742/06

Den 22. februar 2006 blev i sag nr. 66.666:

xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxx xxxx 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 medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens kloak.

Klageren anmeldte følgende til selskabet den 22/12 2004:

> "Vi opdagede et skunkrum under kældertrappen, der var fuldt af fugtig jord, da vores arkitekt gennemgik huset. Der manglede også cementering omkring rør i rummet, der var jordslået. Det stod intet om dette i tilstandsrapporten. Arkitekten vurderede, at skunkrummet skulle åbnes, ryddes for muggent jord, udluftes, samt at der skulle cement om kloakrørene. Han mente endvidere, at problemet - hvis det ikke blev behandlet - ville blive til svamp."

Selskabet har afvist at yde erstatning for den anmeldte skade under henvisning til, at klageren har foretaget udbedring, inden selskabet besigtigede skaden.

Klageren henviser til, at en uvildig arkitekt, der besigtigede skaden, fandt øjeblikkelig udbedring nødvendig. Klageren oplyser i den forbindelse, at lugten bevirkede, at huset var ubeboeligt. På denne baggrund påstår klageren selskabet tilpligtet at anerkende at betale 12.000 kr. ekskl. moms. Klageren anmeldte skaden den 28/12 2004.

Selskabet oplyser ved sin advokat, at det den 29/12 2004 fremsendte skrivelse til klageren, hvori der blev oplyst om det videre sagsforløb, herunder at sagsbehandlingstiden kunne tage op til tre måneder. Videre hedder det i selskabets skrivelse af 25/5 2005 til nævnet:

> "På grund af selskabets store arbejdsbyrde i begyndelsen af det nye år, var det først muligt for selskabet at vurdere klagers anmeldelse i begyndelsen af marts måned 2005. Dette er således ca. 2 måneder efter selskabets modtagelse af klagers anmeldelse, men dog inden for den af selskabet afgivne frist for skadebehandling, som også blev meddelt klager ved selskabets modtagelse af skadeanmeldelsen. I samme brev blev klager gjort opmærksom på, at udbedring ikke måtte finde sted før skadebehandlingen var tilendebragt. Omtalte brev er vedlagt som bilag ...
>
> Klager har, på trods af ovenstående, alligevel valgt at udbedre forholdet på ejendommen. Selskabet har derfor ikke mulighed for at besigtige ejendommen, og ikke noget grundlag at vurdere en eventuel skade ud fra.
>
> Den af klager fremlagte ensidigt indhentede erklæring fra arkitekt P.K. giver heller ikke selskabet mulighed for at vurdere skadeanmeldelsen i forhold til skadebegrebet.
>
> Selskabet har ud fra ovenstående betragtninger således lidt et retstab ved, at klager har udbedret skaden før selskabets samtykke hertil, og derfor er selskabet ikke pligtig at yde erstatning til klager.
>
> Skadebegrebet:
> Herudover kan det, ud fra almindelige forsikringsretlige principper, fastslås, at det påhviler klager at godtgøre, at der er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.
> ...
> **4. Konklusion:**
> Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at selskabet ikke skal yde forsikringsdækning for det af klager anmeldte forhold, idet klager har foretaget udbedring uden samtykke fra selskabet i strid med forsikringsbetingelserne. Herudover har klager ik-

ke sandsynliggjort, at der, før udbedring kunne konstateres en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, hvorfor kravet kan afvises allerede af denne grund."

Af vedlagte erklæring fra arkitekt P. K. fremgår:

"Det viste sig at rummet under tappen hverken havde støbt underlag eller udluftning.

En tidligere kloakreparation var ikke færdiggjort. Der var store huller i fundamentet hvor faldstammen føres til kloak.

Udbedring af disse arbejder er foretaget af murermester G.R.L. for et beløb på 12.000 kr. ekskl. moms."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

**"6. Følgeudgifter**

6.1

...

Udbedring af skade samt fjernelse af beskadigede genstand må dog ikke finde sted, før Dansk Boligforsikring A/S har givet samtykke hertil."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at selskabets sagsbehandlingstid efter beskaffenheden af den anerkendte skade har været uacceptabel lang.

Henset hertil og til det forhold, at selskabet af arkitekten og murermesteren kunne have skaffet sig de nødvendige oplysninger om skadens omfang, finder nævnet, at selskabet er forpligtet til at anerkende forholdet som en dækningsberettigende skade.

4. 66.666

Derfor

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at forholdet i skunkrummet udgør en dækningsberettigende skade, og genoptage sagsbehandlingen.

Poul Sørensen
formand

udskriften bekræftes

Henning Jønsson