Den 14. juni 2017 blev i sag nr. 90164:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Klageren, en ejerforening, er sikret under en byggeskadeforsikring i Codan Forsikring A/S. Foreningen klager over størrelsen af den selvrisiko, den er blevet pålagt at betale i forbindelse med en skader på ejendommen.

Selskabet har opgjort selvrisikoen til 20.000 kr. pr. boligenhed eller i alt 120.000 kr.

Ejerforeningen består af en etageejendom med seks lejligheder (adresse1) samt fire rækkehuse (adresse2), og består således af i alt 10 medlemmer. Denne klage vedrører skader i etageejendommen med seks lejligheder.

Af klageskemaet af 2/12 2016 fremgår bl.a.:

> "**Klagen**
>
> Ejerforeningen … (EF) i … er sikrede under en Byggeskadeforsikring hos Codan med police nr. …, vedlagt som Bilag 1. Ejerforeningen, som består af en etageejendom og fire rækkehuse, er sikrede under to forskellige byggeskadeforsikringer som dækker henholdsvis [adresse1] og [adresse2]. Forsikringstager [selskab1] har ikke svaret på henvendelser siden 2015.
>
> Denne sag vedrør police nr. … Af forsikringspolicens, som i øvrigt er en specialforsikring, første side fremgår det, at selvrisikoen er 10.000 af enhver skade.
>
> EF henvendte sig til Codan første gang i 2014 og fik under 2015 konstateret diverse byggefejl ved ejendommen på [adresse1]. I brev af 2. marts 2015, vedlagt som Bilag 2, be-

skrev Codan at følgende er forhold der anses som værende dækningsberettigede på byggeskadeforsikring.

1. revner/skader på sokkelpuds
2. manglende fuger ved vinduer
3. manglende tagpapinddækning udvendig ved elevatorskakt

I samme brev forklarede Codan at '*der er en selvrisiko på kr. 10.000 pr. byggeskade pr. boligenhed. Den samlede selvrisiko kan dog ikke overstige kr. 20.000 i forsikringstiden. Selvrisikobeløbet (i alt kr. 20.000) vil blive fratrukket i en eventuel erstatning*'.

Selv om dette ikke var i overensstemmelse med forsikringspolicens ordlyd, meddelte EF's bestyrelse sine medlemmer, at Codan havde meddelt at selvrisikoen samlet set ikke kunne overstige 20.000 i forsikringstiden. EF besluttede at udbedre samtlige skader baseret på Codans udsagn.

Codan gentog udsagnet om selvrisikoen i brev til EF den 24. april 2015, jf. Bilag 3.

I januar 2016 kontaktede EF en byggesagkyndig, som afholdte møde sammen med Codan, hvorefter Codan anerkendte yderligere to skader i brev af 27. juli 2016, jf. Bilag 4, navnlig

1. Indtrængende vand og fugt i limtræsbjælke bag markise ([adresse1], st. tv) og
2. Nedbrydning af altankvist flunker ([adresse1], 2 tv.)

Herefter kontaktede EF to håndværker, [håndværker1] og [håndværker2] og modtog tilbud på udbedring af skaderne. Codan godkendte [håndværker1] tilbud og denne gik i gang med udbedring af skaderne i august 2016.

I brev af 26 .oktober 2016 efter flere rykker til Codan, skriver Codan, at de vil betale håndværkerens regninger. Først i dette brev meddeler Codan at de vil trække en selvrisiko på 20.000 x 6 svarende til antallet af lejligheder i ejendommen på [adresse1], i alt 120.000 kr.

Denne besked kom selvfølgelig som et chok for ejerforeningen, som pludselig stod med en gæld til håndværkeren, som var forfalden til betaling.

Ejerforeningen består af 10 medlemmer og er derfor en meget lille ejerforeningen og Codans udmelding med den forhøjede selvrisiko har ramt EF's økonomi meget hårdt. EF mener, at Codan burde have forklaret, at selvrisikoen skulle blive seks gange større end det Codan først havde givet tilsagn om. Det er en markant forskel for EF at blive pålagt en selvrisiko på kr. 120.000 fra de fra starten meddelte kr. 20.000.

Codan har ikke på noget tidspunkt gjort EF opmærksom på at udsagnet i bilag 2 var forkert eller forklaret at boligenhed ikke skulle betyde [adresse1] som en enhed, som fremgik af policen.

EF mener, at policen beskriver klart, at der er en selvrisiko 10.000 per skade, hvilket i givet fald ville give en selvrisiko på 10.000 x 5 skader, i alt kr. 50.000, hvilket også er en stor forskel fra det nu fratrukne beløb.

EF har ved to lejligheder henvendt sig til Codan for at få dem til at ændre sin beslutning vedrørende selvrisikoen men uden held, bilag 5.

Derfor er EF set sig nødsaget til at bringe sagen til Ankenævnet for Forsikring.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Nedsættelse af den selvrisiko Codan beregnet"

Hertil har selskabet i brev af 12/1 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Sagen vedrører beregning af selvrisiko i forbindelse med en række skader, der er anmeldt under en byggeskadeforsikring. Vi har foretaget fradrag i erstatningen af en samlet selvrisiko på 120.000 kr. Ejerforeningen er derimod af den opfattelse, at der kun skal ske fradrag af en selvrisiko på 50.000 kr.

Sagsfremstilling

Virksomheden [selskab1] har ombygget/opført en etageejendom med seks lejligheder beliggende på adressen [adresse1] i …. samt fire rækkehuse beliggende [adresse2]. Ejerne af de forskellige boligenheder har sammen dannet Ejerforeningen [ejerforening], der således består af 10 medlemmer (seks lejlighedsejere og fire rækkehusejere).

I forbindelse med byggeriet tegnede [selskab1] lovpligtig byggeskadeforsikring i Codan. Nærværende sag relaterer sig til byggeskadeforsikringen for etageejendommen, der har police nr. …

I forbindelse med forsikringernes tegning udarbejdede Codan et tilbud på byggeskadeforsikringen. Heraf fremgår bl.a.:

'Selvrisiko:
Af enhver skade gælder en selvrisiko på 10.000 kr. pr. byggeskade pr. boligenhed eller erhvervsenhed. Den samlede selvrisiko i policens løbetid kan dog maksimalt udgøre 20.000 kr. pr. boligenhed eller erhvervsenhed.
…
Almindelige forsikringsbetingelser:
Vedlagte almindelige forsikringsbetingelser for Byggeskadeforsikring vil være gældende for forsikringen.'

Vedlagt tilbuddet var byggeskadeforsikringsbetingelserne bilag som bilag B.

På baggrund af tilbuddet udstedte Codan en police af 16. juni 2011 til [selskab1]. Policen blev af tekniske årsager automatisk udstedt sammen med nogle forsikringsbetingelser kaldet 'Specialforsikring'. Disse forsikringsbetingelser er reelt indholdsløse, da de ikke beskriver nogen dækning. De for forsikringen gældende betingelser kaldet 'Byggeskadeforsikring' (bilag B) blev vedlagt policen. På side 2 er det i afsnittet 'Særlige forsikringsbetingelser' præciseret, at det er de vedhæftede byggeskadeforsikringsbetingelser, der er gældende for forsikringsforholdet, med følgende klausul:

'**Særlige forsikringsbetingelser**

Forsikringen dækker byggeskader, herfor gælder vedhæftede byggeskadebetingelser version 1.1.'

Forsikringen trådte ifølge policen af 16. juni 2011 i kraft den 14. juni 2011.

Den 16. juli 2013 blev der udstedt en ny police, hvor adressen er ændret fra [adresse] til [adresse1]. Policen blev ligesom den tidligere police automatisk udstedt med forsikringsbetingelserne kaldet 'Specialforsikring', og der blev vedlagt byggeskadeforsikringsbetingelserne. I policen blev det med samme klausul som på den tidligere police understreget, at det var byggeskadeforsikringsbetingelserne, der er gældende for forsikringsforholdet.

Af byggeskadeforsikringsbetingelserne fremgår af punkt 1.1, at forsikringstager er den, der har tegnet forsikringen, og af punkt 1.2, at ejerne af den/de bygninger, der er nævnt i policen, er sikret. [Selskab1] er således forsikringstager, og medlemmerne af ejerforeningen er sikret i henhold til forsikringsbetingelserne. Ejerforeningens medlemmer kan således anmelde skader under forsikringen og efter omstændighederne have ret til erstatning.

***

Ejerforeningen anmeldte i september 2014 en række skader på etageejendommen. Det er selvrisikoen i forbindelse med disse skader samt nogle senere anmeldte skader, som sagen vedrører. Korrespondancen er gennem hele sagen sket med [ejerforeningens formand]…

Vi orienterede ved e-mail af 30. oktober 2014 [ejerforeningens formand] om, at forsikringstager ([selskab1]) først skulle have mulighed for at udbedre byggeskaderne, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 9.3 og 9.4.

Forsikringstager oplyste imidlertid, at virksomheden ikke havde økonomi til at deltage i skadernes udbedring, hvilket synspunkt forsikringstager har fastholdt gennem sagen.

Ved brev af 2. marts 2015 til [ejerforeningens formand] anerkendte vi derfor at dække følgende forhold:

- revner/skader på sokkelpuds,
- manglende fuger ved vinduer,
- manglende fuge ved vindue som årsag til vandindtrængning ved 1. sal tv. og
- manglende tagpapinddækning udvendigt ved elevatorskakt.

Ved brevet anførte vi endvidere: '*der er en samlet selvrisiko på kr. 10.000 pr. byggeskade pr. boligenhed. Den samlede selvrisiko kan dog ikke overstige kr. 20.000 i forsikringstiden*'.

[Ejerforeningens formand] bad ved e-mail af 14. april 2015 om en opdatering i sagen. Ved brev af 24. april 2015 gentog vi vores anerkendelse af dækning af de fire nævnte forhold og anmodede ejerforeningen om at indhente tilbud på udbedring af forholdene. Vi orienterede endvidere om følgende:

'*I forhold til byggeskadeforsikringen gælder der en selvrisiko på kr. 10.000 pr. dækningsberettiget byggeskade pr. boligenhed – dog maksimalt kr. 20.000 kr. pr. boligenhed*'.

Ved e-mail af 19. august 2015 rykkede vi [ejerforeningens formand] for, om ejerforeningen havde indhentet tilbud på udbedring af skaderne, jf. vores brev af 24. april 2015. Hertil svarede [ejerforeningens formand] ved e-mail af 27. august 2015:

'Grundet sommerferie har vi ikke haft tilfælde at tale om den her sag. Da vi har mange 'små' fejl der burde rettes ud men at vi skal betale 11.000 i selvrisiko for hver eneste skade gør at vi tøver at få dem udbedret da det vil formentlig koste næsten lige som meget som at udbedre dem selv. Jeg har selv ikke nogen anelse hvad udbedringen vil koste men herrerne i bestyrelsen er overbeviste at nogen ting ikke vil koste mere end et par tusinde kroner.'

Der var efterfølgende korrespondance mellem [ejerforeningens formand] og Codan vedrørende anmeldelse af nogle yderligere skader. Den 7. januar 2016 fremsendte [ejerforeningens formand] et notat fra en byggesagkyndig, og den 18. juni 2016 fremsendte hun et tilbud fra snedker [håndværker2].

Ved e-mail af 23. februar 2016 spurgte [ejerforeningens formand] til sagens status. Vi oplyste ved e-mail af samme dato, at vi siden vores brev af 24. april 2015 havde afventet modtagelse af tilbud på udbedring, som vi først havde fået i januar 2016. Sagen var nu til vurdering hos bygningstaksator.

Ved brev af 12. maj 2016 vurderede vi, at et forhold omkring indtrængende vand og fugt i limtræsbjælke bag markise samt et forhold omkring altankvist flunker var omfattet af forsikringen. Vi oplyste om, at forsikringstager i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 9.3 og 9.4 skulle tilbydes at udbedre forholdene, inden forsikringen kunne dække.

[Ejerforeningens formand] fremsendte ved e-mail af 27. juni 2016 tilbud fra [håndværker1] og bad os bekræfte, at 'den totale selvrisiko ikke bliver større end de 20.000 kr., der står i policen'.

Det var fortsat ikke muligt at få forsikringstager til at udbedre de omtalte forhold vedrørende limtræsbjælke og altankviste. Ved brev af 27. juli 2016 anerkendte vi derfor de to forhold som dækningsberettigende. Vi anførte endvidere, at der gælder en indekseret selvrisiko på 12.000 kr. pr. skade pr. boligenhed.

[Ejerforeningens formand] fastholdt ved e-mail af 27. juli 2016, at der højest kan fradrages en selvrisikobeløb på 20.000 kr.

Vi godkendte ved e-mail af 11. august 2016 tilbuddet fra [håndværker1]. I relation til spørgsmålet om selvrisiko fastholdt vi vores vurdering og fremsendte policer af 2. november 2011 (for rækkehusene) og 16. juli 2013 (for etageejendommen) med byggeskadeforsikringsbetingelserne. Den 17. august 2016 var der yderligere korrespondance om selvrisikospørgsmålet.

[Håndværker1] gik herefter i gang med udbedringsarbejdet på ejendommen. I forbindelse med arbejdet viste det sig, at skadesomfanget var større end forventet, og [håndværker1] måtte udarbejde tilbud på ekstraarbejder.

Ved e-mail af 26. oktober fastholdt vi, at der gjaldt en samlet selvrisiko på 120.000 kr. (seks boligenheder med en maksimal selvrisiko på 20.000 kr. pr. boligenhed), hvilket vi igen fastholdt ved e-mails af 2. november 2016 og 14. november 2016.

Sagen er herefter indbragt for ankenævnet.

Vores vurdering af sagen
En byggeskadeforsikring er en forsikring, der med visse undtagelser er lovpligtig at tegne for bygherren i forbindelse med nyt boligbyggeri til privat beboelse. Kravene til en byggeskadeforsikring er reguleret i bekendtgørelse nr. 1292 af 24. oktober 2007 om byggeskadeforsikring. Her er det blandt andet reguleret, hvad der forstås ved en byggeskade, hvad forsikringen skal dække, samt hvornår der kan opkræves selvrisiko. Af bekendtgørelsens § 14, stk. 1, fremgår:

'*Sikredes egenbetaling kan højst udgøre 10.000 kr. pr. byggeskade, pr. boligenhed eller erhvervsenhed. Hvis der opstår flere byggeskader, kan egenbetalingen højst udgøre 20.000 kr. pr. boligenhed eller erhvervsenhed i forsikringens løbetid*.'

I overensstemmelse hermed fremgår det af forsikringsbetingelsernes punkt 13:

'*Af enhver dækningsberettiget skade bærer sikrede en selvrisiko på 10.000 kr. (2008) pr. byggeskade pr. boligenhed eller erhvervsenhed. Den samlede selvrisiko i policens løbetid kan dog maksimalt udgøre 20.000 kr. (2008) pr. boligenhed eller erhvervsenhed*'.

Det fremgår således klart af bekendtgørelsen og af forsikringsbetingelserne, at både selvrisikoen pr. skade og selvrisikomaksimummet gælder pr. boligenhed.

I en etageejendom, der består af flere lejligheder, anses hver lejlighed for at være en boligenhed. Således fremgår det af Trafik og Byggestyrelsens vejledning for byggeskade s. 12, at:

'*Byggeskader, der kan henføres til bygningens fælles bestanddele, fx tag, fundament eller fællesrum, opgøres med en egenbetaling på 10.000 kr. gange antallet af lejligheder i hele ejendommen*.'

For en etageejendom som den forsikrede med seks lejligheder gælder der således for hver skade, der vedrører bygningens fælles bestanddele, seks selvrisikoer á 10.000 kr. Dog kan der maksimalt blive tale om fradrag for seks gange den maksimale selvrisiko på 20.000 kr., det vil sige en samlet maksimal selvrisiko på 120.000 kr.

Vi har anerkendt at dække en række skader, der relaterer sig til ejendommens fælles bestanddele. For eksempel har vi anerkendt dækning for skader på facader, der ifølge faktura af 24. september 2016 er udbedret for 65.323 kr. plus moms samt skader på sokler, der ifølge faktura af 4. oktober 2016 er udbedret for 69.690 kr. plus moms. For disse skader har vi således været berettiget til at fradrage en samlet selvrisiko på 120.000 kr.

Det bemærkes, at beløbene på henholdsvis 10.000 kr. og 20.000 kr. er på 2008-niveau. Vi havde tidligere i sagen gjort gældende, at beløbene skulle indeksreguleres, hvilket vi dog gav afkald på ved e-mail af 26. oktober 2016 med henvisning til angivelserne af selvrisikoerne til henholdsvis 10.000 kr. og 20.000 kr. i vores breve af 2. marts og 24. april 2015. Hertil kommer, at det fremgår af policen, at forsikringen ikke indeksreguleres. Vi har således anerkendt, at beløbene ikke indeksreguleres.

***

Ejerforeningen gør gældende, at selvrisikoen pr. skade ikke gælder pr. boligenhed. Dette er vi ikke enige i.

Ejerforeningen er sikret og afleder sit krav af aftaleforholdet mellem forsikringstager ([selskab1]) og forsikringsselskabet (Codan). Afgørende for ejerforeningens retstilling er således, hvad der er aftalt mellem forsikringstager og forsikringsselskab – naturligvis forudsat at forsikringsaftalens indhold kan rummes inden for de rammer for byggeskadeforsikringer, der følger af lovgivningen.

Af tilbuddet til forsikringstager, der danner grundlag for forsikringsaftalen, fremgår som nævnt: 'Af enhver skade gælder en selvrisiko på 10.000 kr. pr. byggeskade pr. boligenhed eller erhvervsenhed. Den samlede selvrisiko i policens løbetid kan dog maksimalt udgøre 20.000 kr. pr. boligenhed eller erhvervsenhed.' Endvidere er der henvist til de vedlagte byggeskadeforsikringsbetingelser.

Det fremgår således klart af forsikringstilbuddet, at selvrisikoen på henholdsvis 10.000 kr. pr. skade og selvrisikomaksimummet på 20.000 kr. gælder pr. boligenhed.

Af policen, der efterfølgende blev udstedt, fremgår, at der gælder en selvrisiko på '10.000 kr. af enhver skade'. Vi må medgive ejerforeningen at dette kunne være mere præcist beskrevet. Vi mener dog, at policen må læses i kontekst med forsikringstilbuddet og forsikringsbetingelserne. Af forsikringsbetingelserne fremgår det, at selvrisikoen på 10.000 kr. pr. skade gælder pr. boligenhed, hvilket som anført også er i overensstemmelse med lovgivningen. Policen, der er udstedt til forsikringstager, er kortfattet. En police må altid læses i kontekst med forsikringsbetingelserne, der er længere og som mere uddybende regulerer forsikringsforholdet, og som der tydeligt er henvist til i policen. Der er ikke tale om modstrid mellem oplysningerne i policen og forsikringsbetingelserne, men om at forsikringsbetingelserne uddyber policens oplysninger om selvrisiko.

Vi mener således, at aftalegrundlaget mellem forsikringstager og Codan er klart: selvrisikoen på henholdsvis 10.000 kr. pr. skade og selvrisikomaksimummet på 20.000 kr. gælder pr. boligenhed.

***

Ejerforeningen har også gjort gældende, at ejerforeningen på baggrund af vores brev af 2. marts 2015 gik ud fra, at selvrisikoen samlet set ikke kunne overstige 20.000 kr. i forsikringstiden, og at 'Codan gentog udsagnet om selvrisikoen' i brev af 24. april 2015. Endvidere er det anført, at selvrisikoens størrelse på 120.000 kr. 'kom med et chok for ejerforeningen, som pludselig stod med en gæld til håndværkeren'.

Det er korrekt, at vi i vores brev af 2. marts 2015 oplyste, at '*der er en samlet selvrisiko på kr. 10.000 pr. byggeskade pr. boligenhed. Den samlede selvrisiko kan dog ikke overstige kr. 20.000 i forsikringstiden*'. Det blev således ikke eksplicit forklaret, at maksimummet på 20.000 kr. gjaldt pr. boligenhed.

Dette oplyste vi imidlertid om i vores brev af 24. april 2015. Her oplyste vi som anført:

'*I forhold til byggeskadeforsikringen gælder der en selvrisiko på kr. 10.000 pr. dækningsberettiget byggeskade pr. boligenhed – dog maksimalt kr. 20.000 kr. pr. boligenhed*'.

At [ejerforeningens formand] var bekendt med, at den samlede selvrisiko for ejerforeningen kunne overstige 20.000 kr., fremgår også klart at hendes e-mail af 27. august 2015. Her tilkendegav hun, at ejerforeningen havde været tilbageholdende med at få skaderne

udbedret, da der var mange små fejl, og ejerforeningen skulle '*betale 11.000 i selvrisiko for hver eneste skade*'.

Et sådant udsagn savner mening, hvis [ejerforeningens formand] var af den opfattelse, at den samlede selvrisiko for ejerforeningen ikke kunne overstige 20.000 kr.

Anbringendet om, at selvrisikoen på 120.000 kr. kom som et chok for ejerforeningen, der pludselig stod med gæld til håndværkeren, kan vi heller ikke genkende. Som anført blev [ejerforeningens formand] allerede i april 2015 orienteret om, at selvrisikoen gælder pr. boligenhed. Dette gentog vi ved brev af 27. juli 2016 samt ved brev af 11. august 2016, hvor vi også fremsendte policerne og byggeskadeforsikringsbetingelserne. Tilbuddet på udbedringsarbejdet blev først godkendt ved vores e-mail af 11. august 2016, hvorefter håndværkerne påbegyndte arbejdet. Anbringendet om, at ejerforeningen først 'pludselig' blev bekendt med den rette selvrisiko, da gælden til håndværkerne var forfaldet, er således ikke korrekt.

***

På baggrund af ovenstående er det vores opfattelse, at vi korrekt har foretaget fradrag af en selvrisiko på 120.000 kr. i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne. Vi må derfor fastholde vores afgørelse.

Til dette har klageren fremsendt mail af 28/2 2017, hvor det bl.a. er anført:

"I ovennævnte sag vil Ejerforeningen blot meddele, at Codans svar af 12. januar 2017 ikke givet anledning til yderligere kommentarer udover at:

Codan nævner indledningsvist i deres svar at ejerforeningen er af den opfattelse, at der kun skal ske fradrag af en selvrisiko på 50.000 kr. Denne sum har ejerforeningen sendt til Codan som forslag til forlig i sagen, hvorfor det under mig at Codan nævner dette. Ejerforeningen fastholder imidlertid, at Codan har nævnt 20.000 kr. som maksimal selvrisiko og at de herefter har ændret sine breve og oplysninger flere gange uden at have givet ejerforeningen klar besked om, hvad der var gældende.

At forlange at en ejerforening med 10 medlemmer skulle antage, at Codans breve indeholdt forkerte oplysninger og at Ejerforeningen skulle finde vejledning i bekendtgørelse og Trafik og Byggestyrelsens vejledning for byggeskader er ikke rimeligt.

Jeg vil igen understrege at undertegnet ikke arbejder eller repræsenterer ejerforeningen som advokat men som bestyrelsens formand.

Vi ser frem til Ankenævnets afgørelse i sagen."

Hertil har selskabet i mail af 7/3 2017 til nævnet bl.a. anført:

"[Ejerforeningens formand] skriver, at det undrer hende, at vi skriver, at ejerforeningen er af den opfattelse, at der skal ske fradrag af en selvrisiko på 50.000 kr. Vi henviser imidlertid til ankenævnsklagen, hvoraf det direkte fremgår, at 'EF mener at policen beskriver klart at der er en selvrisiko 10.000 per skade, hvilket i givet fald ville give en selvrisiko på 10.000 x 5 skader, i alt kr. 50.000, hvilket også er en stor forskel fra det nu fratrukne beløb'.

Vi har ikke yderligere bemærkninger og mener, at kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Byggeskadeforsikring**

…

Generelt

For Byggeskadeforsikringen gælder nedenstående betingelser samt de i policen særlige anførte vilkår.

1 Hvem omfatter forsikringen?

1.1 Forsikringstager

Forsikringstager er den, der har tegnet forsikringen.

1.2 Sikrede

Sikrede er den til enhver tid værende personkreds der er anført som ejer af den/de bygninger der er nævnt i policen.

…

4 Hvilke skader dækker forsikringen?

4.1 Forsikringen dækker byggeskade – hvorved forstås:

1. brud, lækage, deformering, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen, og som er væsentlig.
2. andre fysiske forhold, herunder forekomst af fugt, skimmelsvamp eller emissioner fra materialer, der har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen og som på afgørende måde nedsætter brugbarheden af bygningen, eller

…

13 Selvrisiko

13.1 Af enhver dækningsberettiget skade bærer sikrede en selvrisiko på 10.000 kr. (2008) pr. byggeskade pr. boligenhed eller erhvervsenhed. Den samlede selvrisiko i policens løbetid kan dog maksimalt udgøre 20.000 kr. (2008) pr. boligenhed eller erhvervsenhed.

…

13.3 Selvrisikoen reguleres hvert tredje år pr. 1. januar efter Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Reguleringen sker på grundlag af den årlige procentvise ændring af nettoprisindekset, beregnet ud fra indekset i september måned i det foregående år. Det regulerede beløb afrundes opad til det nærmeste hele kronebeløb, der kan deles med 1000. Reguleringen sker på grundlag af det på reguleringstidspunktet gældende beløb før afrunding. Reguleringen sker første gang den 1. januar 2011."

10. 90164

Nævnet udtaler:

Selskabet har anerkendt fem forskellige skader som dækningsberettigende i henhold til byggeskadeforsikringen. Udgiften til udbedring af skaderne overstiger de omtvistede selvrisikobeløb.

Ejerforeningen klager over, at selskabet har opkrævet en selvrisiko på i alt 120.000 kr. Foreningen har blandt andet anført, at selskabet alene er berettiget til en selvrisiko på 10.000 kr. pr. skade eller i alt 50.000 kr.

Klageren har anført, at selskabet i brev af 2/3 2015 oplyste, at "der er en selvrisiko på kr. 10.000 pr. byggeskade pr. boligenhed. Den samlede selvrisiko kan dog ikke overstige kr. 20.000 i forsikringstiden. Selvrisikobeløbet (i alt kr. 20.000) vil blive fratrukket i en eventuel erstatning". Ligeledes skrev selskabet i brev af 24/4 2015 til foreningen at der gælder "en selvrisiko på kr. 10.000 pr. dækningsberettiget byggeskade pr. boligenhed – dog maksimalt kr. 20.000 pr. boligenhed".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 13.1 fremgår, at selvrisikoen udgør 10.000 kr. (2008) pr. byggeskade pr. boligenhed. Den samlede selvrisiko i policens løbetid kan dog maksimalt udgøre 20.000 kr. (2008) pr. boligenhed.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selvrisikoens størrelse eller selskabets beregning af selvrisikoen, der fremgår klart af forsikringsbetingelserne. Nævnet finder endvidere, at den skrivefejl, som var indeholdt i selskabets brev af 2/3 2015 ikke er af en sådan karakter, at klageren dermed har fået en berettiget forventning om, at der alene ville blive opkrævet i alt 20.000 kr. i selvrisiko i forsikringstiden.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af forsikringsbetingelserne, at selvrisikoen udgør 10.000 kr. pr. byggeskade pr. boligenhed, dog maksimalt 20.000 kr. pr. boligenhed.

Endvidere har nævnet lagt vægt på, at klageren ifølge mail af 27/8 2015 har oplyst, at ejerforeningen ikke havde taget stilling til udbedring af skaderne, idet man oplyste, at "vi tøver med at få dem udbedret". Selskabets fejl i brevet af 2/3 2015 kan derfor ikke have virket bestemmende på foreningens beslutning, idet selskabet ved brev af 24/4 2015 berigtigede fejlen ved at oplyse, at selvrisikoen maksimalt er 20.000 kr. pr. boligenhed.

Nævnet har endelig lagt vægt på, at et samlet loft på selvrisikoen på 20.000 kr. ikke forekommer realistisk henset til forsikringstypen, og den type skader, den dækker.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels