815/09

Den 16. marts 2009 blev i sag nr. 74.433:

xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxx

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 over den erstatning, som selskabet har udbetalt.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der er ydet fuld erstatning i overensstemmelse med deres dækningstilsagn.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1865, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/9 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 24/1 2005.

Klageren anførte i skrivelse af 21/4 2006 til selskabet:

> "Vi har været på kommunen for at indhente byggetilladelse på ovennævnte ejendom og da vi står og gennemgår vores papirer, spørger personen fra kommunen om den omhandlede kloaksag var afsluttet for ellers kunne vi ikke få en byggetilladelse.
> Vi ligner spørgsmålstegn/uforstående overfor dette, men nu må ejerskifteforsikringen da dække, da der ikke står noget om dette i tilstandsrapporten, og ej heller anført nogen steder i øvrige papirer, som er os bekendt i handlen af ejendommen.
> Ejerskifteforsikringen § 15 stk. 4 omhandler lovliggørelse af stik og kloakledninger, hermed fremsender vi en kopi af kommunens brev sendt til tidligere ejer 18/10 1982."

Aut. kloakmester J.-C.S: anførte i tilbud af 9/11 2006 til klageren:

"TILBUDET OMFATTER:
- Sænkning af regnvandsledning
- Dette udføres for kr. eks. moms **4000,-**
- Sætning af spulebrønd på det NØ hjørne hvortil WC-KV-GA tilsluttes efter de omtalte afløb er ført igennem sokkel.
- Dette udføres for kr. eks. moms **26.000,-**
- Omlægning af kloakledning fra spulebrønd til eksisterende ledning, det forudsættes at der kan opnås korrekt fald
- Dette udføres for kr. eks. moms pr. meter **1500,-**
- Tilbudet indeholder gebyr for kvalitetssikring, jf. lovkrav.
- Oprydning og bortkørsel af eget affald efter endt arbejde.

Pris excl. moms"

Klageren videresendte tilbuddet til selskabet, der i skrivelse af 10/1 2007 til klageren anførte:

"**Forhold**
De har anmeldt følgende forhold:
- *Ulovlig kloakinstallation.*

På baggrund af Deres anmeldelse har Dansk Boligforsikring A/S telefonisk drøftet sagen med J.C.S. fra L. den 9. januar 2006.
…
Afgørelse
I forbindelse med forholdsbeskrivelsen oplyses bl.a. følgende:
- *Sænkning af regnvandsledning*
- *Sætning af spulebrønd*
- *Omlægning af kloakledning fra spulebrønd til eksisterende ledning.*

De har tegnet forsikring med udvidet dækning. Det betyder, at De udover dækning af 'almindelige' skader (som defineres i punkt 3 i forsikringsbetingelserne) også er forsikret for andre forhold vedrørende bygningen, såsom ulovlige bygningsindretninger samt installationers manglende funktionsduelighed.

For både det almindelige skadesbegreb (punkt 3) og for den udvidede dækning (punkt 15) gælder imidlertid, at forhold udenfor bygningerne ikke er dækket eller disses manglende funktionsduelighed. Som udgangspunkt er det anmeldte forhold derfor ikke omfattet af den tegnede forsikring.

At forholdet ligeledes ikke er nævnt i tilstandsrapporten, er derfor ikke en fejl, idet den bygningssagkyndige efter Huseftersynsordningen ikke tager stilling til forhold udenfor bygningerne, og dermed ikke hvorvidt kloakforholdene, er ulovlige.
…
Forholdet opfylder kun delvist forsikringsbetingelserne i pkt. 15.3 og 15.4 (forhold ved grunden og ulovlige stik- og kloakledninger.) Ankenævnet for Forsikring har i flere kendelser afgjort at en brønd ikke kan karakteriseres som en stik- og kloakledning. Jeg henviser og vedlægger kendelse 66.683 af 1. maj 2006 til orientering. Her fremgår det at et nedsivningsanlæg ej heller kan karakteriseres som en stik- eller kloakledning.

Det er derfor blot de forhold udenfor bygningen, der kan karakteriseres som ulovlige stik- og kloakledninger, der er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring. Da regnvandsledningen ikke ligger i frostfri dybde, er dette forhold omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring. Ligeledes er stikledninger til spulebrønd omfattet af den tegnede forsikring.

Sætning af spulebrønd, og evt. omlægning af eksisterende lovlige kloakledninger, er derfor ikke omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

På baggrund af denne opgørelse kan den samlede maximale erstatning efter samtale med J.C.S., opgøres til 16.000 ex. moms, og 20.000 inkl. moms. Heraf fratrækkes selvrisiko på 5.000.

Arbejdes kan sættes i gang, i overensstemmelse med denne opgørelse, over de dækningsberettigede og ikke dækningsberettigede forhold."

Klageren anførte i skrivelse af 6/7 2007 til selskabet:

"Jeg har talt med S. fra skadesafdelingen d. 23/5-2007. Vi drøftede om denne sags videre udvikling i form af at der skal laves mere end anmeldt først. Hun foreslog at jeg lavede et tillæg til sagen. Dette er vores advokat enig i at det er den vej det skal foregå først.

Så derfor vil jeg gerne lave et tillæg til sagen. Det omhandler tilslutning af håndvask i køkken, gulvafløb i toilet og wc tilsluttes, den renoverede kloak, som L. er i gang med at lave om til et funktionelt system. Vi har så ikke pt. kunne få det lavet færdigt endnu. Vi regnede med at det ellers var med i tilbudet fra L. Vi har talt med en godkendt vvs og han vil udfærdige et tilbud på dette. Disse ting som afløb til wc sidder I SOKKEL, og gulvafløb i bruser og køkkenhåndvask skal IGENNEM SOKKEL nede i jorden i frostfri dybde."

Selskaber anførte i skrivelse af 18/7 2007 til klageren:

"Vi henviser til Deres skadeanmeldelse modtaget den 8. maj 2006 og efterfølgende breve fra Dansk Boligforsikring A/S af 8. maj og 16. oktober 2006, i forbindelse med anmodning om forholdsbeskrivelse. Den 17. november 2006 modtog Dansk Boligforsikring A/S beskrivelse af forholdet fra L. Kloakservice, hvorfor den maksimale erstatning blev specificeret og gjort op ved afgørelsen af d. 10. januar 2007. På denne baggrund blev arbejdet i gang sat af Dem.

Efterfølgende har De d. 6. juli 2007 fremsendt anmodning om tillæg til sagen. På denne baggrund har jeg drøftet sagen med L. og med udførende håndværker. Herfra oplyses det at De har afsluttet Deres arbejde i henhold til udbedringsanvisning fra Dansk Boligforsikring A/S.

Jeg henviser ligeledes, i overensstemmelse hermed, til brev fra Teknisk Forvaltning af 18. oktober 1982, hvoraf det fremgår at der er tale om udvendig ulovlig tilslutning til offentlig kloak på ejendommen. Dette forhold er nu udbedret af L. Kloakservice.

De ulovlige forhold ved ejendommen ses derfor udført og dækket af Dansk Boligforsikring A/S. Andre ikke ulovlige forhold, som ønskes udbedret sker naturligvis for egen regning."

Klageren har ved skrivelse af 16/7 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det skal yde dækning til den samlede kloakreparation. Klageren har til støtte herfor anført:

> "Der er aftalt pris imellem L. og forsikringen telefonisk. Et beløb der åbenbart ikke er det samme beløb på slutfaktura. Dette må skyldes de stigende priser på materialer, brændstof og m.m. de sidste 2 år.
> Vi mener at vi ikke skal betale differencen."

Selskabet har ved skrivelse af 26/8 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

> "Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at uenigheden mellem selskabet og klageren basalt set omhandler det forhold, at L.M.J.s vurdering af udgiften til lovliggørelse af klagerens kloakforhold senere har vist sig ikke at holde stik. Det forhold, at klagerne samtidig med denne lovliggørelse har valgt at lade den samme håndværker udføre arbejder for egen regning, har alene medvirket til at besværliggøre fastsættelsen af den reelle udgift for lovliggørelsen, men er derudover ikke i sig selv kilde til uenighed.
>
> Det er videre selskabets opfattelse, at der ved drøftelserne ultimo 2006 mellem selskabet og L.M.J. A/S på baggrund af L.M.J. A/S' tilbud af 9. november 2006 i enighed med L.M.J. A/S - som også senere udførte det pågældende arbejde - er fastslået en fuldt dækkende erstatning for de ulovlige kloakforhold.
>
> Forsikringstager er i øvrigt meddelt denne erstatningsfastsættelse ved selskabets brev af 10. januar 2007, og har ikke taget genmæle herimod.
>
> Der henvises indledende til forsikringsbetingelsernes pkt. 5:
>
> > *'Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted'*
>
> Forskellen i udgiften mellem selskabets tilsagn, som meddelt forsikringstager den 10. januar 2007, og den reelle udgift, som udtrykt ved L.M.J. A/S' faktura nr. …93 af 28. august 2007 - som senere ændret til faktura nr. …89 af 5. maj 2008 - kan skyldes, at der er udført mere arbejde for selskabets regning end oprindeligt aftalt. En anden mulighed er, at priserne i mellemtiden er steget, evt. en kombination af disse to muligheder.
>
> Uanset årsagen til denne prisforskel fastholdes det, at selskabet med sit brev af 10. januar 2007 har givet et fuldt tilfredsstillende dækningsudsagn. Det påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre, at et dækningstilsagn ikke *på skadesdagen* er tilstrækkeligt til at udbedre den anerkendte skade.
>
> Forsikringstager har på intet tidspunkt fremsat argumenter for, hvorfor det oprindelige dækningstilsagn ikke er tilstrækkeligt. Det forhold alene, at arbejdet senere viser sig at være blevet dyrere, er ikke i sig selv tilstrækkeligt til at godtgøre, at den udmeldte erstatning på skadesdagen ikke var fuldt dækkende. Hvis en forsikringstager pga. prisstigninger vil sikre sig at modtage en højere erstatning end meddelt af et forsikringsselskab, må han kontakte selskabet før arbejdet udføres og indhente selskabets samtykke hertil. Et forsikringsselskab er

ikke forpligtet til at yde højere erstatning end allerede meddelt, og det ville ikke være rimeligt om selskabet skulle honorere et hvilken som helst erstatningskrav, baseret på håndværkerudgifter, som selskabet ikke er blevet adviseret om.

Ydermere kompliceres forholdet af, at forsikringstager har valgt samtidig at lade den samme håndværker udføre supplerende arbejde for egen regning.

3. Konklusion
Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse at der ved selskabets brev af 10. januar 2007 blev givet et fuld dækkende erstatningstilsagn, og at forsikringstager ikke på nogen måde har sandsynliggjort andet."

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.
…
5. Erstatningsberegning
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.
Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet.
…
15. Udvendig 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 samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre sit krav.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det ikke af klageren er sandsynliggjort, at selskabets erstatning ikke er i overensstemmelse med dets forpligtelser i henhold til de gældende forsikringsbetingelser.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann