740/06

Den 30. januar 2006 blev i sag nr. 66.680:

xxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxx xxx x
xxxx xxxxxxx
xxxxx

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 ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for samtlige anmeldte skader på ejendommen, herunder selskabets erstatningsopgørelse.

Det fremgår af sagen, at klageren erhvervede sit fritidshus med overtagelse den 28/5 2004. Under renovering af huset i sensommeren konstaterede klagerens håndværkere to skader på tagkonstruktionen over ejendommens svømmebassin. Dels var topbjælkens vederlag i den ene ende for lille, og dels var dampspærren i loftet udført forkert. Senere konstateredes følgende forhold:

- utilstrækkelig afstand mellem loftsisolering og undertag
- manglende ventilation ved tagryg
- råd konstateret i indvendige skillevægge mellem brusekabine og toilet
- mangelfuld dampspærre på indvendige vægge i poolafdelingen.

Selskabet har anerkendt de anmeldte skader med undtagelse af de tre sidstnævnte. Som begrundelse for afvisningen er anført følgende i selskabets skrivelse af 16/11 2004:

2. 66.680

"Dansk Boligforsikring A/S beklager at måtte meddele, at det anmeldte forhold vedrørende manglende ventilation ved tagryg afvises på grundlag af, at der ikke er et forhold i forsikringsmæssig henseende.

Med henvisning til besigtigelsesrapport af 15. ds. udarbejdet af taksator Aa.H., J. Consult A/S fremgår det, at der på hver tagflade i 2. øverste række tagsten er monteret 3 stk. ventilationstagsten. På formodning om, at der er monteret ventilationsstudse i undertaget (1 stk. pr. spærfag) er ventilation af tagryg derfor at anse for at være korrekt udført.

…

Dansk Boligforsikring A/S beklager at måtte meddele, at det anmeldte forhold vedrørende råd konstateret i indv. skillevæg mellem brusekabine og toilet, med henvisning til besigtigelsesrapport af 15. ds. udarbejdet af taksator Aa.H., J. Consult A/S, afvises som dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen, da forholdet må betragtes som bagatelagtigt, jvf. forsikringspolicens punkt

…

5. Erstatningsberegning

…

Dansk Boligforsikring A/S kan ikke foretage endelig beregning af omfanget, før der er tilsendt udspecificeret faktura for udbedring af alle godkendte forhold med oplysning af alder på de eksisterende konstruktioner."

Selskabet har tilbudt klageren en samlet erstatning på 66.700 kr. inkl. moms. Klageren påstår selskabet tilpligtet at opgøre erstatning i henhold til de fremsendte fakturaer, og yde ham en samlet erstatning på 198.607,31 kr.

Det er selskabets opfattelse, at der i de fremsendte fakturaer er indeholdt udgifter til materialer, der ikke indgik i de dækkede konstruktioner.

Klagerens advokat oplyser, at hverken han eller klageren er bekendt med taksatorrapporten, hvoraf de anslåede udbedringsomkostninger fremgår, og at beløbene på intet tidspunkt er blevet oplyst af selskabet. Advokaten oplyser i den forbindelse, at der i sel-

skabets skrivelse dateret den 16/11 2004 ej heller oplyses om maksimumbeløb i forbindelse med de anerkendte skaders udbedring.

Klagerens advokat oplyser over for nævnet, at klageren allerede havde udlejet sommerhuset og derfor var nødsaget til at lade de anmeldte skader udbedre i forbindelse med renoveringen. Klagerens advokat afviser at have anvendt og søgt dækning for materialer og tid, der ikke vedrører de dækningsberettigende skader.

Selskabet har fastholdt sin afgørelse under henvisning til, at dette er i overensstemmelse med taksator A.H.' s anbefaling. Advokaten ønsker fra selskabet oplysninger om, på hvilket grundlag taksatorens anbefalinger hviler, herunder hvilke arbejder der - efter selskabets opfattelse - ikke vedrører de anmeldte skader. Det er således advokatens opfattelse, at det er uvist, om taksatoren konkret har forholdt sig til det, som er oplyst omkring arbejdets omfang i advokatens skrivelse til selskabet dateret den 2/3 2005.

Det hedder i selskabets skrivelse af 7/6 2005 til nævnet bl.a.

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen:**

Dansk Boligforsikring A/S har anerkendt den del af de anmeldte forhold.

Dansk Boligforsikring A/S fastholder afvisning af at skulle dække de modtagne fakturaer, da de går langt ud over, hvad der har været nødvendigt for at foretage udbedring, fakturaerne indeholder udgifter, der ikke vedrører de anmeldte forhold, og at der er tale om at renoveringsudgifter for ejendommen søges dækket ind over ejerskifteforsikringen.

Dansk Boligforsikring vedstår dog at ville betale kr. 66.700,00 incl. moms jf. udbedringsforslag fremsat af J. Consult.

Det skal endvidere oplyses, at dækning for så vidt angår vedhæftning af loftsbjælken fejlagtigt er anerkendt som dækningsberettiget skade, idet det af ejerskifteforsikringspolicens forside fremgår, at

'Som følge af ejendommens fysiske forhold (ejendommen er MULIGVIS opført som et bjælkehus) er skader på og hidrørende fra - ejendommens bjælkekonstruktion undtaget fra ejerskifteforsikringen.'

3. Begrundelse:

Klagers advokat har gjort gældende, at indklagede ikke har konkretiseret hvilke arbejder, der er forsikringen uvedkommende, idet selskabet ikke i forbindelse med anerkendelse af skaderne har oplyst taksators opgørelse over udbedringsomkostningerne.

Dette bestrides som udgangspunkt, idet det af udbedringsforslaget fra J. Consult af 15. november 2004 fremgår, at der som bilag forefindes økonomisk overslag over udskiftning af loftsbeklædning. Såfremt klager gør gældende, at dette bilag ikke medfulgte, så har klager, der har været bistået af professionel rådgiver hele vejen, haft pligt til at reagere. Klager kan ikke ved bevidst at forholde sig passivt opnå bedre retsstilling, end hvis han havde reageret.

Det må derfor efter klagers opfattelse lægges til grund, at klager har været bekendt med det økonomiske overslag.

Det er af klagers advokat gjort gældende, at udgiften til arbejdsløn er så høj,

'idet der er væsentlig mere arbejde i nedbrydningen af de eksisterende vægge for at gøre dette på en omhyggelig måde, hvorved mindst muligt er blevet beskadiget.'

Efter det for mig oplyste, er væggene revet ned og ikke genanvendt, hvorfor det forekommer usandsynligt, at der skulle være taget hensyn ved nedrivningen. Tværtimod, er væggene genopbygget i andet materiale, hvilket er renovering/forbedring, der er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

5. 66.680

Samtidig savnes der belæg for, hvad det er, der skulle være vist hensyn til. Lofterne skulle jo ned under alle omstændigheder, så begrundelsen forekommer uden hold i virkeligheden.

Det bestrides i øvrigt af indklagede, at det skulle have været nødvendigt at rive alle væggene ned. Det forekommer derimod oplagt for indklagede, at årsagen til at disse er revet ned er, at man efterfølgende har kunnet opsætte nye og fugtsikre vægge, hvilket der ikke tidligere var. Således fremgår det også af skrivelsen fra J. Consult af 15. november 2004, at der alene er krav om dampspærre i ydervægge. Udskiftning af væggene på grund af begyndende råd - der har været omtalt i tilstandsrapporten - kan derfor kun betragtes som en ren forbedring, hvilket er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Når man gennemgår regningen fremlagt som bilag … må følgende forhold alene give anledning til betænkeligheder, når henses til hvilke skader, der var anerkendt:

- Sammenlagt 170 m² rockwool
- 1204 m 5" hvid rustik
- 240 m taglægter
- 101 m² vådrumsplader
- 476 m fyr høvlet

Det er således indklagedes opfattelse, at der er tale om forbedringer på ejendommen, der er ejerskifteforsikringen uvedkommende. Endvidere er det indklagedes opfattelse, at den foreslåede udbedringsmetode er tilstrækkelig og derfor også er udgangspunktet for den erstatning, som klager kan oppebære.

…

Uagtet ovenstående er det ligeledes indklagedes opfattelse, at da der med rimelighed kan sås tvivl om berettigelsen af det rejste krav, **må klager fremlægge originalt tilbud fra håndværkere på renovering af ejendommen samt specificerede timesedler fra håndværkerne.**

Indklagede gør således gældende, at det har formodningen for sig, at udgifter til renovering søges dækket ind over ejerskifteforsikringen, da det forbruget af anvendte materialer langt overstiger, hvad der ville være nødvendigt, og da det anvendte timeforbrug står i misforhold til de udbedringsarbejder, der skulle foretages.

4. Konklusion:

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at selskabet alene skal betale kr. 66.700 incl. moms til klager til dækning af de anmeldte forhold.

Klager har ikke godtgjort, at posterne i den fremlagte faktura alene vedrører arbejde i forbindelse med udbedring af de anmeldte forhold, og det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at flere af udgifterne vedrører renovering af ejendommen."

Selskabet henviser endvidere til ankenævnskendelse nr. 61.922 samt 58.670.

Hertil har klagerens advokat i skrivelse af 20/9 2005 anført, at han har gennemgået ovennævnte skrivelse fra selskabets advokat med den pågældende håndværker, der udførte arbejdet på ejendommen. Advokaten bestrider, at det ikke har været nødvendigt at foretage udbedring, samt at klageren har forsøgt renoveringsudgifter dækket ind over ejerskifteforsikringen. Videre hedder det i skrivelsen fra klagerens advokat:

"Det bemærkes hertil, at P. BYG har anvendt materialer m.v., som er godkendte og egnede. I det omfang, det har været forsvarligt, er der anvendt eksisterende materialer. For så vidt angår Rockwool er det således oplyst, at den eksisterende glasuld var beskadiget af klor, og derfor uegnet til genanvendelse.

Vedrørende nedrivning af vægge har dette som tidligere angivet været forbundet med stort arbejde. Det bemærkes i denne forbindelse at der ikke bare var tale om nedrivning af vægge, men at arbejdet p.g.a. en speciel loftkonstruktion, krævede særlige foranstaltninger. Det har i den forbindelse været naturligt at anvende materialer og udføre arbejde efter gældende restriktioner og standarder.

…

7. 66.680

Klager kan ikke fremlægge tilbud, idet det fra starten har været en aftale mellem klager og P. BYG, at arbejdet skulle udføres billigst efter regning. Dette var foranlediget [af] at man ikke på forhånd kendte til omfanget af arbejdet.

Der er i den forbindelse ikke udarbejdet timesedler

Det fastholdes derfor, at forsikringsselskabet er forpligtet til at betale de fremsendte fakturaer."

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 finder, at der til sagens afgørelse kræves en bevisførelse vedrørende omfanget af de nødvendige dækningsberettigede reparationsarbejder. En sådan bevisførelse kan

ikke ske for nævnet, men må i givet fald ske ved domstolene. Nævnet må derfor afstå fra at viderebehandle sagen, jf. § 4 i nævnets vedtægter.

Derfor

b e s t e m m e s:

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

J. Hermann