nødvendig, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde yderligere genhusningserstatning.'*
>
> Det kan således lægges til grund, at klager skal dokumentere, at genhusning er nødvendig, såfremt der skal ydes erstatning til genhusning. Dette findes ikke dokumenteret, og der kan derfor ikke ydes erstatning til klager for dette forhold."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i skrivelse af 25/4 2005 anført:

> "Principielt mener vi, at vort krav er yderst moderat. Set i forhold til husets købesum samt almindelig omkostninger ved egen bolig finder vi beløbet yderst acceptabel.

De finder at vi skal godtgøre, at en genhusning var nødvendig. Vi mener at sagen taler for sig selv, og at vi er berettiget til en kompensation som følge af, at følgende forhold ikke var til stede i ejendommen.

- Ingen el, som følge af nedtagning af lofter m.v.
- Ingen brugsvand (varmt/koldt)
- Ingen varme (frakoblet som en følgevirkning af reparationen af brugsvandet.
- Ingen kloakker
- Intet funktionelt badeværelse
- Defekte låse i yderdøre
- Generelt en stor støvbunke som følge af ovenstående arbejder.

Boligen henstod ubeboelig, og under henvisning til den af Dem fremsendte kendelse AK 59.931/2003 hvor boligen skønnes ubeboelig alene grundet udskiftning af gulve i stue, køkken og værelse, syntes vort tilfælde langt værre."

Klageren har til støtte for kravet desuden henvist til kendelse nr. 62.649.

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.

…

4. Undtagelser fra dækning

…

- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, og bagatelagtige forhold, der umiddelbart er synlige for en usagkyndig køber, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for en skade på bygningen.
- Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

…

5. Erstatningsberegning

…

Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi, kan erstatningen fastsættes 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.

…

6. Følgeudgifter

6.1.

I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales rimelige og nødvendige udgifter til redning, bevaring og oprydning, herunder omkostninger til fjernelse af bygningsrester, der ifølge skadeopførelsen ikke kan genanvendes.

…

6.2

I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales - hvis ejendommen helt eller delvis er uanvendelig som følge af skaden - tillige:

- rimelige og nødvendige udgifter til ud- og indflytning samt til opmagasinering som følge af, at ejendommen må fraflyttes, dog højst i 12 måneder.
- andre rimelige og nødvendige merudgifter i anledning af ejendommens fraflytning, dog højst i 12 måneder.

Istandsættes eller bygges ikke til samme anvendelse, betales kun erstatning for det tidsrum, der ville medgå til at sætte det beskadigede i samme stand som før skaden.

…

7. Regres og anden forsikring

…

7.2.

Er der tegnet forsikring mod samme risiko i andet selskab bortfalder dækningen. Har dette selskab taget forbehold om, at dækningen falder bort eller indskrænkes, hvis forsikringen tillige er tegnet i andet selskab, gælder samme forbehold nærværende forsikring, således at erstatningen betales forholdsmæssigt af selskaberne.

…

15. Udvidet dækning

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

…

15.4. Ulovlige stik- og kloakledninger

Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningen. Dækningen er betinget af, at der ikke kan opnås dækning for en tegnet rørskadeforsikring.

…

15.8. Selvrisiko

Ved enhver dækningsberettiget skade gælder der en selvrisiko som aftalt på policens forside.

…

Den samlede selvrisiko for både grunddækningen og den udvidede dækning udgør maksimalt kr. 25.000,00 i forsikringsperioden.

Nævnet udtaler:

<u>Beløbsmæssige dækningstilsagn</u>

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet ved skrivelserne af 13/7 2004 og 9/8 2004 afgav bindende dækningstilsagn i overensstemmelse med de af klageren indhentede udbedringstilbud vedrørende skaderne på hoveddør, plasticvinduer,

havedør, varmtvandsforsyning, vandinstallation, isolering på fjernvarmerør, udluftningsrør, elinstallationer og hul i taget. Herefter og henset til, at selskabet har forsømt at foretage en besigtigelse af forholdene og heller ikke på anden måde har dokumenteret, at der foreligger kvalificeret værdiforringelse på henholdsvis 37 % og 80 % vedrørende de forskellige skader, finder nævnet, at selskabet er afskåret fra at gøre værdiforringelse gældende.

Renter

Nævnet finder, at selskabet ved skrivelse af 9/8 2004 anerkendte udbedring af ulovlige elinstallationer på baggrund af de udbedringstilbud, som klageren den 4/8 2004 havde fremsendte til selskabet. Selskabet skal således forrente den udbetalte erstatning på 2.600 kr. fra 14 dage efter regningstidspunktet. Da selskabet også i relation til denne erstatningspost uberettiget har foretaget afskrivning på 80 %, svarende til 18.400 kr., skal selskabet derudover udbetale dette beløb med tillæg af renter efter forsikringsaftalelovens § 24 beregnet på samme tidspunkt.

Skader, der er dækket efter villaforsikringen

Nævnet finder ikke grundlag for at kritisere, at selskabet som sket har henvist klageren til at få dækket råd- og kloakskader efter villaforsikringen med deraf følgende opkrævning af policemæssige selvrisici.

Dækningstilsagn vedrørende manglende hulmursisolering

På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke godtgjort, at selskabet har afgivet bindende tilsagn om dækning af den manglende hulmursisolering. Herefter, og idet et forhold som det omhandlede efter nævnets praksis ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at anerkende dette forhold som dækningsberettigende.

Sætningsrevner

Nævnet bemærker, at det påhviler en forsikringstager at godtgøre, at der foreligger et forsikringsdækket skadetilfælde, mens det omvendt påhviler selskabet at godtgøre, at der foreligger en dækningsundtagelse.

Efter sin gennemgang af de foreliggende oplysninger sammenholdt med det forhold, at selskabet ikke har foretaget en besigtigelse af revnerne, finder nævnet, at selskabet skal anerkende at være uberettiget til at afvise skaden som sket, og at selskabet derfor skal genoptage sagsbehandlingen vedrørende dette forhold.

Følgeomkostninger

På det foreliggende grundlag finder nævnet, at klageren er berettiget til at få honoreret eget arbejde bl.a. til den nødtørftige udbedring af de anmeldte sætningsrevner. Da klageren ikke har fremlagt opgørelse over, hvor mange arbejdstimer der er medgået til dette arbejde, finder nævnet efter sin gennemgang af sagen, at honorering af i alt 100 arbejdstimer findes passende. Efter nævnets praksis godtgøres eget arbejde med 75 kr. pr. time, hvorfor klageren er berettiget til en yderligere erstatning på 7.500 kr., hvilket beløb skal afregnes med tillæg af renter efter forsikringsaftalelovens § 24.

Kompensation for manglende ibrugtagning

Nævnet finder selskabets behandling af sagen meget kritisabel og finder det efter det af klageren anførte tilstrækkelig godtgjort, at genhusning i 4 måneder har været nødvendig. Nævnet finder på denne baggrund, at klagerens krav på 20.000 kr. er erstatningsberettigende.

Advokatomkostninger

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

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal - efter fradrag af den policemæssige selvrisiko - opgøre de anerkendte skader uden værdiforringelsesfradrag, udbetale renter for

den forsinkede erstatning på 2.600 kr., genoptage sagsbehandlingen for så vidt angår de anmeldte sætningsrevner samt udbetale 7.500 kr. for eget arbejde og 20.000 kr. for genhusning samt betale rimelige advokatomkostninger.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge

Poul Sørensen
formand