781/07

Den 15. oktober 2007 blev i sag nr. 70.926:

xxxx xx xxxxx xxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Danske Forsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

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 udvidet ejerskifteforsikring i Danske Forsikring, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at dække en anmeldt skade på en terrassemur. Endvidere er klagerne utilfredse med størrelsen af den selvrisiko, som selskabet har opkrævet i forbindelse med andre anmeldte skader.

Selskabet har afvist at dække det anmeldte forhold vedrørende terrassemuren bl.a. med henvisning til, at muren ikke er en del af bygningen, og at den derfor ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde. For så vidt angår selvrisikoopkrævningen har selskabet gjort gældende, at det - i overensstemmelse med det af klagerne accepterede forsikringstilbud - er berettiget til at opkræve 11.000 kr. i selvrisiko pr. skade, dog maksimalt 27.000 kr. i forsikringstiden.

Den omhandlede ejendom, som er opført i 1973, blev af klagerne købt med overtagelsesdag den 1/12 2005. Forud for aftalens indgåelse fremlagde sælgeren tilstandsrapport af 2/11 2005. Endvidere modtog klagerne tilbud på ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S. Tilbuddet blev ikke accepteret af klagerne, som i stedet valgte at acceptere et af deres bankrådgiver i Danske Bank indhentet tilbud på en forsikring i det indklagede selskab. Forsikringen trådte i kraft den 24/11 2005.

Af det af klagerne accepterede forsikringstilbud, som er dateret 17/11 2005, fremgår bl.a.:

"**Selvrisiko**
Udvidet ejerskifteforsikring ….. 11.000 kr.

Denne selvrisiko gælder pr. skade. Den samlede selvrisiko kan dog ikke overstige 27.000 kr. i forsikringstiden."

Efterfølgende modtog klagerne forsikringspolice af 18/11 2005, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**Selvrisiko**
Udvidet ejerskifteforsikring….. 11.000 kr.

Selvrisikoen indeksreguleres som beskrevet i vilkårene."

Efter ejendommens overtagelse konstaterede klagerne ulovlige elinstallationer (skade 001). Forholdet blev anmeldt til selskabet den 5/12 2005. Selskabet anerkendte skaden og opkrævede i den forbindelse 11.000 kr. i selvrisiko. Klagerne rejste herefter krav over for sælgeren om dækning af selvrisikoen, og sælgeren indvilgede i at betale det nævnte beløb til klagerne.

Den 8/3 2006 fremsendte selskabet ny forsikringspolice til klagerne. Policen indeholdt en korrigeret formulering vedrørende opkrævning af selvrisiko. Den nye formulering var identisk med formuleringen i selskabets forsikringstilbud af 17/11 2005.

Den 6/4 2006 anmeldte klagerne via deres advokat til selskabet, at trælofterne i stuen og køkkenet ikke var opsat korrekt (skade 002). Selskabet anerkendte skaden som dækningsberettigende. I forbindelse hermed gjorde selskabet den nye formulering om selvrisiko gældende.

Via deres advokat anmeldte klagerne den 25/4 2006 til selskabet, at fundamentet på en terrassemur ikke var støbt til frostfri dybde (skade 003).

Forholdet vedrørende terrassemuren blev herefter besigtiget af selskabets skadekonsulent. På baggrund af besigtigelsen udfærdigede konsulenten rapport af 15/5 2006, hvoraf følgende fremgår:

> "**Anmeldte skader**
> skade Fundament for læmur ved terrasse er tilsyneladende ikke ført til frostfri (90 cm under terræn)
>
> **Skader anmeldt ved besøget**
> ingen
>
> **Beskrivelse af de anmeldte skader**
> Der er gravet op to steder ved læmur, fundament er ført ned til 50-70 cm under terræn. Læmur er ikke muret i forbandt med ydermuren på huset."

På baggrund af den udfærdigede skadekonsulentrapport afviste selskabet at yde forsikringsdækning for den anmeldte skade på terrassemuren, hvilket blev meddelt klagernes advokat ved skrivelse af 8/6 2006.

Klagerne var utilfredse med afgørelsen, hvorfor deres advokat den 15/6 2006 tilskrev selskabet. Af denne skrivelse fremgår bl.a.:

> "Jeg kan ikke uden videre godkende den afgørelse, idet læmuren fremtræder som en bestanddel af den faste ejendom, og den er således muret sammen med huset, det er muligt at sammenmuringen ikke er i forbandt, men muren fremtræder som en naturlig del af huset og derfor er der ikke, efter min opfattelse, ikke tvivl om, at den pågældende mur også må anses for at være omfattet af forsikringen.
>
> Har De afgørelser der støtter Deres synspunkt, vil jeg naturligvis gerne orienteres nærmere ellers vil jeg bede Dem genvurdere anmeldelsen."

Ved skrivelse af 23/6 2006 til klagernes advokat fastholdt selskabet det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning. I skrivelsen henviste selskabet til ankenævnets kendelse i sag nr. 51.176.

Efterfølgende fulgte yderligere korrespondance mellem parterne, hvilket imidlertid ikke resulterede i enighed. Herefter blev sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klagerne har ved deres advokat nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det i forsikringstiden alene er berettiget til at opkræve i alt 11.000 kr. i selvrisiko. Endvidere har klagerne nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det anmeldte

forhold vedrørende terrassemuren er dækningsberettigende. Til støtte for de nedlagte påstande har advokaten i klageskrivelse af 22/12 2006 bl.a. henvist til sagens korrespondance.

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 6/2 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Vores kunder har fået oplyst den korrekte selvrisiko
Allerede da vores kunder tegnede forsikringen gennem Danske Bank, blev de oplyst om forsikringens faktiske selvrisikoforhold.

Den korrekte formulering vedrørende selvrisiko fremgår nemlig af det tilbud, som vi har sendt til vores kunders bankrådgiver i Danske Bank, I.B.O., den 17. november 2005.

Vi må lægge til grund, at vores kunders bankrådgiver, som det er hensigten, også har gennemgået tilbuddet med vores kunder, og at de derfor er informeret om forsikringens korrekte selvrisiko allerede i forbindelse med tegningen.

Vi er derfor af den opfattelse, at vores kunder har været bekendt med forsikringens korrekte selvrisiko, lige siden de tegnede forsikringen.

Det skal samtidig bemærkes, at den korrigerede police er sendt til vores kunder inden de anmelder de skader, for hvilke formuleringen i policen gøres gældende.

Vores kunder har oplyst, at de har indgået et forlig med sælger om betaling af selvrisikoen på 11.000 kroner i skade 001. Vi glæder os på vores kunders vegne over, at de dermed ikke selv har haft nogen udgifter i forbindelse med skade 001.
…
At sælger af ejendommen indgår et forlig med vores kunder i skade 001, mener vi ikke afskærer os fra, fremadrettet at korrigere den fejl som optræder på kundens eksemplar af policen.

Den nye formulering har kun haft betydning for de skader, som er anmeldt efter vores kunders modtagelse af den korrigerede police. Også af denne grund mener vi, at vores kunder har fået en rimelig og fair behandling.

Vi fastholder derfor, at den korrigerede police skal ligge til grund for beregningen af selvrisiko i skade 002 og alle senere anmeldte skader i forsikringens løbetid.

Terrassemuren er ikke en del af bygningen
Vores skadekonsulent besigtiger terrassemuren den 25. april 2006. Ved besigtigelsen konstaterer han, at terrassemuren er opført tæt op ad bygningens ydermur, uden dog at være gjort til en del af denne.
…
På baggrund af skadekonsulentens oplysninger, er det vores opfattelse, at terrassemuren ikke er en bygning, og ikke i øvrigt indgår i bygningen på en sådan måde, at den kan betragtes som en af forsikringen omfattet bygningsdel.

Vi bemærker også, at terrassemuren ikke er medtaget i den tilstandsrapport, som blev fremlagt for vores kunder i forbindelse med deres køb af huset. Vi mener, at den manglende om-

tale skyldes, at indretninger uden for bygningerne ikke er omfattet af huseftersynet og tilstandsrapporten (se tilstandsrapportens side 2).

I advokatens klage til Ankenævnet for Forsikring skriver han, at terrassemuren ikke er forsynet med fundament. Dette er ikke korrekt. Som det fremgår af skadekonsulentens rapport og fotos fra besigtigelsen, har terrassemuren et fundament, som er ført til en dybde på mellem 50 og 70 cm.

I sin anmeldelse til os skriver advokaten, at fundamentets manglende dybde indebærer risiko for sætningsskader.

I den forbindelse skal det bemærkes, at terrassemuren har stået med det nuværende fundament i 33 år, uden at få sætningsskader.

Skadekonsulenten har ved besigtigelsen af terrassemuren ikke konstateret skader, eller nærliggende risiko for skader. Der er derfor ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand (se vilkårenes punkt 6 B nedenfor).

Af klagen til ankenævnet fremgår det samtidig, at vores kunder i forbindelse med handlen har tillagt det afgørende betydning, at terrassemuren kan anvendes som begyndelse til en ny udestue.

Hvis vores kunder vælger at anvende terrassemuren som begyndelse til en ny udestue, kan vi ikke udelukke, at der i den forbindelse vil opstå sætningsskader. Sådanne sætningsskader vil dog aldrig falde ind under ejerskifteforsikringens dækningsområde, da hverken skaderne, eller risikoen for disse, var til stede på overtagelsestidspunktet (se vilkårenes punkt 6 A nedenfor).

At terrassemuren muligvis ikke, med sit nuværende fundament, kan anvendes som begyndelse til en ny udestue, har ingen betydning for forholdets dækning, da ejerskifteforsikringen ikke dækker indirekte tab, herunder at en i øvrigt ubeskadiget del af ejendommen ikke lever op til vores kunders forventninger.

Skadekonsulenten har vurderet, at terrassemuren ikke er opført i strid med gældende regler på opførelsestidspunktet. Da der samtidig ikke er tale om en ulovlig indretning i bygningen, er forholdet ikke omfattet forsikringens udvidede dækning."

Nævnet har fået forelagt fotos af terrassemuren.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvad er omfattet af forsikringen**
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige eller andet fremgår af policen.
…
6 Hvilke skader dækker forsikringen
A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
Ved bygningsskade 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.
C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
20 Forsikringen er udvidet til at dække
A Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Ad. Selvrisiko:

Med den af selskabet anførte begrundelse finder nævnet ikke anledning til at kritisere, at selskabet har korrigeret policens formulering vedrørende selvrisiko som sket og i overensstemmelse med tilbuddet, og at selskabet herefter har opkrævet selvrisiko i overensstemmelse med policens nye formulering.

Ad. Terrassemur:

Det er nævnets opfattelse, at terrassemuren fremstår som en integreret del af bygningen og således må anses for omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det imidlertid ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold vedrørende fundamentet har nedsat terrassemurens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang, eller at forholdet giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med forebyggende foranstaltninger. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at anerkende forholdet som en dækningsberettigende

skade, jf. pkt. 6 i de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser. Det af klagernes advokat anførte findes ikke at kunne føre til et andet resultat.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

Udskriften bekræftes

Henning Jønsson