757/06

Den 9. oktober 2006 blev i sag nr. 68.089:

xxxxx xxxxxxx xxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxx

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 ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for udbedring af trixtank. Advokaten har endvidere nedlagt påstand om dækning af advokatomkostninger.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at der er tale om et forhold uden for bygningen, og at det ikke er omfattet af den udvidede dækning.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 2002, og at klageren overtog ejendommen 25/4 2003 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 9/9 2002.

Den 8/3 2005 anmeldte klageren, at der var problemer med ejendommens trixtank. Ved skrivelse af 16/3 2005 til klageren opfordrede det indklagede selskab ham til at rejse krav mod den entreprenør, der havde etableret anlægget 3 1/2 år tidligere. Da en henvendelse fra klageren til entreprenøren ikke gav resultat, rettede klageren på ny henvendelse til det indklagede selskab, som den 29/6 2005 på vegne klageren rettede henvendelse til entreprenøren med krav om udbedring af forholdet for entreprenørens

regning. Det fremgår videre, at såfremt entreprenøren mod forventning ikke kontakter klageren for aftale om udbedring, vil sagen blive overgivet til selskabets advokat.

I skrivelse af 21/7 2005 fra selskabets chefjurist til klageren hedder det:

> "Til Deres orientering fremsender jeg kopi af mit brev af dags dato til Brdr. H. Entreprise ApS. Jeg skal kontakte Dem igen, så snart, der foreligger nyt.
>
> Jeg gør opmærksom på, at udbedring af forholdet ikke må påbegyndes, indtil De modtager Dansk Boligforsikring A/S' samtykke hertil. Det er begrundet i, at selskabet agter at gøre regres over for den udførende installatør og/eller sælger, og at vi i den forbindelse skal sikre bevis for manglernes tilstedeværelse, årsag og omfang."

Skrivelsen af 21/7 2005 til klageren var bilagt en skrivelse af samme dato til entreprenøren. Ved skrivelse af 13/8 2005 til det indklagede selskab afviste entreprenøren det rejste krav. Af skrivelsen fremgår:

> "Jeg takker for de to foregående breve og beklager den sene tilbagevenden men det skyldtes ferie og sygdom.
>
> Som det fremgår er konstruktionen udført for ca. 4 år siden og nedsivningsanlægget er nedgravet på baggrund af den foreliggende jordbundsundersøgelse.
>
> Denne undersøgelse viser at der er ca. 1,6 meter ned til grundvandet hvilket godtgør at man bruger et almindeligt anlæg til gravitation og der ikke burde opstå problemer.
>
> Som man ser ligger der en grusgrav i forlængelse med baghaven som stadig var aktiv på byggetidspunktet. Når man udvinder grus i en grusgrav gøres det ofte sammen med at man laver en grundvandssænkning hvilket også vil have indflydelse på grundvandsstanden på deres klients grund. Da der ikke mere udvindes grus i denne grusgrav er denne grundvandssænkning ophørt hvilket giver en højere grundvandsstand i hele området som så kan give problemer med dette gravitationsanlæg.
>
> Dette mener jeg underbygges af at der ikke har været problemer med anlægget de første 3 år eller man har i hvert fald ikke gjort opmærksom på dette problem."

Ved skrivelse af 22/7 2005 til klageren tilkendegav det indklagede selskab:

"Dansk Boligforsikring A/S skal i forbindelse med behandlingen af Deres anmeldelse omkring mangler / ulovligheder på ovennævnte ejendoms kloaksystem, anmode Dem om at indsende tilbud på udbedring fra aut. kloakmester samt kort projektbeskrivelse fra samme.

Når ovennævnte fremsendes, vil dette blive forelagt selskabets jurist, for videreførelse af regres som De tidligere er orienteret om."

Ved skrivelse af 6/9 2005 til klageren tilkendegav det indklagede selskab, at man fortsat var af den opfattelse, at entreprenøren burde udbedre anlægget. Af skrivelsen fremgår endvidere:

"Dansk Boligforsikring A/S kan herefter ikke foretage sig yderligere i sagen, da anmeldelsen omhandler forhold udenfor bygningen, der jf. forsikringsbetingelserne ikke er meddækket under ejerskifteforsikringen."

Den 22/9 2005 skrev klagerens advokat til selskabet, at han på baggrund af sagsforløbet undrede sig over, at selskabet i skrivelse af 6/9 2005 havde afvist dækning. Af skrivelsen fremgår:

"Det er min klare overbevisning, at De - henset til sagsforløbet - har anerkendt, at forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen, og alene har anmodet min klient om ikke at iværksætte udbedring, før end evt. regresspørgsmål var afklaret.

Deres evt. regres er min klient uvedkommende. Jeg henviser til policens § 15 vedrørende udvidet dækning, hvor det bl.a. fremgår, at installationers manglende funktionsduelighed som følge af ulovlig indretning eller i strid med sædvanlige byggeforskrifter er omfattet af dækningen.

Henset til at min klient, allerede i marts måned dette år, anmeldte skaden overfor Dem, skal jeg anmode Dem om snarest muligt at bekræfte overfor mig, at skaden er omfattet af den af min klient tegnede ejerskifteforsikring, og at De således afholder omkostningerne i forbindelse med udbedring."

Selskabet svarede ved skrivelse af 11/10 2005 til klagerens advokat:

> "Jeg kan godt se det uheldige [i] varsler [om] regres mod Brdr. H. Entreprise, - men som jeg ser sagen har vor medarbejder ydet en kulance over for Deres klient, at gå så dybt ind i sagen mod ovennævnte.
>
> Ved gennemgangen af sagens bilag kan jeg ikke se der fra selskabets side er afgivet et dækningstilsagn over for Deres klient."

Klageren har ved sin advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække udgift til udbedring af trixtanken samt advokatomkostninger. Advokaten har i skrivelse af 3/11 2005 til nævnet anført:

> "Det er min klare opfattelse, at forholdet er dækket af den af min klient tegnede ejerskifteforsikring, ligesom det er min opfattelse, at selskabet i deres skrivelse til min klient har givet udtryk for, at det mangelfulde forhold var dækket. Jeg henleder særligt opmærksomheden på, at selskabet har korresponderet med udførende entreprenør, ligesom man har meddelt min klient, at udbedring ikke måtte iværksættes, førend der var sikret bevis, idet selskabet agtede at gøre regres overfor udførende entreprenør.
>
> Jeg finder selskabets behandling af sagen yderst kritisabel, idet der er tale om, at man har bibragt min klient den opfattelse, at selskabet ville dække det mangelfulde forhold, men at min klient af regresmæssige hensyn har måttet vente med at iværksætte udbedringen.
>
> Jeg skal anmode Ankenævnet om at pålægge selskabet, at betale min klients omkostninger i forbindelse med undertegnedes behandling af sagen. Såfremt Ankenævnet ønsker det, kan der fremsendes dokumentation for disse omkostninger."

Selskabet har ved sin advokat over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Advokaten har til støtte herfor i skrivelse af 14/12 2005 til nævnet anført:

> "Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at indklagede ikke skal udbetale erstatning til klager, da det anmeldte forhold vedrører forhold uden for bygningen og

ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 2.2. Selskabet er endvidere af den opfattelse at forholdet ikke er omfattet af den udvidet dækning, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 15.4."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Forsikringens dækningsomfang**

2.1.

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen. Hvidevarer omfattes af forsikringen, såfremt de udgør en del af bygningen.

2.2.

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet. Forhold udenfor bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

…

15. Udvidet dækning

15.1.

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

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

15.2.

Desuden dækkes efter samme retningslinier udbedring af:

- installationers manglende funktionsduelighed

- forhold ved grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne eller giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele."

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen må nævnet lægge til grund, at den tegnede ejerskifteforsikring er udvidet til at omfatte installationers funktion. Nævnet finder dog, at denne dækning er begrænset til forhold inden for bygningen.

Nævnet bemærker, at selskabet ved skrivelserne af henholdsvis 21/7 2005 og 22/7 2005 har tilkendegivet, at kravet mod entreprenøren betragtes som et "regreskrav", hvilket indebærer, at selskabet vil foretage tilbagesøgning af en udgift, selskabet har haft. Nævnet bemærker videre, at selskabet i skrivelsen af 21/7 2005 har anført, at udbedring af forholdet ikke må påbegyndes, før selskabet har givet samtykke dertil. Nævnet finder, at selskabet dermed har givet et bindende dækningstilsagn til klageren. Selskabet er således pligtigt at anerkende den anmeldte skade som dækningsberettigende.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke udgifter til advokatbistand. Nævnet finder, at selskabets behandling af sagen ikke giver grundlag for at pålægge selskabet at betale klagerens advokatomkostninger.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende det anmeldte forhold vedrørende trixtanken som dækningsberettigende og opgøre skaden.

Klagen kan derudover ikke tages til følge.

J. Hermann