797/08

Den 2. juni 2008 blev i sag nr. 72.188:

xxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har husejerforsikring i Codan Forsikring A/S, klager ved sin advokat over, at selskabet har opgjort hans ejendom som værende to selvstændige bygninger i forbindelse med en brandskade, hvorefter han kun har krav på restværdierstatning for den ene af bygningerne.

Selskabet henviser til, at de sammenbyggede bygninger er opført på to forskellige tidspunkter og derfor skal opgøres hver for sig med det resultat, at klageren kun er berettiget til restværdierstatning for den ene bygning.

Det fremgår af sagen, at klageren i 2002 købte en ejendom, der bestod af to sammenbyggede bygninger. De to bygninger er et oprindeligt stuehus på 70 m², der er opført i bindingsværk og med stråtag i 1817. Den anden del af huset består af en nyere bygning fra 1987 på 49 m², der er opført som et pudset murstenshus og bygget sammen med det ældre bindingsværkshus. I tilstandsrapporten, der lå til grund for købet, er de to bygninger anført som et hele under litra A. Af klagerens police fremgår bl.a.:

"**Øvrige forhold for forsikringen:**
Forsikringen dækker en helårsbolig.
Boligareal: 131 kvm.
Udnyttet til beboelse: 131 kvm.

Garage/udhuse m.m. er på max. 21 kvm.
Ydervægge er af bindingsværk.
Tagbeklædning er af stråtag.
Ejendommen har ikke kælder.
Ejendommen er opført i 1817.
Ejendommen har centralvarme."

Klagerens ejendom blev brandskadet den 25/4 2007, og selskabet opgjorde herefter skadegraden på bindingsværkshuset til 40%, mens skadegraden på den senere opførte bygning blev opgjort til 66%. Klageren var ikke tilfreds med denne opgørelse, da han ønskede skadegraden opgjort som et hele for bygningerne, således at han bliver berettiget til restværdierstatning for hele ejendommen.

Klagerens advokat har ved skrivelse af 16/7 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at skadegraden skal opgøres samlet for hele ejendommen. Klagerens advokat har til støtte herfor anført:

"Det gøres til støtte for påstanden gældende, at

- den brandhærgede ejendom i salgsopstilling, tilstandsrapport og energimærke samt i alle offentlige registre fremstår som et samlet hele.
- indklagede har forsikret ejendommen uden opdeling.
- klager stedse har betalt præmie for en stråtækt ejendom på trods af, at den del, indklagede betegner som litra B har en anden tagkonstruktion og en anden tagbelægning end den såkaldte litra A.
- litra B ikke kan anvendes som helårsbolig uden litra A, der rummer ejendommens eneste køkken, hvorfor en opdeling er irrationel.

Det bestrides, at Forsikring & Pensions pjece kaldet 'Opgørelse af bygningsskader' har relevans i den påklagede sammenhæng.

For det første er der tale om en pjece, der i modsætning til dens pendant, for så vidt angår landbrug, er udarbejdet af forsikringsselskaberne uden forudgående partshøringer.

For det andet er der tale om en vejledning og ikke en facitliste.

For det tredje kan det af første sætning i første afsnit på pjecens side 7 ikke udledes, at sammenbyggede bygninger per definition skal opdeles.

Dels forudsætter udsagnet efter min opfattelse, at der allerede i policen er sket opdeling og dels anføres det nederst på den umiddelbart foregående side, at '*er der flere bygninger på forsikringsstedet, kan der være forskel på, hvordan de enkelte bygninger er forsikret og med hvilken forsikringsform. Dette skal fremgå af policen*,' hvilket er i overensstemmelse med anvisningerne i punkt 6.1 i vejledningen for opgørelse af skader på landbrug.

Da kun én beboelse med kun én type tagdækning figurerer på policen, kan det modsætningsvis lægges til grund, at den nu foretagne opdeling er udtryk for efterrationalisering.

Adfærdsklage
Jeg henviser til mit som bilag … fremlagte brev af 12. juli 2007 til indklagede og beder på den baggrund nævnet tage stilling til, om indklagede har behandlet skaden korrekt og i overensstemmelse med almindelige principper for god, forsikringsmæssig sagsbehandling."

Selskabet har ved skrivelse af 13/8 2007 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Det fremgår af vejledningen 'Opgørelse af bygningsskader' udgivet af Forsikring og Pension, at skadens omfang beregnes særskilt for hver bygning, jf. bilag …

Vejledningen er udtryk for og en kodificering af gældende praksis for skadeopgørelse, og principperne heri er derfor gældende, selvom forsikringsbetingelserne ikke udtrykkeligt henviser til den pågældende vejledning, jf. også* ak 66.230.

Efter vores opfattelse, må det ved vurderingen af om der er tale om en eller flere bygninger lægges vægt på hvordan bygningerne optræder i sin ydre form, herunder om der er tale om væsentligt forskellige bygningskonstruktioner, og opførelsestidspunkt.

Det er vores opfattelse, at bygningerne på den baggrund må anses for 2 bygninger, med den virkning, at restværdi ikke udløses på den ældste bygning.

Til støtte for vores opfattelse kan vi henvise til håndbog for beskikkede Bygningssagkyndige punkt 4.05, hvoraf fremgår:

"*Bygningerne bør derfor afgrænses og identificeres med litrering med bogstavbetegnelse, der angives i tilstandsrapporten...Det anbefales, at sammenbyggede ejendomme opdeles i flere litra efter alder/og eller konstruktion...*
Dette medfører, at huse, der er opbygget i 2 omgange, bør få hver sit litranr., og ejendomme med forskellig tagkonstruktion bør opdeles i litra efter tagets konstruktion …..'

Vejledningen illustrerer efter vores opfattelse, hvorledes begrebet bygning skal forstås i teknisk henseende.

Det forhold at den bygningssagkyndige, der har lavet tilstandsrapport på ejendommen ikke har fulgt vejledningen kan efter vores opfattelse ikke være afgørende for, hvorledes ordet 'Bygning' skal forstås.

Vi bemærker, at advokat J.C.D.-W.'s henvisning til side 6 i bilag … efter vores opfattelse ikke har nogen relevans.

De pågældende afsnit relaterer sig til en anden situation - nemlig hvor der er flere bygninger på grunden med hver sin forsikringsform.

Denne situation er der ikke tale om i den aktuelle sag, da forsikringsformen for begge bygninger er nyværdi.

Vi kan endvidere oplyse, at tariferingen af forsikringen ikke er afhængig af om der en eller flere bygninger på ejendommen, og at det alene er den største risiko, der noteres på poli-

cen. Dette er baggrunden for, at tagtype kun er angivet til strå, og ydervægge kun er angivet til bindingsværk, da denne konstruktion frembyder den største skadesrisiko.

2. Adfærdsklage.

a) Vejledning i opgørelse af bygningsskader og rekvirering af diverse attester

Vi må afvise, at vi har tilsidesat god forsikringsskik.

I forbindelse med skaden har vi lavet omfangsbeskrivelse og skadesgradsberegning, som var medbragt til møde på ejendommen.

Vores kundes tekniske rådgiver har da heller ikke fremsat kritikpunkter på det tekniske materiale, der har været forelagt ham.

Vi kan i tilknytning hertil oplyse, at vi via Internettet har rekvireret de oplysninger, som var nødvendige til fastlæggelse af skadeomfanget, herunder BBR-oplysninger. Desuden er tegninger indhentet via S. kommune.

Vi bemærker endvidere, at vores kundes rådgiver er enig i skadesomfanget, således at den reelle uenighed alene drejer sig om fortolkning af forsikringsbetingelsernes bestemmelser om restværdierstatning."

Klagerens advokat anførte herefter i skrivelse af 13/9 2007 til nævnet:

"Til brug for definition af begrebet bygning påberåber Codan sig Håndbog for beskikkede Bygningssagkyndige.

Udgiveren, Huseftersynsordningen 1998, tilkendegiver i sit forord, at 'indholdet af nærværende håndbog for beskikkede bygningssagkyndige forudsættes kun anvendt af beskikkede bygningssagkyndige for Huseftersynsordningen, det vil sige personer, som er fagligt og teknisk sagkyndige på området.'

Codan påberåber sig med andre ord retningslinjer, der ikke er beregnet for andre end beskikkede bygningssagkyndige.

Selv om det lagdes til grund, at håndbogen måtte antages også at gælde ved tegning af bygningsforsikring og/eller opgørelse af bygningsskader, kan den ikke uden videre tages til indtægt for en entydig definition af begrebet bygning i 'teknisk henseende' som hævdet af Codan.

Dels er der tale om en forbrugeraftale, hvorfor den af Codan anvendte term ikke kan tillægges nogen selvstændig betydning i forbindelse med fortolkningen af begrebet bygning.

Dels defineres begrebet bygning i Ordbog over det danske Sprog som 'hvad der er bygget for at tjene til bolig,' hvilket var den her omhandlede ejendoms eneste formål.

Derfor, og da fortolkningstvivl kommer affatteren til skade, burde det fremgå af policen, at Codan ved skadeopgørelser lægger andet og mere i begrebet, end den gængse forståelse tilsiger.

Lægges det på trods af det anførte til grund, at begrebet bygning med Codans term 'i teknisk henseende' defineres i overensstemmelse med håndbogens forskrifter, skal det haves in mente, at håndbogen angiver, hvorledes tilstandsrapporter udarbejdes.

Dette indebærer, at Codans citat fra håndbogens punkt 4.04 (og ikke som angivet af Codan 4.05) i dets fulde udstrækning og med betegnelserne 'tilstandsrapport' og 'beskikket bygningssagkyndig' erstattet af 'forsikringspolice' henholdsvis 'forsikringssælger' får følgende ordlyd i relation til udarbejdelsen af forsikringspolicer:

'Huseftersynet omfatter en ejendom som defineret i BBR-ejermeddelelsen. Et huseftersyn skal omfatte samtlige bygninger indenfor den samme ejendom også selv om bygninger/bygningsdele ikke er korrekt medtaget eller korrekt anført i BBR-ejermeddelelsen.

Bygningerne bør derfor afgrænses og identificeres enkeltvis med litrering med bogstavbetegnelse, der angives i forsikringspolicen.

Deres funktion og udformning beskrives, da det har betydning for udarbejdelsen af forsikringspolicen. Det skal være helt klart og entydigt, hvad der beskrives i forsikringspolicen. Det anbefales, at sammenbyggede ejendomme opdeles i flere litra efter alder og/eller konstruktion.

Dette medfører, at huse, der er opført i to omgange, bør få hver sit litranummer, og ejendomme med forskellig tagkonstruktion bør opdeles i litra efter tagets konstruktion. BBR-ejermeddelelsen foretager ikke denne opdeling af bygningerne.

Hvis der benyttes en anden opdeling, end det fremgår af BBR-ejermeddelelsen, skal de skønsmæssigt anslåede arealer af de respektive bygninger fremgå af forsikringspolicen, så det er klart, hvor store de enkelte, opdelte bygningskomplekser er.

Eventuelle skader skal i bemærkningerne klart henføres til en specifik bygning/bygningsdel og til placeringen på bygningsdelen.

Det er ikke et krav, men det kan dog anbefales, at forsikringssælgeren i forsikringspolicen oplyser om eventuelle, væsentlige uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold.

Dette gælder både antallet af bygninger, deres arealer samt oplysninger om de enkelte bygninger, så forsikringspolicen bliver så retvisende som muligt.'

Det er indiskutabelt, at opdeling i litra ikke er sket i hverken tilstandsrapport eller forsikringspolice.

Codan konkluderer i tilfældet den bygningssagkyndige, at hans tilsidesættelse af håndbogens forskrifter ikke har betydning for den rette fortolkning af begrebet bygning, hvilket forudsætningsvis må gælde for forsikringssælgeren også.

Codan påberåber sig med andre ord til støtte for selskabets i strid med den gængse opfattelse af begrebet bygning Håndbog for Bygningssagkyndige, der i overensstemmelse med betitlingen er tiltænkt bygningssagkyndige, og hvis forskrifter imidlertid kun periodisk skal følges.

Det bestrides, at Codan på det påberåbte grundlag har løftet sin bevisbyrde for, at hver enhed i en sammenbygget bygning i erstatningsmæssig henseende uanset policens ordlyd skal behandles for sig.
…
Adfærdsklage
a Vejledning i opgørelse af bygningsskader
Jeg har noteret mig, at Codan ikke bestrider, at selskabets sagsbehandlere ikke har hverken fotograferet bygningen eller taget referater af de afholdte møder, ligesom man ikke har rekvireret tingbogsoplysning, tilstandsrapport, energiattest eller registreret løsøre.

Det pågældende materiale skal tilvejebringes for at begrænse risikoen for den nu opståede tvivl om de faktiske forhold før og efter skaden."

Klagerens advokat samt selskabet fremsendte herefter yderligere skrivelser til nævnet til støtte for deres påstande.

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det ikke finder anledning til at kritisere selskabets sagsbehandling.

Nævnets flertal udtaler herefter:

Efter flertallets opfattelse ville det have været nærliggende at opdele ejendommen i litra, men dette er ikke sket, og efter flertallets opfattelse er ejendommens samlede fremtoning ikke af en sådan art, at selskabet alene på dette grundlag kan opgøre skadegraden selvstændigt for hver af de to bygninger. Flertallet finder herefter, at selskabet skal opgøre skaden samlet for hele ejendommen, og at klageren dermed er berettiget til restværdierstatning for hele ejendommen.

Nævnets mindretal finder, at ejendommen naturligt fremstår som 2 bygninger, og at det forhold, at der kun er toilet i den ene bygning, ikke kan føre til, at der forsikringsmæssigt er tale om én bygning.

7. 72.188

Efter udfaldet af stemmeafgivningen

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Codan Forsikring A/S, skal anerkende, at skadegraden skal opgøres samlet for hele ejendommen.

Poul Sørensen
formand