903/12

Den 26. november 2012 blev i sag nr. 82.201:

xxxxx xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

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 med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Hun klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Selskabet henviser til, at den bygningssagkyndige, der har udfærdiget tilstandsrapporten, har anerkendt at dække diverse skader. Ifølge selskabet kan klageren derfor ikke opnå dækning for disse forhold fra ejerskifteforsikringen.

Af klageskemaet, der er underskrevet af klageren den 5/3 2012, fremgår bl.a.:

> "1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
> I forbindelse med mit køb af ejendommen …, blev der fremlagt tilstandsrapport af 21. januar 2010, som var udfærdiget af ... Da jeg konstaterede fejl ved huset, som ikke var omtalt i tilstandsrapporten anmeldte jeg dette til forsikringsselskabet. Efter en besigtigelse af huset traf forsikringsselskabet den 22. juli 2010 afgørelse om, at man anerkendte nærmere beskrevne forhold som en dækningsberettiget skade. **Min klage vedrører ikke denne afgørelse.**
>
> Min klage vedrører en ny afgørelse, som forsikringsselskabet traf den 14. september 2010. Heri afgjorde forsikringsselskabet, at de omhandlede forhold alligevel ikke var dækningsberettigede under ejerskifteforsikringen. Forsikringsselskabets begrundede denne afgørelse med, at jeg havde fået dækning for skaden fra en tredjemand (den bygningssagkyndige …). Dette er på ingen måde tilfældet.
>
> Forsikringsselskabet mener, at jeg skal forsøge at få skaden dækket hos den bygningssagkyndige, som vel i forsikringssammenhæng må anses for skadevolder. Jeg mener derimod,

at jeg skal have skaden dækket af forsikringsselskabet, og at den bygningssagkyndiges eventuelle erstatningsansvar er en sag mellem denne og forsikringsselskabet.

Mine synspunkter fremgår af brev af 14. oktober 2010 fra … (min far) og brev af 23. august 2011 fra advokat … (er nu udtrådt af sagen) til forsikringsselskabet. Forsikringsselskabet har afvist mine synspunkter.

Se i øvrigt vedlagte nøjere beskrivelse af sagsforløbet med tilhørende bilag.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Jeg ønsker, at forsikringsselskabet tilbagekalder sin afgørelse af 14. september 2010 og efterlever sin første afgørelse af 22. juli 2010. Hvis den bygningssagkyndige kan pålægges et erstatningsansvar, bør dette alene komme til udtryk i en regressag mellem denne og forsikringsselskabet.

Hvorvidt forsikringsselskabets afgørelse af 22. juli 2010 i sin praktiske gennemførelse eventuelt vil give anledning til klage, vedrører ikke den aktuelle klage."

Heroverfor har selskabet i brev af 20/3 2012 til nævnet anført:

"**1. Supplerende sagsfremstilling**

Supplerende til klagers indlæg skal det oplyses, at den forsikrede ejendom … blev overtaget d. 1. april 2010 (klager fik rådighed over ejendommen 24. marts 2010). Den tilstandsrapport, der lå til grund for handlen fremlægges som **bilag ...**

Dansk Boligforsikring A/S har ejerskifteforsikret ejendommen med udvidet dækning ved policenummer …14. Forsikringen har en løbetid på 10 år og en selvrisiko på kr. 5.000,- pr. skade (dog kr. 10.000,- på el-skader) og maksimalt 28.000,- i forsikringens løbetid. Forsikringspolicen fremlægges som **bilag ...**

D. 26. maj 2010 modtog vi en række skadeanmeldelser - fremlægges som **bilag ...** Efter foretagelse af besigtigelse af forholdene, dækkede vi udskiftning af utæt varmeveksler samt en række forhold i badeværelset, men afviste forhold omkring isolering. Kopi af brevet fremlægges som **bilag ...**

Vi rettede samtidig krav mod den bygningssagkyndige for så vidt angår forholdene i badeværelset **(bilag …).** Den 4. august rettede vi telefonisk henvendelse til den bygningssagkyndige og rykkede for svar - kopi af telefonnotat fremlægges som **bilag ...** Under telefonsamtalen oplyste den bygningssagkyndige, at han allerede havde anerkendt ansvar direkte overfor vores kunde og tilbudt at betale for udbedring.

Den 14. september modtog vi skriftligt svar fra den bygningssagkyndige - fremlægges som **bilag ...** I brevet fik vi oplyst, at vores kunde allerede i foråret - formentlig før skaden blev anmeldt til os - har rettet krav mod den bygningssagkyndige - og at han har anerkendt at erstatte forholdene.

På baggrund heraf skrev vi til vores kunde og oplyste, at da forholdet sås dækket fra den bygningssagkyndige, kunne det ikke også kræves erstattet under ejerskifteforsikringen. Dækningen af varmeveksleren blev ikke ændret. Brevet fremlægges som **bilag ...**

Der har herefter været udvekslet korrespondance mellem os og klager, fordi vores kunde fremsendte tilbud på en større renovering af badeværelset fremfor en reparation af de anmeldte og dækkede forhold. I forsøg på at opnå enighed om, hvad der skulle erstattes blev der også afholdt et møde på ejendommen, hvor vores besigtigelseskonsulent, kunden og den bygningssagkyndige gennemgik skaderne og de nødvendige reparationer. Relevant korrespondance herom fremlægges som **bilag ...**

Ved brev af 5. juli 2011 **(bilag …)** meddelte vi vores kunde status på sagen og henledte kunden til den aftale, der blev indgået under besigtigelsen om at indhente tilbud på reparation, alternativt lade den bygningssagkyndige indhente tilbud.

I brev af 23. august 2011 **(bilag …)** meddelte vores kunde via advokat, at kunden ikke mente sig bundet af tilsagnet fra den bygningssagkyndige, samt at der ikke skulle trækkes to gange selvrisiko.

Vi svarede herpå ved brev af 15. november 2011 **(bilag …).** Vi fastholdt, at kunden måtte benytte sig af den bygningssagkyndiges tilbud om erstatning og kun, hvis der herefter henstod tab eller forhold, som ikke er dækket, vil vi behandle og erstatte disse.

Som **bilag …** fremlægges fotos af de i klagen omhandlede forhold, optaget af vores besigtigelseskonsulent.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Jeg opfatter klagen som alene omhandlende forholdene i badeværelset og specifikt, om det tilsagn den bygningssagkyndige har givet om erstatning har betydning for dækning under ejerskifteforsikringen.

Jeg opfatter ikke klagen som omfattende varmeveksleren, anmeldelsen om flamingo som isolering og hvorvidt der kan trækkes to gange selvrisiko. Såfremt dette *ikke* er korrekt bedes klager redegøre yderligere herfor.

Vi har anerkendt dækning af en række forhold i badeværelset. Vores kunde havde imidlertid - i strid med forsikringsaftalelovens § 22 - forsømt at oplyse, at der allerede var rettet krav mod den bygningssagkyndige for samme forhold, og at den bygningssagkyndige havde anerkendt ansvar.

Da vi først modtog oplysning herom - direkte fra den bygningssagkyndige efter at vi rettede regreskrav mod ham - bristede en væsentlig forudsætning for vores dækningstilsagn, og vi er ikke længere bundet heraf. Det følger af forsikringsaftalelovens § 22 stk. 2, samt af almindelige erstatningsretlige regler om det lidte tab, at vi ikke er forpligtet til at erstatte udgifter, som allerede er erstattet fra anden side.

Vores kunde har ikke fremsendt et tilbud som kunne danne grundlag for erstatningsopgørelsen mod den bygningssagkyndige, idet det indhentede tilbud omfatter en større renovering af badeværelset. Den bygningssagkyndige har dog tilbudt at lade et tilbud indhente, og vi fastholder, at vores kunde må henholde sig til dette. Der er herudover ikke dokumenteret tab, som kan gøres gældende overfor ejerskifteforsikringen. Vi anførte desuden i brev af 15. november 2011 (se bilag …), at i det omfang, der herefter henstår forhold eller tab, som kan henføres under ejerskifteforsikringen, behandler vi selvfølgelig forholdet igen.

Da sagen nu er indbragt for ankenævnet - har jeg - for at skære sagen mest muligt til og for at Nævnets afgørelse kan blive så konkret som mulig - gennemgået de anmeldte forhold i

badeværelset på ny, vurderet vores dækningstilsagn og sammenholdt med den bygningssagkyndiges dækningstilsagn.

Der er anmeldt følgende forhold i badeværelset:

- Hul i gulv i bruseniche - vandgennemtrængning i gulvkonstruktion og kælder - *den bygningssagkyndige har anerkendt dækning - se bilag … - samt følgeskader - anerkendt på mødet d. 19. juli - se bilag ...*

- Utæt vandlås (støbejernsvandlås stoppet med træprop) - *Den bygningssagkyndige har anerkendt dette forhold - se bilag ... På mødet d. 19. juli oplyste den bygningssagkyndige, at han mente utætheden kunne repareres ved en strømpeforing og han var villig til at indhente tilbud herpå. Hvis han ikke kunne indhente tilbud herpå, ville han erstatte etablering af nyt afløb dvs. ved (delvis) ophugning af gulv i bruseniche.*

- Rist i gulvafløb under håndvask kan ikke løftes - *Den bygningssagkyndige har anerkendt dette og oplyste på mødet d. 19. juli, at risten formentlig kan skæres fri, hvorefter der er adgang til inspektion af afløb.* OBS : Der er ingen skader konstateret på dette afløb - det er alene at risten ikke kan løftes, der er anmeldt.

- Bagfald på gulvet i brusenichen. Forholdet vurderes ikke umiddelbart at give skader, men det kan først vurderes, når utæthederne er udbedret (hul samt utæt afløb). Det er muligt, at fliserne i brusenichen under alle omstændigheder tages op som følge af udbedring af hullet samt afløbet i brusenichen (se ovenfor), i få fald løses problemet automatisk. I det omfang, der er et problem efter foretagelse af den reparation, den bygningssagkyndige har anerkendt at dække, vurderer vi gerne forholdet på ny.

- Faldstammen i kælder er overtrukket med orange pvc-rør. *Den bygningssagkyndige har ikke anerkendt dette forhold, som han ikke mener, giver skader og ikke mener, han burde have anmærket.* Jeg har drøftet forholdet på ny med vores besigtigelseskonsulent. Uagtet at vi heller ikke har konstateret skader eller utætheder ved faldstammen (gammel støbejernsfaldstamme, som er blevet overtrukket med et nyt PVC-rør), vil vi - i lyset af det brev, der oprindeligt blev sendt til vores kunde (bilag …) dække dette forhold. Konsulenten oplyser, at der kan etableres for i alt 3500,- plus moms (ca. 200 kr. i materiale udgifter samt ½ til 1 dags arbejde), hvorfor erstatningen opgøres til kr. 4.375,-. Vores kundes selvrisiko vil blive nedskrevet med erstatningsbeløbet mod fremsendelse af faktura på udbedring.

3. Konklusion
Den bygningssagkyndige har allerede - inden skaden blev anmeldt til os - anerkendt at erstatte hullet i brusenichen og det utætte afløb - samt følgeskader af disse forhold - samt fritskæring af risten i afløbet under vasken.

Vi har anerkendt og opgjort erstatning for faldstammen i kælderen.

I det omfang, der er bagfald i brusenichen efter udbedring af de skader den bygningssagkyndige har dækket - og det giver skader eller nærliggende risiko for skader - vurderer vi forholdet på ny.

Klager har herefter ikke krav på yderligere erstatning under den tegnede ejerskifteforsikring.

Klagen bør derfor afvises."

Herefter har klageren i brev af 2/4 2012 til nævnet anført:

"Jeg har følgende kommentarer til forsikringsselskabets brev:

1)
Ad Dansk Boligforsikrings A/S' opfattelse af sagen: Min aktuelle klage vedrører udelukkende spørgsmålet om, hvorvidt forsikringsselskabet kan afvise at dække skaderne med den (urigtige) begrundelse, at jeg har fået skaderne dækket af tredjemand, jf. forsikringsselskabets begrundelse for sin anden afgørelse af 14. september 2010. Den aktuelle klage vedrører således ikke forsikringsselskabets videre behandling af sin første afgørelse af 22. juli 2010.

2)
Ad Supplerende sagsfremstilling, afsnit 1: Jeg ved ikke, om dette er relevant, men jeg har i sagens natur først haft rådighed over ejendommen fra overtagelsesdagen den 1. april 2010. Først efter denne dato befandt jeg mig i ejendommen uden ledsagelse af sælgers repræsentant.

3)
Ad Supplerende sagsfremstilling, afsnit 5, Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen, afsnit 3, og Konklusion, afsnit 1: Forsikringsselskabet mener, at jeg havde rettet krav mod den bygningssagkyndige, inden jeg anmeldte skaderne til forsikringsselskabet. Dette er ikke korrekt. Der er intet retsforhold mellem mig og den bygningssagkyndige, og jeg har derfor på intet tidspunkt følt mig berettiget eller forpligtet til at rette krav mod den bygningssagkyndige eller til at modtage tilbud om varer, ydelser eller penge fra denne. Jeg kontaktede først den bygningssagkyndige efter, at jeg havde anmeldt skaden til forsikringsselskabet, og min henvendelse til den bygningssagkyndige skete efter telefonisk opfordring hertil fra forsikringsselskabet.

4)
Ad Supplerende sagsfremstilling, afsnit 7 og 8: Forsikringsselskabet henviser formodentlig til et møde den 19. maj 2011. Der blev ikke indgået nogen aftale under mødet. Mit referat af mødet er vedlagt som bilag … til klagesagen.

5)
Jeg beder Dem fremsende kopi af bilag … til forsikringsselskabets brev. Da jeg anmeldte skaderne til forsikringsselskabet, havde jeg ikke mulighed for at tage kopi af anmeldelsen.

6)
For det tilfælde at Deres kendelse skulle give forsikringsselskabet medhold, opfordrer jeg forsikringsselskabet til at dokumentere identiteten af 'den bygningssagkyndige', som i nogle sammenhænge fremtræder som …' og i andre som '…' (registreret under henholdsvis CVR … og CVR …). Dette sker efter min opfattelse mest overbevisende ved, at der fremlægges kopi af den faktura, som er udstedt til sælger i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten."

Efterfølgende har selskabet i brev af 12/4 2012 til nævnet bemærket:

"Det fremgår af almindelige forsikringsretlige principper, at kun det lidt tab kan kræves erstattet. Forhold, som den bygningssagkyndige har anerkendt at dække, kan ikke kræves erstattet.

Klager gør gældende, at der ikke er et retsforhold mellem hende og den bygningssagkyndige, og hun bestrider nu, at have rettet henvendelse til den bygningssagkyndige før skaden blev anmeldt til os. Dette forekommer ejendommeligt, da bygningssagkyndige ikke har for vane, at foretage besigtigelser af egen drift, hos købere af ejendomme, for at se, om de evt. skulle have udvist ansvarspådragende fejl, da de foretog huseftersynet for sælger!

Det fremgår af skadesanmeldelserne (bilag …), at forholdene blev anmeldt til os d. 26. maj 2010. Vores kunde oplyser i skadesanmeldelserne, hvornår de enkelte forhold blev opdaget, og det sker ifølge hendes egne oplysninger fra d. 10. april, medio april, 15. april, 20. april og 20. maj - dvs. op til næsten 2 måneder før anmeldelsen til os sker. Det fremgår af brevet fra den bygningssagkyndige (bilag …), at vores kunde reklamerede overfor ham 'i foråret'. Der er ingen grund til at betvivle den bygningssagkyndiges oplysninger, og "i foråret" kan næppe være efter skadesanmeldelsestidspunktet 26. maj.

Så længe den bygningssagkyndige har anerkendt at erstatte en reparation af de forhold, der er reklameret over overfor ham, er der ikke lidt et tab, som kan overføres på ejerskifteforsikringen. Jeg har i mit tidligere indlæg specificeret hvilke forhold, den bygningssagkyndige har anerkendt at erstatte, og opgjort erstatningen for det forhold, den bygningssagkyndige ikke har vedkendt sig ansvar for.

Hverken den bygningssagkyndige eller ejerskifteforsikringen kan tilpligtes at erstatte den større renovering af badeværelset, som klager ønsker udført."

Nævnet har fået forelagt de bilag, parterne har fremlagt, herunder diverse fotos.

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen må nævnet lægge til grund, at klageren endnu ikke har modtaget dækning fra den bygningssagkyndige. Det er herefter nævnets opfattelse, at klageren er berettiget til at kræve dækning fra ejerskifteforsikringen. Selskabet skal således genoptage sagen og yde dækning i overensstemmelse med de afgivne dækningstilsagn og de gældende forsikringsbetingelser.

7. 82.201

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal således genoptage sagen og yde dækning i overensstemmelse med de afgivne dækningstilsagn og de gældende forsikringsbetingelser.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson