Ankenævnet for Forsikring

902/12

Den 5. november 2012 blev i sag nr. 82.170:

xxxxxxx xxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at dække det tab, som han mener at have lidt, fordi det forsikrede hus efter overtagelsen har vist sig at være et bindingsværkshus og ikke - som beskrevet i bl.a. tilstandsrapporten - et murstenshus.

Selskabet har afvist kravet med henvisning til, at der ikke i forsikringsbetingelsernes forstand foreligger en skade eller et forhold, der giver nærliggende risiko for skade.

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i 1946, blev købt af klageren med overtagelse pr. 1/4 2011. Kontantprisen udgjorde 640.000 kr. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 1/3 2011. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring**

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

Bygn.: **Uddybende oplysninger:**

...
3. Yder- og indervægge

Hulmur	A
Massiv murværk	A
Formur - Tegl/kalsandsten	A
Bagmur - Tegl/kalksandsten	A
Inder-/skillevægge - Murværk	A
Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	A"

Af klagen, som nævnet har modtaget fra klagerens advokat den 2/3 2012, fremgår bl.a.:

"**PÅSTAND**

Indklagede skal dække det tab, som klager har lidt ved, at klagers hus viste sig at være et bindingsværkshus, og ikke som forventet, et murstenshus under ejerskifteforsikringen.

Indklagede skal således betale kr. 200.000,00 til klager med tillæg af procesrente fra indgivelse af denne klage, og indtil betaling sker, subsidiært et skønsmæssigt mindre beløb med renter som anført.

SAGSFREMSTILLING

Nærværende sag vedrører en tvist om, hvorvidt indklagede er forpligtet til at dække det tab, som klager har lidt ved at erhverve en ejendom i den tro, at der var tale om en murstensejendom. Det viste sig desværre senere, at der var tale om et bindingsværkshus.

Klager købte huset beliggende ... i foråret 2011, jfr. købsaftale med salgsopstilling som vedlægges som sagens bilag ...

Det fremgår af tilstandsrapport af den 1. marts 2011 og energimærkning af den 2. marts 2011, bilag ..., som begge blev udarbejdet i forbindelse med klagers køb af ejendommen, at ejendommen skulle være et murstenshus.

Klager tegnede ejerskifteforsikring hos indklagede med ikrafttræden den 17. marts 2011, bilag ..., på baggrund af ovennævnte tilstandsrapport.

Efter købet og klagers indflytning i huset opdagede klager, at der ikke var tale om et murstenshus, men derimod et bindingsværkshus. Efter klagers opfattelse medførte dette, at husets salgspotentiale og værdiansættelse faldt drastisk.

Den 26. maj 2011 rettede klager derfor henvendelse til indklagede, og krævede sig friholdt for tab gennem den tegnede ejerskifteforsikring.

Dette krav blev afvist af indklagede ved brev af den 9. juni 2011, bilag ... Afvisningen blev begrundet med, at det foreliggende tilfælde ikke kunne betegnes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det i skrivelsen omtalte råd, er ikke en del af nærværende sag.

Den 31. august 2011 fik klager ved ejendomsmægler ... udarbejdet et overslag over, hvilken værdiforringelse disse nye oplysninger vedrørende huset havde medført, bilag ... Ejendomsmægler ... konstaterede således, at de nye oplysninger formentlig ville medføre et fald i salgsprisen på kr. 150.-200.000,00 samt en mere langsommelig og vanskelig salgsproces.

Den 16. november 2011 sendte undertegnede et brev til indklagede, hvori det blev fastholdt, at forholdet var omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, og at indklagede følgelig var for-

pligtet til at yde forsikringsdækning, bilag ... Til støtte herfor blev det gjort gældende, at manglende bygningsdele ifølge ejerskifteforsikringen tillige kunne udgøre en skade, og at denne skade i det foreliggende tilfælde nedsatte ejendommens værdi væsentligt.

Den 30. november 2011 besvarede indklagede mit brev og afviste på ny at være forpligtet til at dække skaden, bilag ...

Som det fremgår af ovenstående, har indklagede ikke været at formå til at anerkende, at forholdet udgør en dækningsberettiget skade, hvilket har nødvendiggjort nærværende klageskrift.

ANBRINGENDER
Til støtte for den nedlagte anerkendelsespåstand gøres det gældende, at forholdet er omfattet af den af klager tegnede ejerskifteforsikring.

En bygningsdel, som består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapport og energimærkning, er omfattet af ejerskifteforsikringens skadesbegreb, jf. Ankenævnet for Forsikrings praksis, således bl.a. sagsnr. 75.053 og 77.368.

At en bygningsdel således består af et helt andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten, kan efter omstændighederne godt udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, såfremt forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdig forstand.

Den konstaterede mangel har nedsat husets værdi i væsentlig forstand, jf. Bilag ...

Denne vurdering af husets værdi må foretages i forhold til værdien af et tilsvarende murstenshus.

På baggrund af ovenstående er indklagede forpligtet til at anerkende sin dækningsforpligtelse.

Med hensyn til den nedlagte betalingspåstand gøres det gældende, at klager har lidt et tab, svarende til reduktionen i husets videresalgspris.

Dette tab kan således opgøres til 200.000,00, jf. Bilag ...

Det må ved erstatningens udmåling tillige tages i betragtning, at klager kan forvente en sværere og længere salgsproces."

Heroverfor har selskabet i brev af 23/3 2012 til nævnet bl.a. anført:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**

Retlig relevant skade:
Vores kunde anmelder, at han i forbindelse med renovering af ejendommen opdager, at huset oprindeligt er et muret bindingsværkshus, som på et tidspunkt er pudset over (se bilag ...).

I skadeanmeldelsen fremgår, at bindingsværket var 'lettere rådskadet'. Vi henviste i første omgang vores kunde til at anmelde rådskaderne til villaforsikringen, og afviste, at det, at der viste sig at være bindingsværk, er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Kunden har alene forfulgt kravet for så vidt angår den skuffelse, det er, at der viste sig at være bindingsværk under de pudsede facader. Kunden vendte aldrig tilbage med hensyn til de anmeldte rådskader.

Efter modtagelse af klagen til Nævnet kontaktede jeg kundens advokat telefonisk for at få opklaret, hvorvidt der var rådskader, som villaforsikringen *ikke* ville dække. Vi erkender, at rådskader så tæt på overtagelsen af ejendommen falder indenfor ejerskifteforsikringens dækningsomfang i det omfang villaforsikringen ikke dækker sådanne skader. Advokaten har oplyst, at der alligevel *ikke* var rådskader i bindingsværket, og at kravet alene går på, at der var skjult bindingsværk. Dette fremgår også af klagen.

Der er altså *enighed mellem parterne om, at der ikke er egentlige skader på ejendommen,* og klagen går alene på, at det faktum, at der viste sig at være bindingsværk under pudsen, er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ejendommen er opført i 1946. Som det fremgår af det historiske foto, er den utroligt smukt udført - med bindingsværk og murede tavler. Alle tavler er lavet med sjældent dekorativt og tidskrævende mønster.

Klagers eventuelle skuffelse over, at der var bindingsværk under pudsen er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det var hverken ulovligt eller usædvanligt at opføre ejendommen, som det er sket, i 1942, hvorfor ejendommens værdi eller brugbarhed ikke er nedsat i forhold til andre ejendomme af samme alder. Det er heller ikke ulovligt eller usædvanligt at pudse de oprindelige facader - dette er formentlig sket som følge af personlig smagspræference.

Det forhold, at facaderne er anderledes end klager evt. forventede er ikke i sig selv en skade. Tilstandsrapportens oplysninger om ejendommens konstruktion er udført til brug for ejerskifteforsikringen vurdering af den indtegnede risiko, og klager kan ikke støtte ret herpå. Se bla. 'Husejerforsikring & Ejerskifteforsikring, 3 udg.' side 299.

Skuffede forventninger erstattes ikke i dansk ret - kun hvis forholdet i sig selv opfylder skadesdefinitionen, kan det kræves erstattet.

De to kendelse klager selv påberåber sig, synes ikke at støtte hans krav - i begge sager kom Nævnet til, at det skjulte bindingsværk *ikke* udgjorde skader i ejerskifteforsikringens forstand. I begge sager var der i øvrigt råd i bindingsværket. I ANK 77.462, 76.059 og 67.323 afviste Nævnet ligeledes, at skjult bindingsværk var opfattet af skadesdefinitionen.

Erstatningskravet:
Klager ønsker værditab erstattet i henhold til erklæring indhentet fra ejendomsmægler.

Værditab (forholdsmæssigt afslag) erstattes ikke under ejerskifteforsikringen - se bla. 'Husejerforsikring & Ejerskifteforsikring, 3 udg.' side 315. Kun hvor der er en egentlig skade, der opfylder skadesdefinitionen, kan der rettes krav om erstatning. Erstatningen udgør i så fald omkostningen til udbedring.

Værditab kan muligvis gøres gældende mod ejendomsmægleren, der - så vidt jeg ved - også er den eneste, der i dansk ret kan gøres ansvarlig for skuffede forventninger - forudsat naturligvis at der foreligger et ansvarsgrundlag. Forholdet til ejendomsmægleren er dog ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Jeg må desuden stille tvivl om ejendomsmæglerens vurdering af 'værditabet'. Ved sammenligning af de fremlagte fotos (bilag ... og ...) fremstår huset til mit personlige øje i sin oprindelige form så kønt og attraktivt, at afhugning af puds og restoration af husets oprindelige udseende ligefrem kunne være værdiforøgende."

Hertil har klagerens advokat i brev af 18/4 2012 til nævnet bemærket:

"Klagers påstand ændres således:

PÅSTAND

Principalt: Indklagede skal således betale kr. 200.000,00 til klager med tillæg af procesrente fra indgivelse af klagen, og indtil betaling sker, subsidiært et skønsmæssigt mindre beløb med renter som anført.

Subsidiært: Indklagede skal anerkende, at det forhold, at klagers hus viste sig at være et bindingsværkshus, og ikke som forventet, et murstenshus, er en skade i ejerskifteforsikringens forstand såfremt det lægges til grund, at bygningens værdi eller brugbarhed er nedsat i nævneværdig forstand.

REDEGØRELSE FOR PÅSTANDEN

Såfremt Ankenævnet ikke finder, at klager har dokumenteret at have lidt et tab, bedes Nævnet i stedet tage stilling til, hvor vidt det forhold, at klagers hus viste sig at være et bindingsværkshus, og ikke som forventet, et murstenshus, er en skade i ejerskifteforsikringens forstand således, såfremt det lægges til grund, at der er lidt et tab jf. den subsidiære påstand, som er nedlagt idet den nødvendige bevisførelse for yderligere dokumentation for klagers tab ikke lader sig gøre i en klagesag.

SUPPLERENDE SAGSFREMSTILLING

Det bestrides, at klagers skuffelse over at have købt et bindingsværkshus ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

For god ordens skyld skal det indledningsvist præciseres, at der ikke er tale om, at de oprindelige facader er blevet pudset, der er tale om et skalmuret bindingsværkshus, dvs. at ejendommen er opmuret med teglsten.

Dernæst henvises på ny til de to kendelser fremlagt som sagens bilag ..., hvoraf det fremgår af Ankenævnets udtalelser:

> *'At en bygningsdel består af et helt andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten kan efter omstændighederne udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Dog kræves det, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand,...'*

Klagers påstand relaterer sig som det fremgår ikke til klagers skuffede forventninger, men til en objektivt konstaterbar skade, som efter Ankenævnets praksis er dækket af ejerskifteforsikringen, hvis klager kan godtgøre, at skaden har nedsat bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

6. 82.170

Klager har godtgjort, at bygningens værdi er nedsat nævneværdigt ved fremlæggelsen af bilag ...

Endvidere bestrides det, at klager ikke skulle kunne støtte ret på tilstandsrapportens oplysninger. Dette fremgår eksplicit af det oven for citerede. Desuden fremgik det tillige af BBR-meddelelsen samt energirapporten for ejendommen, at der var tale om et murstenshus, hvilket klager tillige kan støtte ret på. BBR-meddelelse fremlægges som sagens bilag ...

Det anføres, at resultatet af Ankenævnets afgørelser ikke er det afgørende for, om disse kan anvendes til støtte for klagers påstand - det afgørende er Ankenævnets principielle udtalelser, som netop er det, klager støtter sit krav på.

Med hensyn til Ankenævnets udtalelse i ANK 67.323 bemærkes, at denne ikke er relevant i forhold til denne sag, idet Ankenævnet har udtalt sig modstridende i de væsentligt nyere afgørelser (bilag ...)."

Selskabet har i brev af 26/4 2012 til nævnet anført:

"Klager oplyser, at der ikke er tale om oppudsning af de oprindelige facader, men derimod, at der er opført en ny skalmur i teglsten. Dansk Boligforsikring A/S har ikke besigtiget ejendommen, og den af klager oplyste konstruktion bestrides selvfølgelig ikke. Dog synes det sværere at forstå, hvori problemet herefter skulle bestå.

Det er fuldstændigt sædvanligt, at opføre en ny skalmur, f.eks. på tidligere bindingsværksejendomme, f.eks. hvis man ikke ønsker at vedligeholde sit bindingsværk. Man har etableret en ny klimaskærm i form af en teglstens skalmur. Teglsten er effektiv klimaskærm, og der er intet usædvanligt i at have træ i de indvendige konstruktioner. F.eks. findes der masser af ejendomme, med træskelet, som skalmures.

Det er svært at se, hvori problemet skulle bestå, idet træværket efter opførelsen af teglstenskalmur ikke udsættes for fugt, vand, vind etc. Klager har da heller ikke dokumenteret nogen form for aktuel risiko for bygningen ved at der er træ i det, der nu er blevet til bagmuren i en hulmurskonstruktion. Ydervæggenes konstruktion fremgår af energimærkets side 5 (bilag ...), dog har energikonsulenten ikke kunne se bindingsværket, da der indvendigt er opsat forsatsvægge.

Ejendomsmægleren udtalelser er ikke byggeteknisk underbyggede, da der som sagt findes masser af skalmurede trækonstruktioner. Udtalelsen må derfor bero på en mere følelsesmæssig vægtning af ordet 'bindingsværk'.

Ejerskifteforsikringen dækker aktuelle skader og forhold, der giver nærliggende risiko for skade. Klager har ikke dokumenteret, at konstruktionen giver skader eller nærliggende risiko for skade. I en evt. salgssituation burde en byggeteknisk forklaring til den formidlende mægler være tilstrækkeligt til at ejendommens pris ikke burde være påvirket af det indvendigt siddende træværk. Prisændringer som følge af almindelig markedskonjunktur er ejerskifteforsikringen uvedkommende."

Herefter har klagerens advokat i brev af 16/5 2012 til nævnet anført:

"Hvorvidt det er sædvanligt at opføre ny skalmur eller ej i forbindelse med vedligeholdelse og/eller renovering af bindingsværksejendomme er denne sag uvedkommende.

Den pågældende ejendom var i salgsmaterialet, energimærket og tilstandsrapporten beskrevet som et murstenshus, hvilket klager således forventede at købe. Dette viste sig som bekendt ikke at være tilfældet, hvorfor klagers forudsætninger for købet bristede, ligesom klager led et tab i forhold til disse forudsætninger og den ejendom, som klager kunne have forventet at erhverve.

Det er ligeså uvedkommende for sagen, hvorvidt den etablerede skalmur er håndværksmæssigt korrekt opført eller i øvrigt fungerer som klimaskærm - huset bliver ikke på denne måde et murstenshus, som beskrevet i ovennævnte materiale.

Nedsættelsen af husets værdi er dokumenteret ved den fremlagte erklæring fra ejendomsmægleren, som således har beskrevet, at de nu konstaterede forhold vil medføre en både langsommere og vanskeligere salgsproces for huset sammen med en prisreduktion i størrelsesordenen kr. 150 - 200.000,00.

Det er korrekt, at ejendomsmæglerens udtalelser ikke er byggeteknisk underbygget, hvilket efter klagers opfattelse ikke er nødvendigt, idet klagers tab, som udgangspunkt, må fastsættes ud fra det af ejendomsmægleren opgjorte værditab, idet det må forudsættes, at udbedringen af den konstaterede 'mangel' vil være væsentligt dyrere end den af mægleren beskrevne prisreduktion, hvorfor det, under alle omstændigheder, ikke vil være provisionelt med husets værdi, at foretage en udbedring, hvorfor tabet følgelig må fastsættes til den opgjorte prisreduktion i overensstemmelse med praksis ved erstatning for mangler ved køb af fast ejendom eller tildeling af forholdsmæssigt afslag.

Endelig er klager enig i, at manglen ikke umiddelbart frembyder nærliggende risiko for skade, hvorfor forsikringens betingelse herom ikke er opfyldt.

Derimod er husets brugbarhed samt værdi nedsat i væsentlig grad. Nedsættelsen i værdien er dokumenteret ved ejendomsmæglerens erklæring, og nedsættelsen i brugbarheden synes at være åbenlys, når der henses til, at størstedelen af husets ydervægge består af 'gammelt træ med fyld'.

Det er klagers opfattelse, at sagen nu kan afgøres på det foreliggende grundlag og nævnets afgørelse imødeses."

Efterfølgende har selskabet i brev af 23/5 2012 til nævnet anført:

"Klager er enig i, at skalmuren ikke giver anledning til skader eller nærliggende risiko for skade.

Kravet begrundes på en indsigelse om 'mangler', særligt læren om bristede forudsætninger indenfor aftaleretten/køberetten.

Dansk Boligforsikring A/S har ikke solgt ejendommen, hvorfor evt. bristede forudsætninger omkring det købte ikke kan gøres gældende overfor selskabet. Dansk Boligforsikring A/S har ejerskifteforsikret ejendommen og forsikringsdækningen reguleres af forsikringsaftalen og lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Der ses heri ingen hjemmel til erstatning for værditab som følge af bristede forudsætninger omkring ejendommens konstruktioner. Det bestrides i øvrigt også, at betingelserne i forudsætningslæren er opfyldt, heri krav om kendelighed, samt risiko for at forudsætningen brister.

Forholdet opfylder ikke skadesdefinitionen, hvorfor klagen må afvises."

Nævnet har fået forelagt de bilag, der er vedlagt sagen, herunder fotos af huset.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"Vedrørende erstatningsopgørelsen oplyses, at såfremt indklager indvilliger i at erstatte udbedringsomkostningerne forbundet med 'udbedringerne', er klager indstillet på at acceptere en sådan løsning.

Det bestrides, at der kan rejses tvivl om ...'s vurdering (bilag ...). ... er statsautoriseret ejendomsmægler og har sit daglige virke i lokalområdet omkring klagers ejendom, hvorfor der ikke synes at kunne rejses en berettiget tvivl vedrørende hans forudsætninger for at vurdere ejendommen.

Endeligt bestrides det, at en nedrivning af den ydre skalmur vil medføre en værdiforøgelse. Huset er opført af fyrretræsbjælker, som ikke er en særlig modstandsdygtig træsort, hvorfor en nedrivning af skalmuren højst sandsynligt vil medføre, at der hurtigt vil opstå råd i træværket. Dette er sandsynligvis også grunden til, at skalmuren blev opført i første omgang. Dertil kommer, at udgifterne til varme og forsikring vil stige markant, hvilket næppe vil have en positiv indvirkning på husets værdi.

Ankenævnet kan herefter afgøre sagen på det foreliggende grundlag.

ANBRINGENDER

Det gøres supplerende gældende,

At såfremt Ankenævnet ikke finder, at klager har lidt et dokumenterbart tab, skal indklagede under alle omstændigheder anerkende, at forholdet udgør en skade, som skal dækkes under forsikringen, såfremt det lægges til grund, at bygningens værdi eller brugbarhed er nedsat i nævneværdig forstand."

Nævnet udtaler:

At en bygningsdel består af et helt andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten, kan efter omstændighederne vel udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Dog kræves det, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, eller at forholdet giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger, jf. de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser.

9. 82.170

På baggrund af det oplyste om husets alder og sagens øvrige oplysninger finder nævnet det ikke godtgjort, at der i ejerskifteforsikringens forstand foreligger en skade eller et forhold, der giver nærliggende risiko for skade. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke kritisere, at selskabet som sket har afvist at yde forsikringsdækning.

Det, som klagerens advokat i øvrigt har anført, findes ikke at kunne føre til et andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen