761/06

Den 4. december 2006 blev i sag nr. 70.024:

xxxxxxxxxxxx xx xxxxx xxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx x

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

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 Codan Forsikring A/S, klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Tvisten angår modregning vedrørende ikke betalt ejendomsskat, tab af ejendomsværdi samt krav på ulempeerstatning.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1930, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 15/10 2003 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 16/12 2002. Klagerne overtog ejendommen den 15/10 2003 og anmeldte den 8/12 2003 telefonisk til selskabet, at ejendommen var angrebet af skimmelsvamp. Selskabet afviste dækning, hvorefter sagen blev forelagt for Ankenævnet for Forsikring, som i ankenævnskendelse nr. 64.313 udtalte:

> "Nævnets flertal på 4 medlemmer udtaler:
> Nævnets flertal bemærker indledningsvis, at det i de generelle kommentarer til bygningens tilstand i tilstandsrapporten af 16/12 2002 er angivet, at huset er i god stand i forhold til sin alder - opført i 1930, og at der må forventes nogle reparationer, men i øvrigt kun kræves normal vedligeholdelse.
>
> Flertallet må efter sin gennemgang af sagen konstatere, at der ikke i tilstandsrapporten findes bemærkninger om de kraftige fugtproblemer, de massive skimmelsvampeangreb og den manglende udluftning, der efterfølgende er konstateret i ejendom-

men, jf. herved særligt de udtalelser, der er indhentet fra Bygge- og Miljøteknik A/S. Særligt for så vidt angår skimmelsvampeangrebet er det flertallets opfattelse, at dette efter dets omfang reelt har gjort det umuligt at bebo ejendommen.

Klagerne har ikke gennem tilstandsrapportens beskrivelser og karakter fået et retvisende billede af den ejendom, de har købt. De har således ikke haft mulighed for at tage forholdenes reelle karakter, omfang og betydning i betragtning.

Det er endvidere flertallets opfattelse, at de konstaterede forhold nedsætter husets værdi og brugbarhed væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

Nævnets flertal finder herefter, at den anmeldte skimmelsvampeskade er dækningsberettigende. Flertallet kan ikke tage stilling til udbedringsomkostningernes størrelse.

Nævnets mindretal på 1 medlem finder det ikke tilstrækkeligt godtgjort, at huset adskiller sig fra andre huse af tilsvarende karakter og alder.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

Derfor bestemmes: Selskabet, Codan Forsikring A/S, skal anerkende, at den anmeldte skimmelsvampeskade er dækningsberettigende og skal på dette grundlag genoptage sagens behandling."

Ad ikke betalt ejendomsværdiskat

Det fremgår af sagen, at klagerne som følge af, at skaden gjorde ejendommen ubeboelig, har været fritaget for ejendomsværdiskat i 2004 og 2005. I forbindelse med erstatningsopgørelsen har selskabet modregnet det ikke betalte beløb.

Klagerne har over for nævnet gjort gældende, at selskabet er uberettiget til at foretage modregning. Klagerne har i skrivelse af 17/8 2006 anført:

"at vi er enige i, at de almindelige erstatningsprincipper tilsiger, at Selskabet kan foretage modregning i sparede udgifter, herunder f eks. sparede vandudgifter, som var indeholdt i huslejen som Selskabet betalte. Imidlertid er det vores opfattelse at princippet ikke kan udstrækkes til det forhold at vi i perioden 2004 og 2005 har været undtaget ejendomsværdiskat,

at ejendomsværdiskat er en skat man betaler, når man har egen bolig i modsætning til når man bor til leje. I perioden 2004 og 2005 var vores hus ubeboeligt, hvorfor den værdi det tillægges at have adgang til denne bolig ikke

eksisterer. Trods denne manglende adgang til vores bolig foretager Selskabet modregning i denne værdi, da Selskabet i perioden har betalt vores husleje,

at det bestrides, som anført af selskabet, at vi vil få en fortjeneste, hvis der ikke foretages modregning, idet vi skulle have betalt udgiften såfremt vi i perioden 2004 og 2005 havde boet i vores hus. Sagen er den, at vi netop ikke har haft mulighed for at bo i vores hus, hvorfor det ikke er tale om en fortjeneste. Skulle Selskabets tankerække følges, ville vi blive beskattet af værdien, vi netop har opnået skattefritagelse for. Dette er imidlertid ikke tilfældet,

at Selskabet trods gentagne opfordringer har undladt at dokumentere hjemlen til at foretage denne modregning eller anføre praksis herfor,

at vi over for Selskabet har gjort gældende, at modregningsbetingelserne ikke er opfyldte, idet der ikke er konneksitet mellem vores huslejekrav mv. og Selskabets anførte krav om undtaget ejendomsværdibeskatning,

at det i forsikringspolicen positivt er anført, at Selskabet skal dække fraflytningsomkostninger. Det gør Selskabet ikke, idet Selskabet har modregnet kr. 39.900 kr. i vores erstatningskrav vedrørende fraflytningsomkostninger, hvilket strider mod forsikringsaftalen."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 24/8 2006 til nævnet anført:

"Der findes en generel regel om, at skadelidte skal begrænse sit tab, ligesom det nævnes i FAL § 39, at skadelidte ikke skal have vinding i anledning af skaden.

I denne forbindelse kan det f eks. nævnes, at når der sker genhusning af en lejer i anledning af en brand, fradrager forsikringsselskabet den oprindelige husleje ved betalingen af genhusningslejen, og lejeren må supplere med sin oprindelige husleje,

der jo ikke betales det oprindelige sted, så længe lejligheden ikke bebos på grund af skaden.

Iagttages Codans Ejerskifteforsikringsbetingelser pkt. 3 i fællesbestemmelserne står anført: Desuden dækkes 'Andre rimelige og nødvendige **merudgifter** i indtil 12 måneder i anledning af fraflytning af den beskadigede ejendom.'

Med udtrykket **merudgifter** tænkes på, at udgifter og indtægter skal opgøres, så kun nettobeløbet udbetales, og hvormed en besparelse ved lempet ejendomsværdiskat skal inddrages."

I selskabets skrivelse af 9/8 2006 til klagerne om modregningsspørgsmålet hedder det:

"Begrundelsen herfor er som bekendt, at hvad der spares i anledning af skaden tilfalder Codan, når Codan samtidigt afholder genhusningsudgiften, idet der i modsat fald opstår en uberettiget vinding i anledning af skaden i strid med forsikringsaftalelovens § 39.

For Codan er der f.eks. ingen forskel på en besparelse af f.eks. vand, varme eller el frem for en besparelse i form af eftergivelsen af ejendomsværdiskat, når besparelserne skyldes, at huset er blevet ubeboelig i anledning af den samme bygningsskade."

Ad værditab

Klagerne har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal erstatte tab af ejendomsværdi som følge af de under ejerskifteforsikringen anerkendte skimmelsvampeskader. Klagerne har i skrivelse af 17/8 2006 til nævnet anført:

"at det værditab som vi været udsat for på grund af skimmelsvampeskaderne, på trods af renoveringen, skal dækkes af ejerskifteforsikringen,

at ejerskifteforsikringens formål er at sikre køber af en ejendom mod skader, der forringer ejendommens værdi set i forhold til andre tilsvarende ejendomme af samme alder,

at udbedringsomkostninger sædvanligvis medfører at værdien af ejendommen bringes tilbage på det niveau ejendommen havde før konstateringen af skaden. Imidlertid er skimmelsvampeskader på linie med forureningsskader atypiske, idet der fortsat kan være et værditab efter en totalrenovering/total-afrensning i form af et forventeligt markedsværditab. Nogle købere vil afholde sig fra at købe et skimmelrenoveret hus, hvilket kan få negativ indvirkning på prisen. Dette fremgår ligeledes af bilag … fra ejendomsmægler N.H."

Af udtalelse dateret 16/9 2004 fra DanBolig, indhentet af klagerne, fremgår bl.a.:

"**Spørgsmål 2**

Hvilken betydning har det, at ejendommen i en salgssituation har fået udbedret skaden efter skimmelsvamp.

…

Besvarelse af spørgsmål 2

Ved salg af ejendommen efter udbedring af en skimmelsvampeskade, vil man ikke kunne opnå markedsprisen for ejendommen.

Min besvarelse af spørgsmålet begrundes med:

a) usikkerhed omkring, hvornår svampen er helt udryddet, eller kan opstå igen
b) hvorfor skulle køber vælge et hus, hvor der er risiko for på sigt at løbe en sundhedsmæssig følge for køber og dennes familie
c) enhver fornuftig køberrådgiver vil stille spørgsmålstegn ved køb af en ejendom med tidligere angreb af skimmelsvamp
d) spørgsmål om hvorvidt der kan opnås fuld forsikring
e) kan der komme en sag omkring ansvar og erstatning mod sælger/forsikringsselskab ved evt. nyt angreb, eller genopståen af skimmelsvampen og de besværligheder det kan medføre.

Besvarelsen er foretaget efter mit bedste skøn og overbevisning og med baggrund i min erfaring med vurdering og salg af ejendomme i Københavnsområdet i mere end 30 år."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 24/8 2006 til nævnet anført:

"Klager henviser til en erklæring fra ejendomsmægler N.H., der erklærer, at uanset sanering vil der altid 'hænge noget ved', som nedsætter værdien.

Som det fremgår af klagen er der under den tidligere ankenævnssag 64.313 fremlagt en erklæring fra ejendomsmægler A.V., hvis udtalelse går i den modsatte retning, og hvor det samtidigt bemærkes, at A.V. ikke har tættere forbindelse til Codan end andre ejendomsmæglere, der benytter Codans ejendomsportal (hvilket enhver ejendomsmægler kan gøre efter anmodning om password).

A.V. når i sin vurdering forud for saneringen, frem til, 'at ejendommen kan udbydes til salg på normale vilkår, herunder hvad angår sædvanlig prissætning, gældende for ejendomme opført omkring 1930'. Og denne udtalelse kan næppe have mindre vægt efter den foretagne sanering.

I øvrigt er det Codans opfattelse, at den loyale oplysningspligt ved hushandler ikke medfører pligt til at oplyse om forskriftsmæssigt udbedrede skader som f. eks. vandstorm- brand- eller skimmelsvampeskader, og det er os bekendt kun inden for bilforsikring, at der udbetales værdiforringelseserstatning i kombination med udbedringen af skaden, og kun under nærmere specifikke betingelser.

Men selv om man skulle oplyse om en skimmelsvampesanering, må man samtidigt oplyse om det meget begrænsede omfang, når det tages i betragtning, at ejendommen har fået nyt tag.
Hertil kommer, at klager nu har boet i huset i flere måneder uden gener.

Sammenfattende ses der således ikke at være ført bevis for nogen værdinedsættelse."

Af udtalelse af november 2004 fra Vexøe Bolig, indhentet af selskabet, fremgår bl.a.:

"I ovennævnte sag er jeg blevet bedt om en udtalelse om, hvorvidt det muligt at udbyde ejendommen på normale vilkår, for så vidt angår sædvanlige vilkår for salgsarbejdet.

Til bedømmelse af sagen har jeg modtaget følgende dokumenter:

1. Bygningsundersøgelse udført af Dansk Bygningsanalyse A/S
2. Undersøgelse af fugtforhold og skimmelsvampevækst udført af Bygge- og Miljøteknik A/S

3. Tilstandsrapport HE nr. 1297 Lb.nr. 770…udført af H.M.

Indledningsvis bør det bemærkes, at såfremt ejendommen skulle sættes til salg pr. dato af en ejendomsmægler med kendskab til de foreliggende rapporter, ville denne være i ond tro, såfremt rapporterne ikke blev forelagt en eventuel køber.

Med udgangspunkt i de foreliggende rapporter skal jeg bemærke, at ejendommen er opført i 1930, hvorfor der altid må forventes at være mangler ved en ejendom af denne alder.

Af rapporterne fremgår der intet om, at den tidligere ejer har udført væsentlige ombygninger, hvorfor ejendommen må anses for at være opført efter datidens håndværkmæssige 'regler' idet man dengang generelt havde en anden opfattelse af, hvordan en ejendom skulle anvendes og opføres.

Netop i undersøgelsen [af 11/5 2004] fra Dansk Bygningsanalyse A/S (side 7) anføres i sammenfatningen:
'*De registrerede skimmelsvampe er efter vor opfattelse forventelige ejendommens alder og beskaffenhed taget i betragtning*'

Det fotomateriale som var vedhæftet rapporten fra Bygge- og Miljøteknik A/S er på trods af at det er sort/hvide fotokopier, meget kendetegnende for ejendomme med den alder, som nærværende har.

Det fremgår af foto nr. 4 at der tilsyneladende er efterisoleret på skråloft.

Som fotoet opfattes, skulle dette dog ikke give anledning til manglende ventilation, al den stund, at ventilering stadig kan ske bag tagstenene. Sædvanligvis er ældre huse så tilpas utætte, at der altid er den nødvendige ventilation af konstruktioner.

Tilstandsrapporten giver da heller ikke nogen bemærkninger om dette forhold.

Afsluttende er jeg af den opfattelse, netop på grundlag af det foreliggende materiale, at ejendommen kan udbydes til salg på normale vilkår herunder hvad angår sædvanlig prissætning, gældende for ejendomme opført omkring 1930.

En endelig og ubetinget vurdering vil kunne gives, efter besigtigelse, hvor der altid indgår en gennemgang, også for eventuelle lugtgener som skimmelsvampe sædvanligvis giver."

Ad ulempeerstatning

Klagerne har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal udbetale ulempeerstatning, principalt 200.000 kr. eller subsidiært et skønsmæssigt fastsat mindre beløb. Klagerne har til støtte for deres påstand i skrivelse af 17/8 2006 til nævnet anført:

"at Selskabet ved sin håndtering af sagen, hvor man har søgt at trætte os ved at bryde aftaler, trænere sagen ved at stille hel eller delvis dækning i udsigt for derefter at trække dette tilbage og herefter kræve nye rapporter samt at gøre os trætte blandt andet ved dårlig presseomtale,

at vi pga. af Selskabets behandling af sagen var nødsaget til at være fraflyttet vores bolig i 2 år,

at selskabets åbenbare forkerte afvisning af skaden og håndtering af sagen i øvrigt forsinkede vores tilbageflytning i ca. 1½ år,

at Selskabets sagsbehandling satte os under et ekstremt pres i foreløbigt mere end 2 år,

at der er praksis for, at der udbetales ulempeerstatning som følge af dårlig sagsbehandling eller når skader medføre at ejendommens beboere har gener af skaden eller helt må fraflytte ejendommen i en periode, se f.eks. 58.910 og 61.621.

at denne sag har haft et helt usædvanligt og uacceptabelt forløb, hvorfor Ankenævnet bør fastsætte en ulempeerstatning, der ligger ud over hvad der tidligere er tilkendt og som tillige kan afskrække Selskabet fra fremover at praktisere en lignende sagsbehandling, som efter vores opfattelse havde ét formål, nemlig at køre os trætte således at vi ville opgive sagen eller søge en forligsmæssig løsning, der ikke havde givet os vores berettiget erstatning."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 24/8 2006 til nævnet anført:

"Codan har under hele sagen taget afstand fra, at sagen skulle forhandles i pressen, og har på denne baggrund naturligvis ikke selv medvirket dertil.

På den anden side ligger det fast, at klager har henvendt sig flere gange til diverse medier og omtalt Codan i lidet flatterende vendinger.

Der er heller ikke nogen saglig baggrund for klagers påstand om, at Codan har forsinket sagen eller fremkommet med åbenbart forkerte standpunkter, eller har gjort sig skyldig i løftebrud.

Så snart Codan blev bekendt med, at der var usikkerhed om resultatet i klagers ensidigt indhentede rapport fra Bygge og Miljøteknik, stillede Codan krav om en fornyet undersøgelse for skimmelsvamp, hvilket skete ved Dansk Bygningsanalyse A/S.

På grund af klagers uberettigede modstand afventede Codan accept til prøvetagning i fem uger, og desuden har der været ganske lange svartider fra klagers side under den løbende korrespondance forud for sagens indbringelse for Ankenævnet for Forsikring pr. den 24.06.2004.
Efter Ankenævnets kendelse af den 14.03.2005, og forud for anfægtelsesfristens udløb, anerkendte Codan at regulere skaden, og der indledtes straks forhandlinger med klager, der i øvrigt benyttede Codans håndværkere til sit eget ombygningsprojekt.

Hvad angår den af klager nævnte praksis om ulempeerstatning bemærkes:

- at den ene nævnte kendelse angår en situation, hvor en skadelidt frivilligt accepterer at blive boende på skadestedet i stedet for genhusning imod at få en ulempegodtgørelse, hvilket er en helt anden situation end i den konkrete klage.

- at der i den anden kendelse har været tale om en kritisabel sagsbehandling fra selskabets side, hvilket som nævnt ikke er tilfældet i nærværende sag.

Sammenfattende gøres det gældende, at der ikke er noget grundlag for en ulempeerstatning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5. Hvad dækker forsikringen?**
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, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes 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.

…

3.1 Desuden dækkes

- nødvendige udgifter til ud- og indflytning, når forsikringsstedet på grund af skaden midlertidigt må fraflyttes.
- andre rimelige og nødvendige merudgifter i indtil 12 måneder i anledning af fraflytning af den beskadigede ejendom."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at det af de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser fremgår, at der som følgeudgift dækkes rimelige og nødvendige merudgifter. Nævnet finder, at selskabet er berettiget til at modregne den ikke betalte ejendomsværdiskat ved erstatningsopgørelsen.

I relation til den nedlagte påstand om værdiforringelseserstatning finder nævnet, at klagerne ikke har godtgjort at have krav på yderligere erstatning i anledning af den udbedrede skimmelsvampeskade.

Nævnet finder, at selskabets sagsbehandling ikke giver grundlag for at pålægge selskabet at udbetale ulempeerstatning.

12. 70.024

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann