

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 13. september 2023 blev i sag nr. 99695:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 20/4 2023 til nævnet har klagerne bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Undertegnede, [klagerne], har den 10/5-2022 indgået aftale om køb af ejendommen på [adresse]. Den 17/5-2022 tegnede vi efter vor boligrådgivers anbefaling en ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring (DBF), som var gældende fra samme dato. Ligeledes efter opfordring af vores boligrådgiver, fik vi den 18/05-2022 en uvildig byggesagkyndig, [byggesagkyndig], til at gennemgå hele ejendommen med os. I forbindelse med denne gennemgang konstaterede og oplyste han os (blandt andre ting), at tilsynsrapportens beskrivelse af ydermurens tilstand var klart forkert. Sælger ville dog ikke anerkende dette. Vi blev adviseret om, at det ville være omfattet af ejerforsikringens dækning, samt at vi først kunne anmelde sagen efter overtagelsesdatoen for huset, den 1/8-2022. Efter overtagelsen af huset udfærdigede [Byggesagkyndig] på vores foranledning en uvildig rapport om skaden (Bilag 6) og vi anmeldte skaden hos Dansk Boligforsikring (DBF). Herefter har fulgt en længere korrespondance mellem os og DBF, først med skadebehandler ..., herefter med DBF's klageansvarlige, ... Til sidst har også [boligrådgiver], samt ... fra [andet forsikringsselskab] været inde over sagen, hvilket har ledt til at DBF's klageansvarlige ... entydigt har bekræftet at 'Vi [(DBF)] dækker fra tegningstidspunktet ...', om end han samtidig har udtrykt, at forholdet i hans øjne ikke er dækningsberettiget (Mail sendt den 28/3-2023 kl. 16:13). Vi anser fortsat forholdet for dækningsberettiget, hvilket vi begrundet i den vedhæftede klage, hvorfra denne gennemgang er kopieret ind.

Sagens kerne er således, at undertegnede anser skaden for dækningsberettiget, hvilket DBF bestrider. Der er enighed om, at i fald skaden er dækningsberettiget, er den også omfattet af den ejerskifteforsikring vi har tegnet hos Dansk Boligforsikring.

Vi redegør i det vedhæftede brev for, hvorfor vi anser forholdet for dækningsberettiget. Vi argumenterer dette på baggrund af at:

- 1) skaden er blevet konstateret på et tidspunkt hvor forsikringen var trådt i kraft (som også bekræftet af DBF - se ovenstående citat fra bilag 1),
- 2) skaden, hvis ubehandlet, medfører et betydeligt økonomisk og/eller værdi- og funktionsmæssigt tab, samt følgeskader (se bilag 6),
- 3) skaden ikke er blevet akkurat beskrevet i tilstandsrapporten (bilag 2, samt bilag 6 og 7), og
- 4) vores sag modsvarer sag nr. 76.171 hos Ankenævnet for forsikring, hvor klager har fået medhold.

Vi bemærker i denne forbindelse, at der er almen enighed blandt sagens parter om punkt 1, 2 og 3, om end der i punkt 3 er uenighed om hvorvidt skaden er 'klart forkert', eller kun 'forkert' beskrevet i tilstandsrapporten.

Punkt 4 er på intet tidspunkt blevet adresseret af DBF, om end vi fra starten har henvist hertil.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At Dansk Boligforsikring anerkender forholdet som værende dækningsberettiget og genbehandler sagen med henblik på at tilbyde dækning af skadesudbedring, jævnfør vilkårene for den indgåede forsikring.

Med andre ord, ønsker vi en bekræftelse af, at Dansk Boligforsikring vil dække udbedring af skaden, således at vi kan få indhentet og godkendt tilbud og igangsat en udbedring af skaden (udskiftning af fugerne på husets ydervægge)."

Klagerne har videre i brev af 20/4 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har måttet forstå, at, om end begrundelserne herfor er skiftende, er Dansk Boligforsikring (DBF) vedholdende i deres afvisning af at dække en skade på ydervæggen af vores hus. Vi, for vores del, er uforstående for deres afvisning og har på intet tidspunkt set overbevisende begrundelse for andet, end at skaden må være dækningsberettiget, i henhold til både forsikringsproduktets markedsføring og generelle betingelser, såvel som de fakta og indrømmelser DBF's klageansvarlige er kommet med under vor lange kommunikation. Vi velkommer således, at I som uvildig, vidende instans går ind i sagen og træffer afgørelse, alt imens vi beklager og undrer os over, at sagen ikke kunne løses i mindelighed.

I det følgende oplister vi først de vedhæftede bilag, som der henvises til i teksten. Derefter beskriver vi sagens fakta, som vi mener DBF vil være enige med. Vi opridser så sagens stridspunkt som vi forstår det og argumenterer hvorfor vi anser skaden som dækningsberettiget, med henvisning til henholdsvis den almene enighed blandt sagens parter om at skaden er forkert beskrevet i husets tilstandsrapport (Bilag 2), henholdsvis sag nr. 76.171 hos Ankenævnet for forsikring, som i vores øjne minder om sagen og hvor klager har fået medhold.

...

I fald det måtte ønskes af Ankenævnet, fremsender vi gerne yderligere dokumenter/bilag, herunder korrespondance med skadebehandler ... fra Dansk Boligforsikring, mailkorrespondancer omkring rådgivergodkendelse mv.

Resumé af sagens fakta

Undertegnede, [klagerne], har den 10/5-2022 indgået aftale om køb af ejendommen på ... Den 17/5-2022 tegnede vi efter vor boligrådgivers anbefaling en ejerskifteforsikring hos Dansk Bolig-

forsikring (DBF), som var gældende fra samme dato. Ligeledes efter opfordring af vores boligrådgiver, fik vi den 18/05-2022 en uvildig byggesagkyndig, [byggesagkyndig], til at gennemgå hele ejendommen med os.¹

1 Nb! Den 17/5-2022 er samtidig ikrafttrædelsesdato for forsikringen, jævnfør mail fra DBF's klageansvarlige, ..., afsendt til undertegnede den 28. marts 2023 kl. 16:13 (Bilag 1), samt DBF's generelle vilkår, som formidlet på deres hjemmeside: 'Heldigvis er det nemt at finde ud af, hvornår din ejerskifteforsikring gælder fra. Den træder nemlig i kraft på den dato, der er anført på forsikringspolicens forside ...' <https://www.danskboligforsikring.dk/radvejledning/faq/hvornaar-traeder-ejerskifteforsikring-i-kraft/> - tilgået den 11/04-2023.

I forbindelse med denne gennemgang konstaterede og oplyste han os (blandt andre ting), at tilsynsrapportens beskrivelse af ydermurens tilstand var klart forkert. Sælger ville dog ikke anerkende dette. Vi blev adviseret om, at det ville være omfattet af ejerforsikringens dækning, samt at vi først kunne anmelde sagen efter overtagelsesdatoen for huset, den 1/8-2022. Efter overtagelsen af huset udfærdigede [Byggesagkyndig] på vores foranledning en uvildig rapport om skaden (Bilag 6) og vi anmeldte skaden hos Dansk Boligforsikring (DBF).

...

Sagens kerne er således, at undertegnede anser skaden for dækningsberettiget, hvilket DBF bestrider. Der er enighed om, at i fald skaden er dækningsberettiget, er den også omfattet af den ejerskifteforsikring vi har tegnet hos Dansk Boligforsikring. Det forventes at sagens modpart, Dansk Boligforsikring, vil kunne erklære sig enig i den ovenstående beskrivelse, uden yderligere kommentarer eller forbehold.

Hvorfor skaden er dækningsberettiget

I denne sag har vi mødt skiftende argumentationer fra Dansk Boligforsikring. Vi vil her begrænse os til deres to primære anker, som vi forstår dem. For en nærmere gennemgang af de forskellige argumentationer, spekulationer, forklaringer og teorier der er blevet afprøvet undervejs, for senere at blive trukket tilbage eller forkastet uden yderligere kommentarer, henviser vi til korrespondancen i Bilag 1.

Alt i alt har vi forstået to begrundelser for at Dansk Boligforsikring (DBF) anser skaden for ikke dækningsberettiget. Først, at DBF undslog sig at forsikringen kunne dække en skade vi som forsikringstager havde opdaget før overtagelsesdatoen for huset (senere ændret til før hushandlen var erklæret endelig, senest fraveget komplet). Den anden handlede om, at skaden til dels var antydnet i tilstandsrapporten (om end der er almen enighed om, at den ikke var korrekt beskrevet).

Den første begrundelse har været relativt fast og har syntes den primære grund til en løbende afvisning af vores klage (se fx mail sendt den 28. marts 2023 11:42) – om end den nu er blevet trukket entydigt tilbage (Mail sendt den 28. marts 2023 16:13). Den beskrives dog her i håb om, at misforståelser herom ikke skal mudre processen igen.

Da vi havde underskrevet købsaftalen, blev vi - af vores boligrådgiver fra ... – rådgivet til at vælge netop dette forsikringsprodukt fordi det ville yde dækning fra tegningsdatoen, uafhængigt af overtagelsesdatoen. Den samme (gode) boligrådgiver rådede os til at få huset gennemgået med en uafhængig byggesagkyndig snarest muligt efter vi havde underskrevet købsaftalen, idet vi dog skulle sørge for at have tegnet forsikringen først, i fald den byggesagkyndige måtte finde noget. Vi skulle altså blot tegne den før den byggesagkyndiges gennemgang og hvis han mod forventning

skulle finde betydelige, før da ubekendte skader, ville disse være dækket af denne ejerskifteforsikring (se fodnote på forrige side).

Dette unikke vilkår ved forsikringsproduktet (og vores gode rådgivers anbefaling) var hvad der gjorde, at vi valgte at tegne ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring (DBF). Noget vi var glade for at have gjort, da den byggesagkyndige konstaterede, at der vitterlig var en betydelig skade.

Senere har DBF's klageansvarlige, ... givet udtryk for at dette vilkår ikke var sådan at forstå (Se især mail sendt den 6. marts 2023 14:16). Dette undrede os, og vi vendte os til [boligrådgiveren], for at forespørge, om vi havde misforstået noget. [Boligrådgiveren] oplyste os, at netop dette 'unique selling proposition' var noget de havde fået kommunikeret så de kunne markedsføre dette produkt, hvilket de havde en aftale om via deres forsikringspartner, ... Dette bekræftedes af ... fra [andet forsikringsselskab], som [boligrådgiveren] sendte sagen videre til. [Andet forsikringsselskab] gik ind i sagen med DBF og da undertegnede senere kontaktede [selskabets klageansvarlige] igen, bekræftede han at 'Vi dækker fra tegningstidspunktet'. Dette dog efterfulgt af forbehold om at '... det er en betingelse, at det forhold der anmeldes, er dækningsberettiget - herunder, at der foreligger et relevant økonomisk tab og, at det anmeldte forhold ikke er beskrevet i tilstandsrapport' (Mail sendt den 28. marts 16:13).

Således anser vi det for godt gjort, at forsikringen var dækkende på det tidspunkt hvor skaden blev opdaget. Vi må her forstå på [selskabets klageansvarliges] forbehold, at var der tale om en anden skade, ville sagen dermed være ovre og han ville have accepteret at Dansk Boligforsikring (DBF) genoptog sagen med henblik på at holde deres forpligtelser i hævd. Vi adresserer således i det følgende hans udtrykte forbehold.

Spørgsmålet om et økonomisk tab er kun optrådt denne ene gang og vi anser det for selvklart, at en reparation af fugerne i ydervæggen vil medføre et økonomisk tab, ligesom en ubehandlet skade kraftigt vil sænke funktions- og brugsværdien af ejendommens ydermur, hvilket også påtales af [Byggesagkyndig], fx:

'Der er min vurdering, at der er risiko for indtrængende nedbør, da studs-fuger mange steder er defekte/faldet ud.' (Bilag 6, s. 2). Således anser vi dette for endnu et udtryk for [selskabets klageansvarliges] retoriske stil, mere end et reelt punkt vi behøver adressere. Dette efterlader os således med spørgsmålet om den skade der er beskrevet i tilstandsrapporten.

Hvorvidt en skade som denne er dækningsberettiget kan ofte sammenfattes til et spørgsmål om hvorvidt forsikringstegneren var bekendt med skaden ved tegningstidspunktet for forsikringen eller ej. Grunden til at der i dette tilfælde er uenighed er, at tilstandsrapporten beskriver et forhold der antyder skaden, men som undertegnede anfører som værende klart forkert beskrevet.

Det bemærkes indledningsvis, at DBF's klageansvarlige af flere omgange har udtrykt enighed med at skaden var forkert beskrevet i tilstandsrapporten (hvilket også understøttes af besigtigelsesnotat fra DBF's egen konsulent (Bilag 7)). Den klageansvarlige anerkender således at beskrivelsen i tilstandsrapporten er forkert, men afviser, at den er 'klart forkert' (se mails sendt den 28. februar 2023 kl. 17:20 og den 3. marts 2023 kl. 12:51). Uenigheden er således ikke om substans, men om skala – det handler om hvor meget værre den faktiske skade skal være fra beskrivelsen i tilstandsrapporten, før der ydes dækning.

Også dette forventes DBF at erklære sig enig i – dog vil de måske ønske at uddybe for klagenævnet hvorfor de ikke anser den forkerte beskrivelse som 'klart forkert', men kun som 'forkert'.

Vi anser beskrivelsen som klart forkert. Tilstandsrapportens beskrivelse med gråt hus (mindre alvorlig skade) giver indtryk af et mindre forhold der ikke kræver andet end en let øget opmærksomhed de første mange år. Den uvildige vurdering fra [Byggesagkyndig] derimod tilsvarede efter vores vurdering et rødt hus (kritisk skade). Det bemærkes, at DBF's klageansvarlige løbende har udtrykt anerkendelse for og enighed med [Byggesagkyndiges] vurdering som værende korrekt, samt at denne umiddelbart stemmer overens med den mere overfladiske vurdering foretaget af DBF's konsulent (Se fx mail afsendt 3. marts 2023 12:51).

Først og fremmest bunder vores argument således i murens faktiske tilstand, som beskrevet af en velrenommeret og erfaren, uvildig byggesagkyndig, holdt op imod tilstandsrapportens mangelfulde beskrivelse. Derudover hæfter vi os ved lighedspunkterne med Klageankenævnet for forsikrings sag nr. 76.171. Vi uddyber i det følgende.

I husets tilstandsrapport beskrives skade nummer 2, med vurderingen 'Grå' således: 'Udvendig murværk fremstår dels med lidt løse/slidte fuger og stykke gesims mangler på hjørne mod nord/øst..'. Risiko: 'Begrænset risiko for følgeskader på nuværende tidspunkt.' (Bilag 2, s.11)

Af rapporten fra ... Byggesagkyndig fremgår det at '... ejendommen inden for en kortere periode, inden for de næste 2-8 år, skal have udskiftet de porøse fuger på hele ejendommen. Facaderne mod veste og nord, er mest medtaget – fremstår med flere skader, og skal derfor udskiftes hurtigst muligt, max. Inden for 2 år.' (Bilag 6, s. 3, understregning tilføjet)

Selv idet vi giver rum for sproglig fortolkning og antager, at der med tilstandsrapportens beskrivelse menes alt udvendigt murværk, og ikke kun det nord/øst-vendte, er beskrivelsen stadig klart forkert i forhold til definitionsmulighederne for en sådan rapport. Af tilstandsrapportens forklaring af skadeskategorier fremgår følgende beskrivelse af Kritiske skader: 'Skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt. Dette svigt kan medføre eller allerede have medført skader på andre bygningsdele. ... Kort sigt er, når den bygningssagkyndige ud fra sin indsigt og erfaring skønner, at skaden udvikler sig negativt indenfor en periode på op til cirka 2 år.' (Bilag 2, s. 10, fed i original, understregning tilføjet). Når man sammenholder denne beskrivelse med vurderingen, at fugerne skal udskiftes indenfor maksimalt 2 år, stemmer de to overens: det faktiske forhold tilsvarede umiddelbart beskrivelsen af et rødt hus.

Undertegnede anser således den faktiske skade som værende 'kritisk' (rød) og ikke blot 'alvorlig' (gul), sådan som DBF's klageansvarlige giver udtryk for (Mail sendt den 3. marts 2023 12:51). Vi anfører ydermere, at selv hvis karakteren gul kunne anses for tilstrækkelig, er tilstandsrapportens beskrivelse af skaden i alle fald langt fra fyldestgørende, men derimod klart forkert beskrevet.

Ydermere bemærker vi lighedspunkterne med afgørelsen i sag nr. 76.171 hos Ankenævnet for forsikring, hvor klager har fået medhold. I denne sag har forsikringstager købt en ejendom hvor tilstandsrapporten har beskrevet '(en) revne i facadepuds ...'. Efterfølgende er et lag maling faldet af og forsikringstageren har med en fagpersons hjælp fået konstateret et bagvedliggende forhold der krævede ekstraordinær udbedring. Nævnet hæfter sig ved at klageren jævnfør beskrivelsen

kunne '... regne med, at facader krævede almindelig vedligeholdelse ...', men ikke at skulle bekoste den større indsats der havde vist sig nødvendig.

Vi anser sagen som påfaldende lig denne, dog med den forskel, at skaden i bemeldte tilstandsrapport havde fået karakteren K2, hvilket umiddelbart må anses for en mere alvorlig betegnelse end det grå hus vores ydermur er blevet tildelt. Vi anerkender, at ikke mindst det tidlige forløb er et andet her, men sagens essens er for os at se det samme: At der af tilstandsrapporten fremgår en (ufyldestgørende) version af skaden fritager ikke automatisk forsikringsselskabet fra at yde dækning, når den faktiske skade er værre og markant dyrere at udbedre end hvad forsikringstager måtte kunne forvente da købsaftalen blev indgået.

Uanset hvor forkeret tilstandsrapporten kunne defineres at være, er der en (markant værre) skade på huset, end hvad vi har været bekendt med da vi indgik en købsaftale, såvel som da vi tegnede denne forsikring. Jævnfør de markedsførte og indgåede vilkår for selvsamme forsikring bør Dansk Boligforsikring dække udbedringen af skaden til en stand tilsvarende den i tilstandsrapporten beskrevne. Alt andet er os ubegribeligt og ville sætte spørgsmålstejn ved om dette forsikringsprodukt er markedsført med retvisende vejledning, samt om selskabet bag handler i god tro i deres behandling af klager.

Sammenfatning og afrunding

Summa summarum er, at vi købte et hus og tegnede en forsikring, uden at kende til den givne skade, som den faktisk er. Herefter har vi anmeldt skaden, men har måttet sande at Dansk Boligforsikring vægrer sig ved at overholde deres forpligtelser, med henvisning til skiftende rationaler og forklaringer. Vi har søgt at sammenfatte og ærligt præsentere deres synspunkt såvel som vores eget, men det skal siges at de i flere tilfælde har givet udtryk for først det ene, så det andet synspunkt, som det tjente til at underbygge en afvisning af at imødekomme os (se Bilag 1).

Vi blev rådgivet til at vælge netop dette forsikringsprodukt, idet det modsat andre produkter, markedsførtes på at det dækker fra tegningsdatoen for forsikringen og ikke fra overtagelsesdatoen på ejendommen. Det er vores klare indtryk, at DBF her søger at undslå sig dette vilkår.

Vi føler at vi har været gennemsigtige, åbne, tålmodige og har strakt os langt for at løse sagen i mindelighed. Vi oplever samtidig at vi er blevet mødt med ikke bare afvisninger og udenomssnak, men også uværdige spekulationer og usaglige forsøg på at sammenkæde hinanden uvedkommende forhold. I svar på vort sidste forsøg på at nå hinanden blev en tidligere påtalt fejlagtig udlægning af fakta pludselig gentaget og forstærket, idet det blev antydnet, at vi skulle have været bekendt med skaden forud for prisforhandling med sælger og at dette skulle have ledt til et nedslag i prisen (Mail sendt den 28. marts 2023 11:42). Vi fastholder og erklærer på tro og love, at vi ikke var bekendt med skaden(s) omfang før førnævnte byggetekniske gennemgang og henviser til Bilag 3, hvoraf det tydeligt fremgår at vi anså salgsprisen for at være for høj grundet rente- og prisudviklingen, samt ejendommens beliggenhed.

Vi har fra start til slut handlet i god tro og efter bedste evne i henhold til de vilkår, forpligtelser og love der berører dette forhold. Vi har købt et hus, indgået en ejerskifteforsikring, fundet en skade og anmeldt den. Det er os uforståeligt hvordan dette kan lede til andet end at Dansk Boligforsikring holder deres forpligtelser i hævd og deres skiftende, til tider selvmodsigende forklaringer har kun tjent til at fasttømre denne opfattelse.

Vi har erkendt, at for at få sagen afgjort på sagligt, oplyst grundlag, er der brug for hjælp udefra og oppefra. Vi anmoder derfor Ankenævnet for forsikring om at gå ind i sagen og træffe afgørelse, efter behørig inddragelse af vores modparts synspunkter.

Vi står til rådighed i fald Klagenævnet måtte ønske yderligere kommentarer, oplysninger og/eller dokumentation og takker på forhånd for jeres tid."

Selskabet har i brev af 11/5 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører facademure på en ejendom fra 1929. Dansk Boligforsikring har afvist dækning af udfaldne og porøse fuger med henvisning til tilstandsrapportens anmærkning samt til klagers kendskab forud for købet af ejendommen.

Sagsfremstilling

Klager har overtaget ejendommen beliggende ... den 1. august 2022. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ...

Den 2. november 2022 anmelder klager, at det d. 18. maj 2022 ved byggeteknisk gennemgang inden købet af ejendommen, blev bemærket, at murværket var i dårligere stand, end anført i tilstandsrapporten. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag A.

Den 14. november 2022 har selskabet besigtiget ejendommen, og d. 22. december 2022 blev dækning afvist med henvisning til husets alder og tilstandsrapportens anmærkning, samt med henvisning til, at klager allerede blev bekendt med forholdet d. 18. maj 2022 i forbindelse med handlen.

Klager har gjort gældende, at købsaftalen blev underskrevet d. 10. maj 2022 og, at man efter råd fra køberrådgiver netop valgte at acceptere forsikringstilbuddet fra DBF d. 17. maj 2022 inden, at man lod bygningen undersøge af en teknisk rådgiver d. 18. maj 2022.

DBF har gjort gældende, at handlen, grundet et sædvanligt rådgiverforbehold, først var endelig d. 20. maj 2022 og, at klager derfor har accepteret handelsprisen med fuld viden om de forhold, som efterfølgende er anmeldt til forsikringen. Af den årsag kan klager ikke siges at have lidt et relevant økonomisk tab.

Korrespondancen mellem klager og DBF er fremlagt af klager som bilag 1.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Det følger af sagens bilag 4 (købsaftale) s. 4, at det er aftalt, at handlen er betinget af klagers rådgivers godkendelse. På baggrund af dette rådgiverforbehold var handlen først endelig d. 20. maj 2022. Forinden havde klager, med udgangspunkt i en byggeteknisk gennemgang, forsøgt at opnå et yderligere afslag i købesummen, bl.a. begrundet i murværkets stand.

Klager har oplyst, at sælger ikke kunne acceptere yderligere afslag i købesummen og, at man derfor accepterede prisen uanset, at man mente, at den var for høj.

DBF har flere gange opfordret klager til at fremlægge korrespondancen med sælger/ejendomsmægler fra perioden 17. maj 2022 – 20. maj 2022. Det er min opfattelse, at indsigt i korrespondancen kan være af betydning for Ankenævnets bedømmelse af sagen, og klager opfordres derfor til at fremlægge korrespondancen, alternativt at meddele samtykke til, at DBF indhenter korrespondancen fra ejendomsmægleren.

DBF anerkender, at det følger af forsikringsbetingelsernes pkt. 4.4, at klagers eventuelle forudgående kendskab til et anmeldt forhold alene kan tillægges betydning, såfremt kendskabet er opnået forud for forsikringsaftalens indgåelse.

Det anerkendes også, at forsikringsaftalen blev indgået d. 17. maj 2022 og, at det fremgår af sagen bilag 6, at den byggetekniske gennemgang blev foretaget d. 18. maj 2022.

DBF har dog gjort gældende, at klager frem til den 20. maj 2022 kunne have valgt ikke at købe ejendommen uden, at dette ville have været forbundet med omkostninger for klager. Når klager alligevel valgte at købe ejendommen velvidende, at der måtte forventes at skulle afholdes udgifter på ca. 155.000 inkl. moms, til vedligehold/renovering af bygningens facademure, må klager anses at have accepteret denne udgift som indeholdt i købesummen.

På den baggrund kan klager ikke efterfølgende rette krav om erstatning vedrørende denne udgift, hverken mod sælger eller mod ejerskifteforsikringsselskabet. Udgiften til renovering af murværket udgør ikke et relevant økonomisk tab.

Det må desuden anses at være stridende mod klagers almindelige tabsbegrænsningspligt, at acceptere en for høj handelspris, med den hensigt efterfølgende at rette kravet mod ejerskifteforsikringsselskabet.

Endelig gøres det gældende, at den byggetekniske gennemgang netop skete på baggrund af tilstandsrapportens pkt. 2, hvor det fremgår, at udvendigt murværk fremstår med lidt løse/slidte fuger.

Anmærkningen skal ses på baggrund af, at ejendommen er fra 1929 og, at der må forventes betydeligt slid på murværket efter 94 år. En skadeanmærkning skal kun gives, hvor bygningsdelen er ringere end, hvad der følger af sædvanligt slid.

Uagtet, at der er enighed om, at den bygningssagkyndige kunne have beskrevet forholdet bedre i tilstandsrapporten, er det ikke selskabets opfattelse, at anmærkningen kan siges at være klart forkert.

Allerede fordi anmærkningen gav klager anledning til at få undersøgt og prissat forholdet, må det konstateres, at køber (klager) på baggrund af tilstandsrapporten fik mulighed for at tage forholdet i betragtning, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.

På baggrund af ovenstående fastholdes, at der ikke er grundlag for at yde dækning til den ønskede renovering af ejendommen facademurværk."

Klagerne har i brev af 22/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Først og fremmest bemærkes en uheldig misforståelse, idet [selskabet] på et uvist grundlag fremfører at, '... den byggetekniske gennemgang netop skete på baggrund af tilstandsrapportens pkt. 2 ...'. Dette er slet og ret usandt. Som vi tidligere og gentagne gange har beskrevet for DBF generelt og for ... specifikt, var grundlaget for den byggetekniske gennemgang, at vores boligrådgiver anbefalede, at vi fik lavet en sådan. Hun anbefalede dette, blandt andet med henvisning til at der kunne være fejl eller mangler i en tilstandsrapport, men uden henvisning til specifikke forhold ved denne eller andre ejendomme.

Vi påpeger i den forbindelse hendes eksplicitte anbefaling, om at få lavet gennemgangen efter købsaftalen var blevet skrevet under, men før købsaftalen var endelig, netop fordi eventuelle skader, som måtte blive fundet i gennemgangen, så ville være omfattet af DBF's ejerskifteforsikring. Netop dette særlige vilkår – at forsikringen ville dække eventuelle skader fundet på dette tidspunkt – var grunden til, at hun anbefalede dette produkt. Det samme vilkår synes kernen i DBF's markedsføringsstrategi, som bekræftet af [boligrådgiveren], såvel som [andet forsikringsselskab], der forestår kontakten mellem de to firmaer. Vi kan supplere, at sælgers mægler (fra ...) også udtrykte sig som værende bekendt med dette forsikringsvilkår, ligesom det fremgår af DBF's hjemmeside(1). Alt dette understreger, at dette vilkår var, er og formentlig fortsat vil være gældende når DBF markedsfører dette forsikringsprodukt.

Dette leder os til hvad vi forstår som kernen i [selskabets] svar: at, om end han bekræfter at forsikringen var trådt i kraft på det tidspunkt hvor skaden blev opdaget, såvel som at murværket var i dårligere stand end anført i tilstandsrapporten, så kunne vi på det givne tidspunkt i princippet være kommet ud af handlen igen, hvorfor han ikke mener at forsikringen bør dække denne skade.

Med andre ord: at forsikringen på det givne tidspunkt (de jure) var trådt i kraft, men at givne skader registreret på det givne tidspunkt (de facto) ikke ville være under dækning. Vi må altså forstå, at DBF's forsikringsprodukt kan tegnes så snart der er indgået købsaftale og gælder fra tegningsdatoen, men at det efter [selskabets] opfattelse kun dækker skader opdaget efter handlen er endelig.

Vi bemærker, at ingen sådan undtagelse har fremgået af hverken de vilkår vi har indgået, eller af den markedsføringsinformation vores boligrådgiver fra ... har delt med os på Dansk Boligforsikrings vegne (formidlet af [andet forsikringsselskab]). Vi anfører, at en så radikal vilkårsændring ikke bør kunne ske post hoc, uden forudgående information eller krav om samtykke, og da slet ikke retroaktivt i forbindelse med ankenævns sag om en klagesag over en afgørelse på en skadesanmeldelse.

Vi tilføjer, at [selskabets] argumenter om mangel af økonomisk tab er misvisende: selvfølgelig er der tale om økonomisk tab for os, når der kræves væsentlig flere og dyrere indgreb end hvad der på nogen måde kan anses for almindelig vedligeholdelse, for at få husets ydermure i en tilstand der svarer til det beskrevet i tilstandsrapporten(2).

1 <https://www.danskboligforsikring.dk/rad-vejledning/faq/hvornaar-traeder-ejerskifteforsikring-i-kraft/>

2 Dertil kommer den betragtelige tabte arbejdstid, der er investeret i, at vi som private lægpersoner uden advokatbistand har skullet forsøge at sætte os ind i de komplekse forhold, der omgiver en sag som denne, og kommunikere om det (herunder forsinket indse og reagere på implikationerne af [selskabets] kommunikationsform).

Vi kan selvsagt ikke sige med sikkerhed, om vi ville have handlet anderledes, hvis ikke vi havde tegnet denne forsikring med dens gældende vilkår. Ville opdagelsen af denne skade have været nok til, at vi havde bedt vores rådgiver stoppe handlen i 11e time, hvis ikke den var blevet fulgt op med informationen om, at den var omfattet af forsikringen? Vi ved det simpelthen ikke – vi kan kun forholde os til faktum, samt til de gældende regler og vilkår.

Faktum er, at vi under hele forløbet havde en rimelig forventning om, at de indgåede vilkår var gældende og at denne skade var og er omfattet af dækningen. Denne forventning var opbygget delvist af markedsføringsinformation fra DBF, formidlet af [andet forsikringselskab] til [boligrådgiver], delvist af forsikringsproduktets vilkår. DBF havde stillet os i udsigt, at en sådan skade ville være dækningsberettiget.

Selvfølgelig kan vores indtryk, eller vore rådgiveres vurdering af om en forsikring dækker en specifik skade, aldrig tages for givet. Dækningen afhænger af skaden, som fx forsikringens gennemgang skal undersøge osv. Men i dette tilfælde synes alle fakta, som DBF har afdækket og enedes med os om, at bekræfte vores rådgiveres vurdering: DBF har bekræftet at

- Der var dækning på det givne tidspunkt (forsikringen var trådt i kraft),
- Skaden er af en type og et omfang der er omfattet af forsikringen,
- Forholdet var forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Alt dette til trods har de dog, med skiftende narrativer, afvist at imødekomme deres forpligtelser. Det sidste narrativ nu værende, at deres beskrevne vilkår skal forstås som indeholdende en implicit klausul om at en handel skal være erklæret endelig, før en opdaget skade kan omfattes af den i øvrigt allerede ikrafttrådte forsikring. Det er os uforståeligt og i modstrid med de vilkår, forsikringsaftalen er blevet indgået og markedsført under.

Som kunder ved vi ikke bedre end hvad vi informeres om af selskabet, samt vores rådgivere (som igen handler pba. oplysninger fra selskabet). Hvis selskabets ansatte i retrospekt mener, at andre vilkår bør gælde, er dette et internt anliggende og i alle fald ikke noget vi som eksisterende kunder kan hæfte for. Selskabet bør ikke kunne markedsføre sig på disse særlige vilkår, som netop gør deres produkt så attraktivt, og så efterfølgende søge at nedjustere til de samme vilkår, der gælder deres konkurrenter, når der opstår sager som denne.

Vi vil nu adressere de mindre punkter fremført af [selskabet].

Vi bemærker, at [selskabet] endnu et sted er kommet til at formulere sig på en måde, der giver et uretvisende billede af detaljer i sagens forløb. Han skriver: 'Klager har oplyst, at sælger ikke kunne acceptere yderligere afslag i købesummen og, at man derfor accepterede prisen uanset, at man mente, at den var for høj.' Vi gentager og understreger, med henvisning til Bilag 3, at den (givet rentestigninger osv.) for høje pris vi accepterede, lå forud for prisforhandlingen der ledte til købsaftalen og dermed flere uger før både tegningen af forsikringen, samt den efterfølgende opdagelse af skaden. Dette har ingen relation til denne sag overhovedet, udover at sådanne spekulationer fra [selskabets] side har tvunget os til – nu igen – at bruge tid og spalteplads på at dokumentere,

at den ikke blev inddraget i prisforhandlingen der ledte op til salget, idet vi vitterlig ikke kendte til skaden på derværende tidspunkt.

Vi bemærker desuden, at der umiddelbart er sket en forglemmelse undervejs, idet [selskabet] har skrevet: 'Den 2. november 2022 anmelder klager, at det d. 18. maj 2022 ved byggeteknisk gennemgang inden købet af ejendommen, blev bemærket, at murværket var i dårligere stand, end anført i tilstandsrapporten ...'

En mere korrekt fremstilling ville være: 'Den 2. november 2022 anmelder klager, at det d. 18. maj 2022 ved byggeteknisk gennemgang, efter købsaftale var indgået, men inden købet af ejendommen var endeligt, blev bemærket, at murværket var i dårligere stand, end anført i tilstandsrapporten ...'

Vi opfordrer til at dette enten korrigeres af [selskabet], eller tages ad notam af Ankenævnet. Vi er forstående overfor, at denne fejlagtige gengivelse af sagens fakta tjener til at underbygge [selskabets] narrativ, men opfordrer dette til trods [selskabet] til at prøve at holde sin trang til let fordrejning af fakta i ave. Det er trættende at måtte kommentere på hver enkelt sådan fortalelse (og givetvis trættende at skulle læse om) og vi undlader derfor i det følgende at korrigere andre bevidste eller ubevidste mindre fejludlægninger i [selskabets] skrivelse.

Til sidst kommenterer vi på kommentaren om husets alder og 'sædvanligt slid'. Her er tale om en skade som [selskabet] umiddelbart takserer til 'gult hus' (Bilag 1), som [Byggesagkyndig] umiddelbart takserer til 'rødt hus' (Bilag 6), og som fremgår af tilstandsrapporten som 'gråt hus' (hvilket er (klart) mangelfuldt beskrevet). Altså et ekstraordinært forhold som er værd at bemærke og klassificere. Som vi forstår det, bedømmes bygningsdele ud fra deres tilstand relativt til almindelig vedligeholdelse, uanset husets alder. Hvis der er noget at bemærke, især med gult hus eller værre, er det fordi der er tale om mere end 'sædvanligt slid'. Alt andet ville da også gøre det noget nær meningsløst at tegne forsikringer på huse af en alder som denne – uden almindelig vedligeholdelse holder de færreste bygningsdele næsten 100 år.

Fodnotevis bemærkes det, at vi fra start til slut har handlet og kommunikeret åbent og ærligt, efter bedste evne og i god tro. Undervejs i klagesagen har vi således løbende og åbent delt informationer og diverse korrespondancer med den klageansvarlige, ... Desværre har det af flere omgange vist sig, at have medført højst spekulative og til tider grænsende til æreskrænkende overvejelser, påstande og beskyldninger fra [selskabets] side (se Bilag 1). Af denne grund – og kun denne – har vi til slut opgivet og valgt ikke at dele yderligere bilag med Dansk Boligforsikring og henvendt os til Ankenævnet for forsikring. Vi henviser i den forbindelse desuden til Markedsføringslovens Bilag 1, pkt. 273.

Det er korrekt, at vi efter den byggetekniske gennemgang (som kom efter tegningsdato, hvilken kom efter købsaftalen, hvilken kom efter prisforhandling) har søgt nedslag i prisen, med henvisning til en række punkter, herunder murværket, hvilket sælger afviste. Vores rådgiver bemærkede i den forbindelse at især denne skade skulle være dækket af vores ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring, hvilket nu har ledt os hertil. I fald Ankenævnet måtte ønske det, fremsender vi selvsagt gerne kopi af mail afsendt om ønsket nedslag i prisen, og eventuelt også svaret fra sælger – vi anser dog begge for sagen uvedkommende, udover den information vi fra starten har delt: at vi anmodede om nedslag i prisen på blandt andet denne baggrund, men modtog en blank afvisning.

Vi deler således gerne alt hvad Ankenævnet måtte ønske, men trods [selskabets] ekspressive ønske, ser vi intet sagligt grundlag for at inkludere yderligere dokumenter i sagen på nuværende tidspunkt. I fald Ankenævnet måtte være af en anden opfattelse, fremsender vi det dog prompte!

...

3 'Aggressiv handelspraksis ... 27) Den erhvervsdrivende kræver, at en forbruger, som ønsker at anmelde en fordring i henhold til en forsikringspolice, skal fremlægge dokumenter, som ikke med rimelighed kan anses for at være relevante i forhold til fordringens gyldighed, eller han systematisk undlader at svare på korrespondance vedrørende sagen, i den hensigt at afholde forbrugeren fra at udøve sine kontraktlige rettigheder.'"

Selskabet har i brev af 13/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Høringssvaret ses ikke at indeholde nye oplysninger, og giver mig heller ikke anledning at ændre noget i den tidligere fremsendte besvarelse af 11. maj 2023.

Det er uklart, hvad det er klager mener, at der fremgår af selskabets hjemmeside. Klager linker til en side, hvor følgende fremgår:

Hvornår træder ejerskifteforsikring i kraft?

Som forsikringstager på en ejerskifteforsikring er det relevant at vide, hvornår din ejerskifteforsikring træder i kraft og dermed hvilken dato, den er gyldig fra.

Det kan nemlig få betydning, hvis du på et tidspunkt ønsker at indberette en skade til dit forsikringsselskab for at få udbetalt en forsikringssum.

Heldigvis er det nemt at finde ud af, hvornår din ejerskifteforsikring gælder fra. Den træder nemlig i kraft på den dato, der er anført på forsikringspolicens forside, samt når forsikringspræmien er indbetalt.

Læs mere om **forsikringsbetingelser** for ejerskifteforsikringer hos Dansk Boligforsikring

Det må afvises, at der på selskabets hjemmeside er oplysninger, som kan give vores kunder anledning til at forvente, at forsikringen dækker udover, hvad der fremgår af forsikringsbetingelserne.

Jeg noterer mig, at klager ikke ønsker at fremlægge den korrespondance med sælger, som nærmere kan belyse klagers kendskab til ejendommen på det tidspunkt, hvor købsprisen endeligt blev aftalt.

Det er min opfattelse, at der er tale om oplysninger, som er omfattet af forsikringsaftalelovens (FAL) § 22, da korrespondance mellem køber og sælger forud for handlen, kan have betydning for selskabets bedømmelse af et anmeldt forhold.

Jeg gentager derfor min opfordring til at fremlægge korrespondancen, idet jeg gør opmærksom på, at manglende overholdelse af FAL § 22 kan have betydning for selskabets ansvar jf. FAL § 21."

Til dette har klagerne fremsendt brev af 22/5 2023, hvori det bl.a. er anført:

"Vi har med referencen ønsket at underbygge, at forsikringen 'træder i kraft på den dato, der er anført på forsikringspolicens forside,' samt at der hverken her eller andetsteds er indføjet en eks-

trabetingelse om at hushandlen skal være endelig. Forsikringen trådte således jævnt før vilkårene i kraft på den tidligere anførte dato – hvilket denne kilde såvel som forsikringens vilkår, såvel som [selskabet] selv (til slut, efter inddragelse af [andet selskab] m.fl.) alle bekræfter. Vi understreger altså hermed blot vores anledning til at forvente, at forsikringen dækker indenfor hvad der fremgår af forsikringsbetingelserne, som de er markedsført og kommunikeret her og andetsteds.

Ad ønsket om delagtiggørelse i yderligere mailkorrespondancer, erklærer vi på tro og love, at der i den af [selskabets] ønskede mailkorrespondance, efter vores bedste overbevisning, ikke er yderligere oplysninger at hente med relevans for denne sag. Vi har klart og tydeligt, ad flere omgange, refereret alt derfra, som på nogen måde kunne have relevans. Vi gentager i alle fald vores villighed til at dele denne eller andre mailkorrespondancer med Ankenævnet for forsikring, i fald de måtte finde det ønskeligt og henviser i øvrigt til vores tidligere svar desangående."

Hertil har selskabet i meddelelse af 11/7 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Da klager igen har afvist at fremlægge den ønskede korrespondance med sælger, har selskabet ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Sagen må forelægges nævnet på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapporten af 10/3 2022 fremgår bl.a.:

"EJENDOMSINFORMATION

Ejendomstype:

Enfamilieshus

...

Byggeår:

1929

...

SÅDAN FUNGERER VURDERINGSSYSTEMET

...



Kritiske skader

Skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **kort sigt**. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.



Alvorlige skader

Skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **længere sigt**. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.



Mindre alvorlige skader

Skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.



Mulige skader

Forhold ved bygningsdelen, som bør undersøges for at afklare, om det er en skade. Det kan være en kritisk eller en alvorlig skade. Derfor bør du afklare den mulige skades omfang og konsekvenser. Hvis du vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer du selv risikoen.

Kort sigt er, når den byggesagkyndige ud fra sin indsigt og erfaring skønner, at skaden udvikler sig negativt indenfor en periode på op til cirka 2 år. Det kan være meget individuelt, hvordan en skade udvikler sig. Det kan være væsentligt hurtigere end 2 år. Det er også muligt, at den negative udvikling allerede er begyndt.

...

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE

...

BEBOELSE - YDERVÆGGE			
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko
2		Udvendig murværk fremstår dels med lidt løse/slidte fuger og stykke gesims mangler på hjørne mod nord/øst.	Begrænset risiko for følgeskader på nuværende tidspunkt.

Af klagernes mail til ejendomsmægleren af 4/5 2022 fremgår bl.a.:

"Der ligger tre overordnede argumenter bag vores udspil, og vi håber, at vi og sælger nu kan mødes på en lidt lavere pris, end hvad de håber at opnå - og en lidt højere pris, end hvad vi havde regnet med. Vi håber, at du kan videregive vores argumenter til dem (med dine tanker om det, selvfølgelig).

1. Yderligere rentestigninger er en lose-lose situation for både sælgere og købere.

...

2. Udviklingen på markedet er nedadgående

...

Flere af vores rådgivere har vurderet, at prisen på [adressen] er alt for højt sat (med mindst 1 million). De har advaret os om at vi formentlig ikke vil kunne opnå en lignende salgspris, hvis vi sælger igen indenfor en overskuelig fremtid. De ser det som en risikabel investering sammenlignet med andre huse.

...

Derfor er vi villige til at betale en overpris ift. hvad huset generelt vurderes til.

...

Alt dette for at skrive, at vi – selv om det er blevet en del dyrere for os – vælger at hæve vores bud til 8.700.000 kr."

Af købsaftale af 10/5 2022 fremgår bl.a.:

"11. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår

...

Betinget af købers rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed. Nærværende handel er fra købers side betinget af, at dennes rådgiver, jf. købsaftalens afsnit 10, godkender handlen i sin helhed. Indsigelser skal være sælgers ejendomsmægler skriftligt i hænde senest kl. 16:00, 5 hverdage

efter købsaftalen er underskrevet af begge parter (ekskl. underskriftsdagen). Såfremt indsigelser ikke er fremkommet inden fristens udløb, er handlen bindende for køber, bortset fra evt. fortrydelsesret efter Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Der skal for god ordens skyld gøres opmærksom på, at fortrydelsesfristen efter loven løber sideløbende med indsigelsesfristen efter nærværende bestemmelse.

...

Købesum i alt

Kr. 8.850.000,00"

Af byggeteknisk rapport indhentet af klagerne udført den 18/5 2022 og dateret den 13/10 2022 fremgår bl.a.:

"Årsagen til gennemgangen er at ejendommen er at nuværende (nye ejer) mener at facaderne fremstår i markant dårligere tilstand, end tilstandsrapporten beskriver.

Fokus for gennemgangen var at vurdere ydermurenes tilstand. Murstenenes overflade/tilstand, samt mørtel mellem murstenene.

...

Ydermurene:

Det er min vurdering, at ydermurene fremstår i en dårligere tilstand, end tilstandsrapporten giver udtryk for.

Der ses flere felter, hvor fugerne imellem murstenene er udskiftet.

Mørtelfugerne er på gennemgangstidspunktet meget porøse, og smuldrer ved berøring.

Der er mange studsfulger der på gennemgangstidspunktet er faldet ud/ikke er til stede.

Ydermurene fremstår med mange mursten, der har mistet deres hårde brændte overflade. Dette ses på de orange mursten. Her er murstenene mere følsomme for fugtindtrængning og fremtidige frostskafer/frost sprængninger.

Jeg mener derfor ikke, at det udførte tilstandsrapport giver et korrekt billede/beskrivelse af de skader der faktisk er til stede på ejendommen. Det er min vurdering at de af mig her frembragte forhold, har været til stede da tilstandsrapporten er blevet udført.

Der er min vurdering, at der er risiko for indtrængende nedbør, da studsfulger mange steder er defekte/faldet ud. Mursten med manglende overflade (orange mursten) hvor brænd skallen, er nedbrudt vil give anledning til yderligere opfugtning, og potentielt frostsprængninger.

Jeg mener derfor, at 'karakteren' gråt hus, ikke stemmer overens med ydermurenes reelle tilstand.

Vurdering og prissætning:

Det er min vurdering at ejendommen inden for en kortere periode, inden for de næste 2-8 år, skal have udskiftet de porøse fuger på hele ejendommen. Facaderne mod vest og nord, er mest medtaget – fremstår med flere skader, og skal derfor udskiftes hurtigst muligt, max. Inden for 2 år.

Facaderne mod syd og øst, fremstår også med nedbrydning i murstenoverfladerne, og meget porøse fuger, her kan arbejdet udføres inden for de næste 5-8 år.

Udskiftning af fuger på hele ejendommen, estimerer jeg til at koste kr. 105.000 inkl. Moms og materialer. Udskiftning af mursten, der fremstår med porøse overflader (orange mursten) hvor 'brænd skallen' ikke længer er til stede estimerer jeg til kr. 50.000 inkl. Moms og materialer."

Af skadesanmeldelse af 2/11 2022 fremgår bl.a.:

"2. Oplysninger om skaden

Hvornår blev skaden opdaget? (dato)

18/05/2022

Hvordan blev skaden opdaget?

Ved byggeteknisk gennemgang inden salg. I forbindelse med denne gennemgang bemærkede vi at noget af mørtlen var løs mv. og bad derfor den byggesagkyndige vurdere ydervæggens tilstand og sammenholde dette med tilstandsrapporten. Grundet murens dårlige tilstand blev vi af ham og vores boligrådgiver adviseret, at vi efter overtagelse skulle bede ham udfærdige en rapport og så anmelde skaden. I vil bemærke at vi - igen efter råd af vores boligrådgiver - havde tegnet denne forsikring inden byggeteknisk gennemgang og altså inden vi var bekendt med at der kunne være en skade at anmelde.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Husets ydermure (murstensvægge) fremstår i væsentligt dårligere stand end der er anført i tilstandsrapporten – se vedhæftet rapport af ... byggesagkyndig. Det drejer sig især om fugerne, men også en del af stenene. Vi er blevet opfordret til at igangsætte reparationer snarest muligt, især på to af murene, hvor vi bør starte senest i løbet af de næste 2 år - ellers er der fare for yderligere skade (igen, jævnfør vores meget kompetente og velrenommerede byggesagkyndige)."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 23/11 2022 fremgår bl.a.:

"Konstruktion/opbygning:

Ydermure af murværk.

Beskrivelse:

- Generelt ses, at fugerne i murværket på samtlige facader, fremstår meget porøse, og der tidligere er udført omfugning og denne krakelerer og falder ud.
- På samtlige facader ses fuger der er udvasket og mange steder er studs-fuger væk
- Enkelte steder ses revnede mursten.
- Der foreligger byggeteknisk rapport, se vedlagt.
- Fotos af de omtalte forhold er opdelt i 4 mapper nord: øst, syd og vest, se vedlagte.

Konklusion:

Det konkluderes, at der fuge-udfald i murværket, hvor der vil være risiko for frostsprængninger.

Alder:

93 år gammel.

Ankenævnet for Forsikring

17.

99695

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Ja.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja."

Af korrespondance mellem klagerne og selskabet i perioden fra den 28/2 2023 til den 28/3 2023 fremgår bl.a.:

"Fra: [selskabet]

Sendt: 28. februar 2023

...

Jeg har gennemgået jeres sag, men allerede fordi det fremgår af skadeanmeldelsen, at I var bekendt med murværkets tilstand inden købet af ejendommen, vil der ikke være grundlag for, at der kan tilbydes forsikringsdækning.

...

Som køber har man en almindelig forpligtelse til at undersøge, det man ønsker at købe. Det gælder også ved huskøb. Ejerskifteforsikringen skal tjene som et sikkerhedsnet, der fanger de skjulte forhold, man som køber ikke har haft mulighed for at tage højde for, i forbindelse med handlen.

I dette tilfælde fremgår det, at I netop havde både anledning til og mulighed for at undersøge murværket nærmere inden købet. Dels er murværkets tilstand beskrevet i tilstandsrapporten, og dels oplyser i, at I også ved jeres gennemgang inden købet, bemærkede den løse fugemørtel.

...

Med hensyn til tilstandsrapportens anmærkning (nr. 2) er jeg ikke uenig i, at beskrivelsen syntes at være nedtonet. Der er områder af ydermuren, hvor mange studsfuger er faldet ud, og der er en del huller i fugerne. Dette kunne have været beskrevet bedre. Omvendt syntes der dog at være enighed mellem den bygningssagkyndige og [byggesagkyndige] om, at der for nuværende kun er en begrænset risiko for følgeskader. Hvor fugerne er i dårligst stand, er det således [byggesagkyndige] vurdering, at der skal vedligeholdes på fugerne inden for 2 år, mens det øvrige murværk kan vente 5 – 8 år.

På den baggrund kan jeg ikke se, at [byggesagkyndige] skulle have givet udtryk for, at forholdet skulle have været anmærket som kritisk skade.

...

Fra: [klageren]

Sendt: 1. marts 2023

...

Først og fremmest skal jeg dog beklage, at min beskrivelse har givet anledning til nogle misforståelser. Disse bør vi få afklaret, før vi går videre til mine spørgsmål.

1) Du skriver, at vi oplyser '... at I også ved jeres gennemgang inden købet, bemærkede den løse fugemørtel'. Dette er ikke korrekt. Vi har oplyst, at vi efter at have tegnet forsikring med jer, havde en byggeteknisk gennemgang med ... Byggesagkyndig, hvor denne gjorde os opmærksom på forholdet med fugerne.

2) Du beskriver videre at have måttet forstå '... at I blev rådgivet til at vente med at få undersøgt forholdet nærmere, indtil der var skrevet under på købsaftalen, ...'. Det er ikke korrekt. Vi blev

rådgivet til at benytte os af jeres tilbud om at indgå en ejerskifteforsikring, før vi fik foretaget en gennemgang af huset med en uvildig byggesagkyndig ... eller på anden vis indhentede andre informationer om huset end de i tilstandsrapporten og salgsmaterialet beskrevne.

3) Du skriver på uvist grundlag, at du mener at vide, at vi ikke har søgt '... kendte skader på huset afdækket forud for handlen.' Dette er ikke korrekt, idet vi i forbindelse med handlen har søgt at få nedslag i prisen tilsvarende [den byggesagkyndiges estimerede omkostninger]. Dette har sælger dog afvist. I fald sagen måtte komme til åben tvist, kan der føres skriftligt bevis for dette i form af en e-mailkorrespondance, samt indhentes erklæringer herom fra alle handlens parter.

4) Jeg føler her et behov for at understrege, at der her ikke var tale om en 'formel uvidenhed'. Her var tale om en reel uvidenhed. Vi blev oprigtigt overraskede og triste over afdækningen af denne skade og forstod først derefter hvor godt et råd det var, at vi skulle tegne forsikringen inden den gennemgang (idet vi antog, at I ville holde jeres forpligtelser I hævd).

...

Fra: [selskabet]

Sendt: 3. marts 2023

...

Det fremgår her, at den byggetekniske gennemgang blev foretaget inden salg – det læser vi begge sådan, at I har været bekendt med forholdet, inden der var en endelig handel.

...

Med hensyn til anmærkningen i tilstandsrapporten kan jeg bekræfte, at vores tekniker også ville have beskrevet forholdet anderledes, selvfølgelig med det forhold, at han ikke har set murværket, som det så ud i marts 2022. Der er flere steder, hvor han mener at antallet af huller og udfaldne fuger skulle have været beskrevet bedre. Men jeg må fastholde, at der er forskel på, om beskrivelsen har været korrekt iht. de vejledninger som gælder for beskikkede bygningssagkyndige eller om beskrivelsen er klart forkert.

En klart forkert anmærkning kunne være en beskrivelse, som giver læseren et indtryk af, at årsagen til en skade er noget helt andet, end hvad der faktisk er tilfældet.

Her er der ikke så meget tvivl om, at årsagen er slid og manglende vedligehold. Risikoen mener jeg også er begrænset, da den alene består i, at der vil forekomme en forøget opfugtning af muren. Selv ved en intakt mur, må det også forventes, at der i perioder vil kunne være kraftig opfugtning, og det skal en klimaskærm kunne håndtere uden, at der sker skader. Der kan også forekomme frostsprængninger på intakt murværk.

...

Fra: [klageren]

Sendt: 6. marts 2023

...

Min tilbagevenden til punktet har desuden givet anledning til, at jeg gennemgik tidligere korrespondance med min boligrådgiver. Her bemærkede jeg, at hun den 29/3/2022 har modtaget skriftlig bekræftelse i en mail fra jeres policechef, ... , som hun sammenfatter således:

'Jeg bekræfter, at jeg fra Dansk Boligforsikring har fået oplyst (Se mail nedenfor), at DBF dækker dækningsberettigede skader i henhold til forsikringens vilkår, der konstateres under en gennemgang med byggesagkyndig foretaget inden endelig handel og overtagelsesdag, hvis ejerskifteforsikringen er tegnet INDEN gennemgangen.' (Mail fra boligrådgiver, modtaget den 12/5/2022)

Således er den opfattelse jeg giver udtryk for, at forsikringen måtte være gældende fra tegningsdatoen, ikke kun noget I har oplyst i jeres salgsmateriale, men også noget I har skriftligt bekræftet for vores rådgiver.

...

Fra: [Selskabet]

Sendt: 6. marts 2023

...

Vores betingelser er de samme som andre selskabers, da indholdet af ejerskifteforsikringen er lovbestemt.

Af den tidligere bekendtgørelse vedrørende ejerskifteforsikringer (minimumsbekendtgørelsen) fremgik følgende undtagelse:

- forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til, før køberen overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

I forbindelse med revisionen i 2012 var det et pkt. der blev drøftet, bl.a. i F&P og her var der enighed om, at det ville være mere korrekt at flytte kendskabstidspunktet til tidspunktet for tegningen af forsikringen, da det er i tråd med, hvad der normalt gælder for forsikringer.

...

Jeg tror dog ikke, at der er nogen, der har taget i betragtning, at man skulle kunne vælge at tegne en forsikring før huset er købt, da en købsaftale jo er en naturlig forudsætning for, at man kan have nogen glæde af at tegne en forsikring.

Teoretisk er der ikke noget i vejen for, at man kan indgå forsikringsaftalen før handlen er endeligt afsluttet, men man kan ikke i forbindelse med handlen vælge at acceptere et tab på vegne af ejerskifteforsikringsselskabet.

Som jeg må forstå situationen har I forsøgt at få sælger til at give et yderligere afslag på kr. 100.000 – kr. 150.000, på baggrund af vurderingen fra ... Byggesagkyndig. Da sælger ikke var interesseret i dette, har I valgt at acceptere købsprisen, med en forventning om, at I efter overtagelsen ville kunne få 'tabet' dækket af ejerskifteforsikringen.

I den situation mener jeg ikke, at der foreligger et tab, da I jo har valgt at acceptere købsprisen, uanset jeres kendskab til bygningens tilstand.

...

Fra: [klageren]

Sendt: 28. marts 2023...

Du har selvfølgelig ret i, at vi i princippet kunne være kommet ud af handlen på den ene eller den anden måde, selv om vi havde underskrevet en købsaftale. Nu var sagen så bare den, at vi havde fået solgt et forsikringsprodukt med den helt klare stipulation, at den ville dække fra og med tegningsdatoen (som lå en uge efter den underskrevne købsaftale).

...

P.P.S. Jeg står, som du ved, ved at vi søgte at minimere tabet ved skaden, ved at bede om et nedslag i købesummen. Sælger afviste dog som bekendt overhovedet at anerkende forholdet, med henvisning til tilstandsrapporten (... Byggesagkyndigs rapport var endnu ikke udarbejdet, hvorfor vi kun havde vore egne noter fra gennemgangen at læne os op af).

...

Fra: [selskabet]

Sendt: 28. marts 2023...

Vi dækker fra tegningstidspunktet, men det er en betingelse, at det forhold der anmeldes, er dækningsberettiget - herunder, at der foreligger et relevant økonomisk tab og, at det anmeldte forhold ikke er beskrevet i tilstandsrapporten."

Af forsikringspolice af 17/5 2022 fremgår bl.a.:

"Dato 17-05-2022.

...

Ikrafttrædelsesdato 01-08-2022."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

4.4

Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse, kommer til køberens kendskab ved modtagelse af teknisk revisors rapport.

...

9. Forsikringstiden

Forsikringen træder i kraft på den dag, der er anført på policens forside, samt når præmien er indbetalt.

Forsikringen ophører uden varsel på den i policen nævnte ophørsdato eller ved ejerskifte forinden."

Nævnet udtaler:

Klagerne underskrev købsaftale på den forsikrede ejendom – der er fra 1929 – den 10/5 2022 med rådgiverforbehold. Forsikringen blev tegnet den 17/5 2022, og en byggesagkyndig gennemgik ejendommen den 18/5 2022. Købsaftalen blev endeligt indgået den 20/5 2022, og klagerne overtog ejendommen den 1/8 2022. Klagerne anmeldte den 2/11 2022, at husets ydermure fremstod "i væsentligt dårligere stand, end der er anført i tilstandsrapporten", og at skaden blev opdaget den 18/5 2022. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet er anmærket i tilstandsrapporten, og klagerens kendskab til forholdet forud for købet af ejendommen.

Klagerne kræver dækning af skadesudbedring. Klagerne har anført, at forsikringen var gældende fra tegningstidspunktet den 17/5 2022, hvilket selskabet har bekræftet. Forholdet er ifølge klagerne dækningsberettigende, idet skaden blev konstateret efter den 17/5 2022, og idet skaden – hvis ubehandlet – vil medføre et betydeligt økonomisk og/eller værdi- og funktionsmæssigt tab. Skaden er ikke beskrevet korrekt i tilstandsrapporten, og sagen kan sammenlignes med nævnets sag nr. 76171. Klagerne har anført, at parterne er uenige om, hvorvidt forholdet er "forkert" eller "klart forkert" beskrevet i tilstandsrapporten. Klagerne har anført, at selskabet har ændret begrundelse for afvisning af dækning af forholdet flere gange. Klagerne har oplyst, at de af deres boligrådgiver blev rådgivet til at få huset gennemgået af en uafhængig byggesagkyndig. Boligrådgiveren anbefalede at tegne forsikring hos netop det indklagede selskab, da selskabet ydede dækning fra tegningstidspunktet – uafhængigt af overtagelsesdatoen – og at "dette unique selling proposition var noget de havde fået kommunikeret, så de kunne markeds-

føre dette produkt". Klagerne har anført, at reparation af fugerne i ydervæggen vil medføre et økonomisk tab, og at en ubehandlet skade kraftigt vil sænke funktions- og brugsværdien af ejendommens ydermur. Dette er også påtalt af den byggesagkyndige, som har vurderet, at der er "risiko for indtrængende nedbør, da studsfuger mange steder er defekte/faldet ud". Klagerne anser forholdet for en kritisk skade, og ikke blot "alvorlig", som selskabet har givet udtryk for.

Selskabet har anført, at købsaftalen – som var betinget af klagernes rådgivers godkendelse af handlen – først blev endeligt indgået den 20/5 2022, og at klagerne derfor frem til den 20/5 2022 kunne have valgt ikke at købe ejendommen, uden at dette ville have medført omkostninger for klagerne. Klagerne valgte dog alligevel at købe ejendommen velvidende, at der forventeligt skulle afholdes udgifter til vedligeholdelse/renovering af bygningens facademure. Selskabet har anført, at det må anses som "stridende mod klagers almindelige tabsbegrænsningspligt at acceptere en for høj handelspris med den hensigt efterfølgende at rette kravet mod ejerskifteforsikringselskabet", og at "Når klager alligevel valgte at købe ejendommen velvidende, at der måtte forventes at skulle afholdes udgifter på ca. 155.000 inkl. moms, til vedligehold/renovering af bygningens facademure, må klager anses at have accepteret denne udgift som indeholdt i købesummen". Selskabet har også anført, at den byggetekniske gennemgang den 18/5 2022 netop skete på baggrund af tilstandsrapportens anmærkning om det udvendige murværk. Selskabet har anført, at der må forventes betydeligt slid på murværket, idet ejendommen er fra 1929, og at en skadeanmærkning kun skal gives, hvor bygningsdelen er ringere end, hvad der følger af sædvanligt slid. Selskabet har anført, at selvom der er enighed om, at den byggesagkyndige kunne have beskrevet forholdet bedre i tilstandsrapporten, så er det ikke selskabets opfattelse, at anmærkningen kan siges at være klart forkert.

Hertil har klagerne anført, at "Det er korrekt, at vi efter den byggetekniske gennemgang (som kom efter tegningsdato, hvilken kom efter købsaftalen, hvilken kom efter prisforhandling) har søgt nedslag i prisen, med henvisning til en række punkter, herunder murværket, hvilket sælger

afviste. Vores rådgiver bemærkede i den forbindelse at især denne skade skulle være dækket af vores ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring, hvilket nu har ledt os hertil".

Af tilstandsrapport af 10/3 2022 fremgår det under "Beboelse – ydervægge", at "udvendig murværk fremstår med lidt løse/slidte fuger og stykke gesims mangler på hjørne mod nord/øst ... Begrænset risiko for følgeskader på nuværende tidspunkt", og at forholdet har fået karakteren "gråt hus".

Af byggeteknisk rapport 13/10 2022 fremgår: "Der ses flere felter, hvor fugerne imellem murstenene er udskiftet. Mørtelfugerne er på gennemgangstidspunktet meget porøse, og smuldrer ved berøring. Der er mange studsfuger, der på gennemgangstidspunktet er faldet ud/ikke er til stede. Ydermurene fremstår med mange mursten, der har mistet deres hårde brændte overflade. Dette ses på de orange mursten. Her er murstenene mere følsomme for fugtindtrængning og fremtidige frostska-der/frost sprængninger. Jeg mener derfor ikke, at den udførte tilstandsrapport giver et korrekt billede/beskrivelse af de skader der faktisk er til stede på ejendommen. Det er min vurdering at de af mig her frembragte forhold, har været til stede da tilstandsrapporten er blevet udført. Der er min vurdering, at der er risiko for indtrængende nedbør, da studsfuger mange steder er defekte/faldet ud. Mursten med manglende overflade (orange mursten) hvor brænd skallen, er nedbrudt vil give anledning til yderligere opfugtning, og potentielt frostsprængninger. Jeg mener derfor, at 'karakteren' gråt hus, ikke stemmer overens med ydermurenes reelle tilstand. **Vurdering og prissætning:** Det er min vurdering at ejendommen inden for en kortere periode, inden for de næste 2-8 år, skal have udskiftet de porøse fuger på hele ejendommen. Facaderne mod veste og nord, er mest medtaget – fremstår med flere skader, og skal derfor udskiftes hurtigst muligt, max. Inden for 2 år. Facaderne mod syd og øst, fremstår også med nedbrydning i murstenoverfladerne, og meget porøse fuger, her kan arbejdet udføres inden for de næste 5-8 år. Udskiftning af fuger på hele ejendommen, estimerer jeg til at koste kr. 105.000 inkl. Moms og materialer. Udskiftning af mursten, der fremstår med porøse overflader (orange mursten) hvor "brænd skallen" ikke længere er til stede estimerer jeg til kr. 50.000 inkl. Moms og materialer."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 23/11 2022 fremgår: "**Beskrivelse:** - Generelt ses, at fugerne i murværket på samtlige facader, fremstår meget porøse, og der tidligere er udført omfugning og denne krakelerer og falder ud. - På samtlige facader ses fuger der er udvasket og mange steder er studs-fuger væk - Enkelte steder ses revnede mursten ... **Konklusion:** Det konkluderes, at der fuge-udfald i murværket, hvor der vil være risiko for frostsprængninger. **Alder:** 93 år gammel ... **Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:** Ja".

Af forsikringsbetingelserne fremgår det, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Af punkt 4 fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende.

Klagerne har over for nævnet anført, at ejerskifteforsikringen har været i kraft fra tegningstidspunktet. Selskabet har i mail af 28/3 2023 oplyst, at "Vi dækker fra tegningstidspunktet, men det er en betingelse, at det forhold der anmeldes, er dækningsberettiget". Nævnet lægger herfter til grund, at parterne er enige om, at forsikringen trådte i kraft med virkning fra tegningstidspunktet den 17/5 2022.

Forsikringsaftalen er således indgået, inden købers byggesagkyndige gennemgik ejendommen den 18/5 2022 og påpegede mangler ved ydermurene og anslog omkostningerne til udskiftning

af fuger på hele ejendommen og udskiftning af mursten, der fremstår med porøse overflader til 155.000 kr. inkl. moms.

Forsikringsaftalen er også indgået, inden købsaftalen blev endelig den 20/5 2022, hvor forbeholdet om købers godkendelse af handlen i sin helhed udløb, og hvor køber uden omkostninger i forhold til sælger kunne være trådt tilbage fra handlen.

Klagerne har i mail af 1/3 2023 har oplyst, at de "i forbindelse med handlen har søgt at få nedslag i prisen tilsvarende [den byggesagkyndiges estimerede omkostninger]", hvilket sælgeren dog ikke accepterede, hvorfor det må lægges til grund, at klagerne forgæves forsøgte at opnå kompensation for skadeudgiften hos sælgeren, inden købsaftalen blev endelig.

Spørgsmålet er herefter, om klagerne som anført af selskabet har tilsidesat deres tabsbegrænsningspligt og derfor ikke kan rette et krav mod selskabet.

Efter bilag 1, punkt 5, til bekendtgørelse nr. 13 af 12. januar 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. dækker forsikringen forhold, der var til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden. Efter bilag 1, punkt 6, litra d, er forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til, før forsikringsaftalens indgåelse, undtaget fra forsikringsdækning.

Nævnet finder, at denne afgrænsning af ejerskifteforsikringens dækningsomfang ikke – i strid med den almindelige obligationsretlige pligt til tabsbegrænsning – kan føre til, at en forsikrings-tager med positivt kendskab til de påberåbte skader, inden købsaftalen er endelig, bevidst kan vælge at acceptere et tab på vegne af ejerforsikringsselskabet.

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

26.

99695

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand