738/05

Den 7. december 2005 blev i sag nr. 66.480:

xxxxxx xxxx xx xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxx x

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 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 selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt rådskade på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at klagerne i strid med forsikringsbetingelserne har foranlediget skaden udbedret uden selskabets accept, hvorved selskabet har lidt retstab.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1937. Klagerne overtog ejendommen den 1/4 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 27/11 2003.

I tilstandsrapporten er om ejendommens facade anført:

"**Karakterskala:**
IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader
...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
…				
A	***3.0 Yder- og indervægge***			
	3.1 Facader/gavle	*K2*	*3*	*Letbetonblokke på ydervægge er ført under terræn og fremstår generelt med afskalninger, revner, revnede og udfaldne fuger, partielt løstsiddende.* *Puds i vindueslysninger fremstår generelt mangelfuld og med revner.*
…				

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*	*Totalrenovering af ydervægge bør overvejes.*"

Den 9/5 2004 anmeldte klagerne, at de den 2/4 2004 havde konstateret en rådskade. I anmeldelsen er angivet:

"Efter aftagning af skadet/revnet letbetonblok, viser der sig en 1/2-stensmur i bindingsværk. Bindingsværk med fodrem på sokkel er rådnet væk."

Pris på reparation er i skadeanmeldelsen anslået til 307.000 kr.

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 1/6 2004. Af taksatorrapport dateret 4/6 2004 fremgår:

"**Besigtigelse**

Ved besigtigelsen kan det hurtigt konstateres, at alle skader allerede er udbedret. Der ses partielt områder i ydermure med nye opmuringer, der er pudset efterfølgende. R. og J. M. kan ved besigtigelsen fremvise enkelte rester af det rådskadet bindingsværk.

3. 66.480

R. og J. M. fortæller desuden samstemmende med skadeanmeldelsen at skaden opdages efter, at letbetonpladerne afmonteres på ydermure. Dette foretages pga. revner i disse plader.

I forbindelse med besigtigelsen orienterer undertegnede R. og J. M. omkring forsikringsbestemmelserne i forbindelse med skader og om hvordan processen burde have været.

Konklusion

Idet skaderne er udbedret er det ikke muligt ved besigtigelsen at konstatere skader og deres omfang. Som dokumentation for dette fremsender ejer billedmateriale.

Skaderne er med stor sandsynlighed opstået efter de mange utætheder i skalmuren bestående af letbetonpladerne. I tilstandsrapporten får skalmuren karakteren K2 og det anmærkes generelt, at skalmuren har revner, afskalninger, revnede og udfaldne fuger, og er ført under terræn. Der har derfor været stor risiko for at ydermuren er blevet opfugtet og dermed er rådskader i bindingsværket og bundremme opstået.

Det skal nævnes, at den bygningssagkyndige umiddelbart ikke har haft kendskab til at ydermuren indeholdte et bindingsværk og derfor kun har tildelt skalmuren karakteren K2.

Tilbud/overslag

Der er fremsendt regning fra murermesteren pålydende 307.000 kr. inkl. moms."

Ved skrivelse af 4/6 2004 afviste selskabet forholdet som dækningsberettigende. Af skrivelsen fremgår:

"Dansk Boligforsikring A/S afviser skaden som dækningsberettiget, da det ikke har været muligt at besigtige skaden, at finde alternativt tilbud da Deres tilbud virker meget højt, samt at der ikke foreligger godkendelse fra Dansk Boligforsikring til udbedring af skaden iht. forsikringsbetingelser i ejerskifteforsikringen."

4. 66.480

Selskabets taksator har i rapport dateret 11/2 2005 supplerende angivet:

"**Konklusion**

Ud fra billedmaterialet er det muligt at skabe sig et overblik over hvor på ejendommens facader, der er foretaget nyt murerarbejde med mursten (tegl). Men det er langt fra muligt, at afgøre hvorfor murerarbejdet er foretaget de enkelte steder. Sagt med andre ord - det er ikke muligt ud fra det foreliggende materiale, at omfangsbestemme de rådskader i bindingsværket, som der har været på ejendommen. I den forbindelse kan det bemærkes, at flere af billederne med rådskadet træværk er taget samme sted. Opmærksomheden henledes yderligere på, at det ofte er vanskeligt ud fra billeder, at konstatere om der er tale om rådskader, som svækker træværket betydeligt. Ligesom der heller ikke på tidspunkt ses foretaget en vurdering af om rådskaderne har haft en konstruktionsmæssig betydning (var det pågældende træværk bærende for tagkonstruktionen osv.).

Da omfanget af det rådskadet bindingsværk ikke kan bestemmes er det umuligt at udarbejde et overslag for udbedringsarbejder. Derfor udarbejdes i stedet et maksimal-overslag.

I forhold til ejendommens størrelse vurderes ejendommen at kunne have ca. 180 lbm bindingsværk inkl. remme.

...

Max. overslagspris i alt 110.000 kr.

Der gøres endnu engang opmærksomt på at ovenstående blot er et overslag ud fra et scenario hvor alt bindingsværk i ejendommen er rådskadet og bør udskiftes. Udskiftes til bindingsværk af træ som eksisterende."

Klagerne har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende skaden som dækningsberettigende. Klagerne har i skrivelse af 5/4 2005 til nævnet anført:

"I forsikringsbetingelserne i ejerskifteforsikringen står der intet om, at samtykke skal være skriftligt. Dansk Boligforsikring er telefonisk blevet orienteret om skadens ka-

rakter og også telefonisk blevet oplyst om, at det af hensyn til bygningens sikkerhed var nødvendigt at udbedre skaderne efterhånden som de fremkom.
Vi har telefonisk forespurgt, om arbejdet kunne fortsætte, når skaderne nødvendigvis måtte udbedres efterhånden. Det blev helt klart tilkendegivet, at arbejdet kunne fortsætte.
...
Vi har i perioden 19.8.2004 - 3.11.2004 telefonisk kontaktet Dansk Boligforsikring 15 gange for at rykke for en afgørelse.
...
Til taksatorrapporten har vi følgende kommentarer:

I rapporten er det oplyst, at det ud fra billedmateriale er muligt at skabe sig et overblik over, hvor på ejendommens facader der er foretaget nyt murerarbejde med mursten.

Vi kan oplyse, at det på stedet stadig er muligt at foretage opmåling der viser, hvor mange Ibm. fodrem og bindingsværk der er frihugget og udskiftet.

I rapporten fremgår det også, at det langt fra er muligt at afgøre, hvorfor murerarbejdet er foretaget de enkelte steder.

Vi kan meddele, at vi i vores skrivelse af 6.7.2004 har oplyst, at der i nødvendigt omfang kan åbnes til skaderne. Det ville vise, at udhugning er foretaget, hvor skadede bjælker er fjernet.

I rapporten er det oplyst, at flere af billederne er taget samme sted.

Vi har ikke taget foto af skaderne de enkelte steder, men har taget fotos for at kunne dokumentere, at der er rådskader.

I rapporten gives der udtryk for, at det er svært at konstatere, om rådskaderne svækker træværket betydeligt.

Vi har gemt en del af det rådskadede træ for at kunne dokumentere, at træværket er svækket betydeligt. Taksatoren har også fået forevist det rådskadede træ.

I rapporten gives der også udtryk for, at der kan være tvivl om rådskaderne har konstruktionsmæssig betydning.

Der vedlægges snittegning der iflg. fagmands udtalelse skulle vise, at fodrem og bindingsværk har en bærende funktion.

I rapporten står anført: Da omfanget af det rådskadede bindingsværk ikke kan bestemmes, er det umuligt at udarbejde et overslag for udbedringsarbejdet.

Fodremmen er udskiftet. Den var flere steder smuldret helt væk. Med udgangspunkt fra fodrem blev alle bjælker frilagt, indtil der blev fundet sundt og godt træ. Herunder også vandrette bjælker under vinduerne, hvorfor alle sålbænke måttet hugges væk og genetableres. På den udvendige mur er der stadig markeringer der tydeligt viser, hvor udbedring af skader har været foretaget. Der kan derfor stadig foretages opmåling af de steder, der har været frilagt for at udbedre rådskader.

Vi har fået foretaget opmåling der viser at der er udskiftet 105 lbm. rem og bjælker.

Taksator oplyser, at ejendommen ved overtagelse havde en skalmur bestående af letbetonplader, og at skaden blev opdaget ved at afmontere disse.

Vi skal oplyse, at skaden som det fremgår af vores skrivelse af 6.7.2004 - side 1 - blev opdaget ved at der blev fjernet en enkelt revnet letbetonplade, der blev fjernet for at finde årsagen til revnedannelsen. Resten af letbetonpladerne blev fjernet, for at udbedring af rådskader kunne gennemføres. Letbetonpladerne kunne ikke genanvendes, hvorfor beklædning af facaderne - skalmuring eller netpudsning - må foretages, for at bringe ejendommen tilbage i den stand den havde inden skaderne blev udbedret.

7. 66.480

Med udgangspunkt i taksators maksimal-overslag har vi foretaget beregning med disse priser som grundlag og beregnet ud fra de opmålinger af udbedrede rådskader, der er foretaget på ejendommen."

Klagerne har i det nævnte beregnede prisoverslag opgjort erstatningen til 310.820,69 kr.

Selskabet har ved sin advokat over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Advokaten har til støtte herfor i skrivelse af 8/6 2005 til nævnet anført:

"I denne sag har selskabet ikke meddelt samtykke til udbedring, hverken telefonisk eller skriftligt til klager. Alligevel har klager foretaget udbedring.

Ud fra almindelige forsikringsretlige principper, påhviler det klager at sandsynliggøre, at der forekommer en dækningsberettiget forsikringsbegivenhed. Dette er nu en umulighed. Endvidere påhviler det klager, at sandsynliggøre, at selskabet, som påstået, telefonisk har givet samtykke til udbedring/fortsættelse af renovering. Denne bevisbyrde har klager ikke løftet.

Klager har således bragt sig selv i en bevismæssig dårlig situation, idet det nu er umuligt at godtgøre, at der var tale om en dækningsberettigende skade, at det foretagne arbejde har været nødvendigt og at det foretagne arbejde er udført til en konkurrencemæssig pris.

Ankenævnet for Forsikring har i flere kendelser fastslået, at det kommer klager til skade, når der er sket forsikringsdækning uden selskabets samtykke. Se hertil kendelse nr. 60.073, 60.791, 61.113, 61.149, 62.483, 62.784 og 62.915.

Afslutningsvis skal det bemærkes, at selskabet har lidt et retstab ved, at klager har foretaget udbedring af det anmeldte forhold. Det er således ikke på nogen måde muligt for selskabet at vurdere skadens omfang og udbedringsbeløb sammenholdt med selve udbedringen, og klagers krav afvises derfor også af denne grund."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "Der må ikke foretages udbedring af skade, nedrivning eller fjernelse af det beskadigede før Dansk Boligforsikring A/S har meddelt samtykke."

Nævnet udtaler:

Indledningsvist bemærker nævnet i relation til den ovenfor gengivne bestemmelse fra forsikringsbetingelserne, at en sådan klausul - trods formuleringen - ikke i sig selv medfører, at en sikret mister retten til forsikringsdækning ved tilsidesættelse af klausulen. En sådan klausul må efter nævnets opfattelse fortolkes i overensstemmelse med indholdet af forsikringsaftalelovens § 21.

Nævnet finder, at den foreliggende tvist ikke kan afgøres uden en egentlig bevisførelse om, hvilke dele af træværket der var angrebet af råd, samt hvilken udbedring skaderne nødvendiggjorde. En sådan bevisførelse kan ikke ske for nævnet, men bør i givet fald ske ved domstolene.

I medfør af § 4, stk. 1, i nævnets vedtægter, må nævnet derfor afstå fra at videre-behandle sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

J. Hermann

udskriften bekræftes

9. 66.480

Henning Jønsson