Ankenævnet for Forsikring

Den 20. maj 2015 blev i sag nr. 86242:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har for sin ejendom, et fritliggende gammelt hus med status af ejerlejlighed, tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Hun klager ved sin advokat over, at selskabet alene har tilbudt forholdsmæssig erstatning for en anerkendt skade på bygningens vinduer i tagrygningen.

Selskabet har henvist til, at skaden er konstateret på fælleseje i ejerforeningen, jf. ejerforeningens vedtægter, og at selskabet derfor i henhold til forsikringspolicen kun skal yde forholdsmæssig erstatning efter fordelingstallet for klagerens ejerlejlighed. Selskabet har på den baggrund tilbudt en erstatning på ca. 30 % af udbedringsomkostningerne.

Ejerforeningen …gade, nr. …A-E består af i alt fem ejerlejligheder fordelt på tre bygninger opført i 1750. Klagerens ejerlejlighed, nr. …C, ligger for sig selv i et fritliggende, gammelt bondehus og har fordelingstal ca. 30/100. De fire andre ejerlejligheder ligger således i de to øvrige bygninger, hvor der også er et fælles fyrrum.

Forsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 3/12 2013 på baggrund af tilstandsrapport af 9/5 2013, som alene vedrører den bygning, som klageren bor i. Af rapporten fremgår:

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: *Ejerlejlighed*

…

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	*Beboelse*	*1750*	*1*	*137*	*0*	*43*	*180*	*0*

Der er ikke i forbindelse med ejerskiftet udarbejdet tilstandsrapport for de to øvrige bygninger i ejerforeningen, men selskabet har i sagen fremlagt en tilstandsrapport af 9/3 2012 for hele ejerforeningen. Denne tilstandsrapport er udarbejdet i forbindelse med et tidligere salg i foreningen.

Af forsikringspolicen fremgår:

"Forsikringstager: [klageren]
Forsikringssted: [klagerens adresse, nr. …C]
Matrikelbetegnelse: [matrikelnr. på klagerens ejerlejlighed]
Forsikret boligareal: 180
…

Særlig undtagelse:
Forsikringen omfatter den i policen anførte lejlighed (særejendom), samt de bygninger/bygningsdele (fællesejendom) der henhører til den samlede ejendom. Særejendommen dækkes fuldt ud, fællesejendommen dækkes forholdsmæssigt i forhold til forsikringstagers fordelingstal for ejendommen."

Selskabet har i brev af 24/3 2014 til klageren bl.a. anført:

"1. Utæt tag
Du har anmeldt vandindtrængen fra taget.
…
Rygningen
[Selskabets konsulent] oplyser at samlingerne på rygningstoppen er utætte. Vandet samler sig på rygningstoppen grundet manglende fald, hvorefter det løber ned igennem utæthederne. Ved 3 samlinger er der tidligere lavet overlap med bly, ind over det eksisterende.

På baggrund af besigtigelsen anses forholdet for dækningsberettiget jf. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Udbedringen består i udskiftning af zinkafdækninger langs hele rygningen. Der etableres fald så vandet ikke samler sig. Til udbedringen er det nødvendigt at opstille ensidigt stillads, hvor der monteres træplader på stråtaget for at undgå skader. Derefter kan der foretage udbedring fra en tagstige.

Konsulenten vurderer at omkostningerne til udskiftning af hele rygningstoppen, udgør i alt 43.750 kr. inkl. moms. Omkostninger til opstilling og nedtagning af stillads opgøres til maksimalt 35.000 kr. inkl. moms. Arbejdet kan udføres på ca. 10 arbejdsdage, hvorfor stilladsleje udgør maksimalt 5.000 kr. inkl. moms.

Konstruktionen er ca. 26 år gammel jf. tilstandsrapporten og byggetegninger på ejendommen. Derfor foretages der aldersnedskrivning grundet almindelig slid og ælde jf. 5.3 i forsikringsbetingelserne. Omkostningerne udgør 78 % af nyværdien jf. tabel om tagdækning og inddækning på side …, samt tabel F. Opgørelsen ser således ud;

Udbedring af utæt rygning	43.750 kr.
Opstilling og nedtagning af stillads	35.000 kr.
Stilladsleje i 10 dage	5.000 kr.
- aldersnedskrivning jf. tabel F	18.425 kr.
Udgift i alt	65.325 kr.

Iht. § 16 i ejerforeningens vedtægter er husets tag en del af beboernes fælles vedligeholdelse. Din ejerskifteforsikring skal alene dække dit tab hvorfor erstatningen opgøres efter ejerforeningens fordelingstal. Din andel er i alt 29,85 % af den samlede udgift.

Grundet utæt tag er der konstateret følgeskader på indvendige gulvbrædder. Disse dækkes fuldt ud. Der er tale om mindre områder i 2 rum. Udbedring kan foretages ved partielt udskiftning af brædder og opgøres maksimalt til i alt 5.000 kr. inkl. moms.

Den samlede erstatning udgør;

Erstatning for udbedring af rygning	19.499.52 kr.
Følgeskader på gulv	5.000 kr.
- Selvrisiko	5.000 kr.
Til udbetaling i alt	19.499,52 kr."

I klageskemaet af 14/5 2014 hedder det:

"Sagsfremstilling
Jeg har anmeldt skader på tagryg, ikke funktionsdygtig radiator, utæthed ved gulvvarmesystemet, følgeskader på gulve mm. Skaderne er anerkendt af forsikringsselskabet som dækningsberettigede. …

I policen er lejligheden (Særejendommen) anført til at være …gade …C. …C er jeg 100 % ejer af, det er et helt fritstående bondehus, hvor jeg er beboer fra ende til anden. Fællesejendommen ligger i en af de to længer i …A og består af et fælles fyrrum. Der er ikke anmeldt skader på fællesejendommen. Matriklen indeholder 5 ejerlejligheder i form af 3 fritstående huse (tidligere bondegård), et stuehus (…C) og to længer (…A, …B, fyrrum) og (…D, …E).

I beregningen af dækning af skaderne på særejendommen vil forsikringsselskabet ikke dække 100 % men kun i forhold til fordelingstal. Jeg kontaktede selskabet før tegning af forsikring og forklarede ejendommens struktur og de understregede at mit hus er, som teksten skriver, dækket fuldt ud.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

1) Jeg vil have 100% dækning for de anmeldte og anerkendte skader, jf. policens tekst. Det gælder utæt tagryg, rådne vinduer og døre følgeskader og utætheder i gulvvarme."

Selskabet har i brev af 7/7 2014 til nævnet anført:

"1. Indledning
Klager overtog ejerlejligheden beliggende …gade …C, … d. 3. december 2013. Købsaftalen fremlægges som bilag ... Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 9. maj 2013, samt 9. marts 2012 vedrørende fællesejet (bilag …).

Klager har tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Policen fremlægges som bilag… …

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 19. januar 2014, flere forhold, herunder utætheder fra tag/rygning. Skadeanmeldelsen vedlægges som bilag ...

Dansk Boligforsikring A/S fremsendte en afgørelse d. 24. marts 2014, hvor der blev meddelt dækning til flere forhold. Det er foreløbigt kun forholdet vedrørende rygningen (rytterlys) der er opgjort. Selskabet har opgjort erstatningen ud fra ejerforeningens fordelingstal, da skaden vedrører klimaskærmen.

Klager har efterfølgende gjort gældende, at ejerlejligheden som sådan, skal betragtes som særejendom, da der er tale om en selvstændig bygning. Selskabet har fastholdt, at det fremgår af ejerforeningens vedtægter, at den udvendige vedligeholdelse af klimaskærmen påhviler ejerforeningen (vedtægterne fremlægges som bilag …). Selskabet har i forbindelse med klagen til Ankenævnet forsøgt at inddrage ejerforeningens formand, men er trods flere rykkere fortsat uden svar fra denne. E-mail korrespondance med ejerforeningen fremlægges som bilag ...

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.
Det fremgår af policens forside, at ejendommen er en ejerlejlighed, der er opdelt på særejendom og fællesejendom. Af tilstandsrapport vedrørende fællesejendommen fremgår, at der er tale om 3 selvstændige bygninger, og at fællesejendommen består af disse bygningers klimaskærme, tagbelægning, facader og vinduer m.m.

Af ejerforeningens vedtægter fremgår det af § 16, at vedligeholdelsen fordeles således, at ejerforeningen står for udvendigt vedligehold, og de enkelte ejere står for indvendig vedligeholdelse, dog ikke hvis der er tale om skader, som skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelsespligt.

Da forholdet vedrørende rygningen er omfattet af ejerforeningens vedligehold, vil klagers udgifter i forbindelse med udbedringen, alene være den andel hun iht. ejendommens fordelingstal, vil skulle betale dvs. 29,85 %. Erstatningen kan ikke overstige klagers tab, og på den baggrund fastholdes, at erstatningen er opgjort korrekt, og i overensstemmelse med vilkårene som fremgår af policens forside.

Det bemærkes, at Dansk Boligforsikring har talt med sælger, …, som har bekræftet, at ejerforeningen står for det udvendige vedligehold, samt at det aktuelt er planlagt, at der

skal ske en renovering af taget på …C (stråtag). Dette syntes også at fremgå af referat fra ejerforeningens møde d. 16. august 2012 bilag …, hvor også [sælger] deltog.

3. Konklusion
Selskabet har dækket skaderne på klagers ejendom (fællesejet), i overensstemmelse med policen og ejerforeningens vedtægter. Klager har ikke overfor selskabet fremlagt nogen dokumentation for, at der vedrørende ejerlejligheden i …C, skulle være en anden opdeling af særejendom/fælleejendom end hvad der fremgår af bilag ...

Det er klager, der må dokumentere, at hun vil lide et større tab, end hvad selskabet har anerkendt at dække. Da dette ikke er sket bør klagen afvises."

I brev af 9/9 2014 fra klagerens advokat til nævnet hedder det:

"Jeg er bekendt med sagens nærmere omstændigheder, herunder det forhold at ankenævnet skal tage stilling til, hvorvidt forsikringsselskabet er berettiget til alene at meddele dækning for så vidt angår ca. 30 % svarende til min klients fordelingstal i den ejerforening, hvori den forsikrede bygning er beliggende.

I forbindelse med sagens behandling har Dansk Boligforsikring fremsendt en tidligere tilstandsrapport fra 2012 øjensynligt udarbejdet i forbindelse med en anden ejendom i ejerforeningen, nemlig …E. Min klient ejer …C.

Nærmere kan forholdet oplyses at ejerforeningen består af 3 bygninger, hvoraf min klient ejer den ene, der ligger separeret fra de to andre bygninger. De to andre bygninger består hver især af to ejerlejligheder.

Da min klient købte ejendommen, forelå der alene tilstandsrapport nr. ... Denne tilstandsrapport omhandler hele min klients ejendom, og det fremgår ikke af tilstandsrapporten at der er udarbejdet anden rapport for andre bygningsdele.

Tilstandsrapporten fremstår således som en rapport der dækker hele ejendommen.

Min klient har ikke på noget tidspunkt været af den opfattelse, at der skulle være mere end en tilstandsrapport.

Retshjælpsforsikringsselskabets police omhandler ganske vist såvel særejendom som fællesejendom. Da der imidlertid er tale om, at min klients ejendom er hele 'særejendommen', er forsikringsselskabet således forpligtet til at give 100 pct. dækning og ikke alene en forholdsmæssig andel. Dertil kommer at forsikringsselskabet, hvis der opstår skader på de øvrige bygningsdele - fællesejendommen - vil være forpligtet til at meddele dækning for så vidt angår min klients andel af fællesejendommen.

Forsikringsselskabet er nærmest til at bære risikoen for, at der måske er begået en fejl i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Forsikringsselskabet er således nærmest til at bære risikoen for at der muligt er udarbejdet en forkert forsikringspolice.

Der er således ikke, for så vidt angår nogle af de anmeldte skader, ret til at foretage reduktion af erstatningen.

Såfremt Forsikringsankenævnet mod forventning ikke måtte være enig med mig i dette, henviser jeg til ejerforeningens vedtægter § 16, hvoraf særligt fremhæves at taget på ejendommen ikke er en del af de fælles vedligeholdelsesomkostninger.

Det skal i den forbindelse særskilt bemærkes, at min klients ejendom er forsynet med stråtag, hvorimod de to andre bygninger er forsynet med tagpaptag.

Allerede af den grund vil der således være markant forskel på såvel vedligeholdelsesstand, omkostninger og hyppighed i udskiftningen af tagene. Det er i dette lys at ejerforeningens vedtægter § 16 skal ses, hvorfor forsikringsselskabet under alle omstændigheder, hvis man ikke er enig i det principale synspunkt, skal erstatte udskiftningen og reparation af taget fuldt ud uden reduktion."

Selskabet har hertil i brev af 7/11 2014 til nævnet anført:

"Vedrørende sagens bilag [tilstandsrapport af 9/3 2012], kan det bekræftes, at denne rapport, som vedrører hele ejerforeningen, ikke er blevet udarbejdet eller fornyet i forbindelse med klagers køb af ejendommen …C. Dette skyldes, at klagers ejendom, som også anført af klagers advokat, er en fritliggende ejerlejlighed. Dette ændrer dog ikke det faktum, at der netop er tale om en ejerlejlighed, og at det iht. ejerforeningens vedtægter, er foreningen der står for den udvendige vedligeholdelse af ejerlejlighederne.

Når [tilstandsrapporten af 9/3 2012] er relevant, er det alene fordi det i denne rapport klart fremgår, hvilke bygninger der udgør ejerforeningen …gade … A-E. Klagers ejendom (bygn. C) er således også beskrevet i rapporten.

Klagers advokat anfører, at det af vedtægterne klart skulle fremgå, at taget på ejendommen ikke er en del af de fælles vedligeholdelsesforpligtelser. Dette kan ikke bekræftes, men det er korrekt, at taget ikke direkte fremgår af bestemmelsen. Det gør derimod vinduerne, og dermed - må det antages - også tagvinduerne.

Vedrørende taget bemærkes det dog, at det af sagens bilag … fremgår, at ejerforeningen skal have igangsat forberedelsesarbejdet med stråtaget, ligesom det også fremgår af købsaftalen, at klager har haft møde med ejerforeningen, og her er blevet gjort bekendt med en måske kommende udskiftning af tage. På den baggrund syntes det åbenbart, at ejerforeningen i praksis har tolket vedtægternes bestemmelse vedrørende udvendig vedligeholdelse, som også omfattende tagene på alle ejerforeningens bygninger.

Desværre har ejerforeningen valgt helt at undlade at besvare vores henvendelser, og vi har derfor ikke fra ejerforeningen kunnet få bekræftet, at tagvinduerne også er omfattet af ejerforeningens vedligeholdelsesforpligtelse. At ejerforeningen helt har undladt at besvare vores henvendelser må naturligvis undre, men det kan i den forbindelse lægges til grund, at ejerforeningen ikke ville kunne have nogen interesse i at forholde sig passivt, hvis klager havde ret i, at vedligeholdelsen af tag og tagvinduer var ejerforeningen uvedkommende.

Derimod vil ejerforeningen kunne have en interesse i at få skaderne betalt 100 % af ejerskifteforsikringen, også selv om ejerforeningen derved ville opnå en uberettiget gevinst.

I det omfang Ankenævnet ikke måtte finde, at de fremlagte bilag i tilstrækkelig grad belyser hvilke dele af ejendommen, der skal betragtes som fælleseje, er det min opfattelse, at en nærmere afklaring af spørgsmålet, må tilvejebringes ved vidneforklaringer.

Det bemærkes endeligt for god ordens skyld, at selve taget aldrig har været anmeldt til forsikringen. Det er alene tagvinduerne, som er anmeldt/dækket, og jeg formoder, at det også er tagvinduerne, der henvises til, når klagers advokat anfører, at selskabet skal erstatte udskiftning og reparation af taget fuldt ud."

Klagerens advokat har i brev af 3/12 2014 til nævnet anført:

"Til Ankenævnets orientering fremsendes billede af ejendommen, hvor det med al ønskelig synlighed fremgår, at det der nu fra Dansk Boligforsikrings side benævnes 'tagvinduer' reelt er hele tagryggen.

Dansk Boligforsikrings antagelse om, at tagryggen, der nu benævnes tagvinduer, er fælles vedligeholdelse, er forkert.

Dansk Boligforsikrings tankeeksperiment i relation til, hvordan Foreningen måtte fortolke eller agere bestrides overordnet og er helt konkret uden praktisk betydning, særligt henset til, at der i forbindelse med tegningen af ejerskifteforsikring slet ikke har været tale om en ejendom, der var en del af en ejerforening, men derimod er der tegnet ejerskifteforsikring på ejendommen, nemlig den ejendom, der fremgår af billedet, der står helt alene, og ikke på nogen måde bærer præg af at være en del af en ejerforening. Det bemærkes, at der ikke er udarbejdet to tilstandsrapporter, men alene én tilstandsrapport i forbindelse med købet.

At der tidligere i en anden fuldstændig uvedkommende sag måske er ageret anderledes er i denne sag uvæsentligt.

Hvorvidt Dansk Boligforsikring vælger at agere i forhold til Ejerforeningen er sagen ganske uvedkommende. Faktum er, at ejerskifteforsikringen dækker ejendommen og ikke som en del i en ejerforening.

Såfremt Dansk Boligforsikring finder, at Ejerforeningen måtte opnå en uberettiget gevinst, henvises Dansk Boligforsikring til, at indtale kravet som en selvstændig sag ved domstolene, idet Ejerforeningen ikke er en del af nærværende og derfor ikke kan inddrages i Ankenævnets behandling af sagen."

I brev af 13/1 2015 fra selskabet til nævnet hedder det:

"Det bestrides ikke at ejendommen fysisk er en selvstændig ejendom, men dette udelukker ikke, at der er tale om en ejerlejlighed. Dette har også været udgangspunktet for forsikringstilbuddet, og det fremgår således også klart af policen, at fællesejendommen dækkes iht. ejerlejlighedens fordelingstal. Det bestrides derfor at det ikke på tegningstidspunktet har været klart, at der var tale om en ejendom der var en del af en ejerforening.

Som nyt bilag … fremsendes kopi af salgsopstillingen, hvoraf det klart fremgår, at der er tale om en ejendom, der er en del af ejerforening bestående af 5 ejerlejligheder. Det fremgår desuden også, at betales fællesudgifter med kr. 52.000 om året (anslået) til ejerforeningen."

Hertil har klagerens advokat i brev af 22/1 2015 til nævnet anført:

"Jeg må konstatere, at Dansk Boligforsikring fortsat fremturer i den fejlagtige opfattelse, at der er tale om en ejerlejlighed og derfor ikke skal være ejerskifteforsikringsdækning for ejendommen.

Dansk Boligforsikring negligerer i det hele det faktum, at ejerskifteforsikringstilbuddet ikke er opdelt i et tilbud, der vedrører ejendommen, og et tilbud der vedrører ejerlejligheden men alene vedrører ejendommen. At der muligt i andre situationer i samme ejendom har været andre tilfælde ændrer ikke på det forhold, at min klient har tegnet en forsikring, der dækker hele ejendommen. Hertil kommer tillige det forhold, at taget under alle omstændigheder i den aktuelle sag vil være omfattet af ejerlejlighedsbegrebet og dermed også af min klients individuelle vedligeholdelse."

Selskabet har i brev af 10/2 2015 til nævnet bemærket:

"Der er ikke uenighed om, at hele ejendommen er dækket af den tegnede police, ligesom selskabet også har anerkendt at dække de anmeldte skader. Sagen vedrører alene erstatningsberegningen. Her er forholdet det, at erstatningen beregnes forskelligt, afhængigt af om det dækkede er særejendom eller fællesejendom.

Det er alene forsikringstagers tab der dækkes, og da tabet vedrørende skader på fællesejendommen alene er den forholdsmæssige andel, som svarer til ejendommens fordelingstal, opgøres erstatningen i overensstemmelse hermed."

Af ejerforeningens vedtægter fremgår bl.a.:

"§ 16. - Vedligeholdelse.
Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse. Den fælles udvendige vedligeholdelse og fornyelse omfatter døre mod fællesarealer, udvendige ruder og vinduer samt altaner, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer, herunder fælles varmeanlæg.

Stk. 2. Indvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighederne påhviler de enkelte ejere. Den omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulvbrædder, loftspuds, forsatsvinduer, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder elledninger, elkontakter, toiletter, vaske, vandbaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, brugsvandsrør, varrneforsyningsrør, afløbsrør og gasrør, hvorimod ejerforeningen søger for vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighedens fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle forgreninger til/i de enkelte lejligheder.

Stk. 3. Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelsespligt.
…
Stk. 5 Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre, at ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenne/parabol, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens samtykke."

9. 86242

Nævnet udtaler:
Den forsikrede ejendom er en ejerlejlighed i en fritliggende bygning. Til en ejerlejlighed hører i overensstemmelse med den almindelige forståelse af ejerlejlighedsbegrebet en særejendomsret til selve lejligheden i bygningens indre samt en ideel ejerandel af fællesejet, der består af grund, fælles bestanddele og tilbehør m.v.

Selskabet har i policen indsat som særlig undtagelse, at forsikringen omfatter den anførte lejlighed (særejendom) samt de bygninger/bygningsdele (fællesejendom), der henhører til den samlede ejendom. Særejendommen dækkes fuldt ud, fællesejendommen dækkes forholdsmæssigt i forhold til forsikringstagerens fordelingstal for ejendommen.

Nævnet finder, at forsikringen således alene dækker skader på fællesejet med en forholdsmæssig erstatning opgjort efter klagerens fordelingstal i ejerforeningen.

Nævnet finder videre, at det må anses for afgørende for, om en bygningsdel i den aktuelle sammenhæng skal henregnes under klagerens særejendom eller under fællesejet, hvorvidt pligten til vedligeholdelse og fornyelse af bygningsdelen påhviler klageren eller ejerforeningen.

Som sagen foreligger oplyst lægger nævnet på baggrund af § 16, stk. 1, i ejerforeningens vedtægter til grund, at den udvendige vedligeholdelse samt fornyelse af vinduerne i tagryggen og de omkringliggende inddækninger, hvor skaden er konstateret, påhviler ejerforeningen. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har tilbudt en forholdsmæssig erstatning for skaden i henhold til klagerens fordelingstal i ejerforeningen.

Selskabet har oplyst, at erstatningsopgørelsen vedrørende de øvrige anmeldte skader (råd i vinduer og døre og utætheder i gulvvarme) ikke er afsluttet. Nævnet har derfor ikke taget stilling til disse forhold.

10. 86242

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels