

Ankenævnet for Forsikring

Den 17. december 2014 blev i sag nr. 85996:

XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXX XXX
XXXX XXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold ved isoleringen i adskillelsen mellem fundamentet og stuetagen i sommerhuset.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til en klausul på policen.

Af forsikringens police fremgår bl.a.:

"Særlig undtagelse: Forsikringen omfatter ikke ejendommens krybekælder, sokkel under træterrasse samt tagkonstruktion, der ikke er besigtiget af den byggesagkyndige jf. tilstandsrapporten side 6 pkt. 2 samt side 16."

Bygningen er fra 1997. Forsikringen trådte i kraft den 1/8 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 28/5 2013, hvoraf bl.a. fremgår:

"

Bemærkninger

1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?

Ja Nej Bygning _____

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?
Der er ikke mulighed for besigtigelse under træ-terrasse.

A _____

Der er ikke adgang til besigtigelse i krybekælder."

Selskabets taksator besigtigede det forsikrede hus den 14/1 2014. Af notat vedrørende besigtigelsen fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold:

Isolering under trægulvet er ødelagt og faldet ned.

Bygningsdel:

Huset er et sommerhus, opført i 1997. Gulvkonstruktionen er opbygget som følger:

Trægulv

Bjælker med isolering imellem.

Tryk. imp. strøer på opklodsning

Klaplag af beton.

...

Gulvkonstruktionen ventileres i sokkel gennem $\varnothing 110$ mm huller med rist foran. Ved besigtigelsen blev forholdet vedr. rodet isolering, yderligere bekræftet:

Langs husets sokkel er der placeret ventilationshuller hvor der er trægulve. Antal vurderes til ca. 7-9 stk. Det endelige antal kan ikke konstateres idet der formentlig er ventiler under terrassen haven.

Konklusion:

Isoleringen under trægulvene i huset har haft besøg af en mår eller ligene skadedyr.

Forholde vurderes at omhandle alle trægulve, hvilket er ca. 89 m^2 af i alt 109 m^2 . (NB: Huset er ikke opmålt på stedet, m253 er vurderet ud fra BBR).

Skaden består i ødelagt, nedfaldent og stedvis manglende isolering."

I klageskema af 24/3 2014 har klageren bl.a. anført:

"Sagsfremstilling

Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

Der er konstateret omfattende skader på isoleringen under gulvet i store dele af mit sommerhus. Dansk Boligforsikring nægter at dække skaden med henvisning til at der i forsikringspolicen er der taget forbehold for 'ejendommens krybekælder, sokkel under træterrasse samt tagkonstruktion med henvisning til at den byggesagkyndige ikke har besigtiget disse dele af huset'. Ifølge HE sekretariatet (som definerer grundlaget for den byggesagkyndiges arbejde) defineres krybekælder som: 'lave, ventilerede rum mellem bunddækket (terræn /kryberummets bund) og krybekælder dækket (husets nederste etageadskillelse)' og videre: 'Under punktet krybekældre indgår: Vægge og bund samt søjler og støttemure i krybekælderen. Etageadskillelsen over krybekælderen behandles under punkt 9 'Etageadskillelser' - citat slut.

Jeg har efter denne definition anmeldt en skade på netop etageadskillelsen og altså ikke på det der defineres som krybekælder nemlig 'vægge og bund samt søjler og støttemure'. Pointen er, at selskabet i sit forbehold henviser til den byggesagkyndiges arbejde, som altså baserer sig på denne definition, og ud fra dette nægter at dække skaden. Forsikringen hævder, at jeg som kunde burde vide at forbeholdet for krybekælderen omfatter de forhold, som vil kunne besigtiges via krybekælderen. Dette er jeg helt uenig i, da man ikke kan forvente at jeg som ikke professionel kan have nogen indsigt i dette. Jeg har netop tegnet en ejerskifte-

3.

85996

forsikring for at forsikre mig mod skader man ikke umiddelbart kan se eller forstå omfanget af.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

En anerkendelse af forsikringens forpligtigelse til at dække skaden på etageadskillelsen og en udbedring af den konstaterede skade."

Dertil har selskabet i brev af 27/5 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

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

Klageren ønsker dækning for at skaden i etageadskillelsen.

Denne sag omhandler rækkevidden af vores særlige undtagelse vedrørende krybekælderen i policen, da den bygningssagkyndige ikke har besigtiget krybekælderen.

De forhold, som er omfattet af forbeholdet, er dem, som er mulige at konstatere for den bygningssagkyndige. Hvis krybekælderen var blevet besigtiget ville det være muligt at konstatere isoleringens stand.

Klageren er med forbehold blevet gjort særligt opmærksom på, at krybekælderen ikke er besigtiget og dermed ikke meddækket under forsikringen. Klageren havde derfor mulighed for at forholde sig til den risiko inden købet af ejendommen og havde lejlighed til at undersøge risiko ved at foranledige krybekælderen åbnet og undersøgt.

Det er ikke afgørende for rækkevidden af policens særlige undtagelse under hvilket punkt i tilstandsrapporten, at den bygningssagkyndige skal anmærke eventuelle skader. Det, som har betydning, er, at forholdet kan konstateres ved en besigtigelse af krybekælderen.

Ankenævnet har tidligere udtalt i lignede sager eksempelvis nr. 85.156, at de forhold, som er omfattet af særlige undtagelser i policer, er dem som kan konstateres ved en besigtigelse af det forhold, som ikke er besigtiget."

Efterfølgende er klageren og selskabet fremkommet med yderligere kommentarer i breve af 22/6 og 27/6 2014 til nævnet. I brev af 3/7 2014 til nævnet fra klageren hedder det bl.a.:

"Når man tegner en ejerskifteforsikring forventer man som kunde, at den dækker over det som forsikringsselskabet selv reklamerer med nemlig 'skjulte fejl og mangler', så når man nu skriver at man ikke ønsker 'blindt' at forsikre evt. skader er det jo en selvmodsigelse.

At påstå at en lukket krybekælder, og i øvrigt et lukket loft, hører under det den bygningssagkyndige normalt inspicerer, er efter min bedste overbevisning og efter jeg har sat mig ind i sagen, ikke rigtigt. En bygningssagkyndig vil ikke normalt bruge værktøj for at få adgang til dele af huset, som ikke er normalt tilgængelige.

Krybekælderen i mit sommerhus er ikke 'normalt tilgængeligt'. Det er, som jeg kan forstå på min tømrer, et lukket rum under gulvet med en højde på ca. 20 cm, og eneste mulighed for inspektion af dette er ved afmontere (og dermed ødelægge!) gulvet.

4.

85996

Da min tømrer i forbindelse med undersøgelse af en ustabilitet i gulvet afmonterede dele af dette, og i den forbindelse opdagede skader på isoleringen under gulvet, anmeldte jeg sagen til forsikringen idet der ikke i forsikringspolice er taget forbehold for hverken gulve eller etageadskillelser.

Mine indvendinger er derfor:

1. Den type krybekælder der her er tale om hører ikke normalt under den bygnings-sagkyndiges gennemgang.
2. Forsikringen har ikke taget forbehold for den del af bygningen, som anmeldelsen vedrører.

Hvis forsikringen vil tage forbehold for det, man ellers normalt ville forvente den skulle dække, nemlig skjulte fejl og mangler, så må man i det mindste være præcise med formuleringen af dette i forsikringspolice.

Jeg havde ikke ved tegnelsen af forsikringen nogen mulighed for at forstå, at et problem med gulvets isolering i huset ikke skulle være omfattet af forsikringen. Jeg har som lægmand ikke nogen mulighed for at vide hvad en bygnings-sagkyndig normalt ville have opdaget hvis han havde haft mulighed for at inspicere krybekælderen."

Heroverfor har selskabet i brev af 15/7 2014 til nævnet bl.a. påpeget:

"Kældre og krybekældre er vigtige områder for den bygnings-sagkyndiges gennemgang. Undersøgelsen kan ske ved egentlig besigtigelse indefra (hvis muligt), men også fra lem eller ved hjælp af lygte eller spejl f.eks. gennem lem eller riste.

Her har den bygnings-sagkyndige oplyst, at der ikke er adgang til besigtigelse. På den baggrund er der taget et forbehold for ejendommens krybekælder. Forbeholdet er klart og afgrænset, og henviser til den manglende besigtigelse.

Skader i krybekælderen er derfor ikke omfattet af forsikringen."

Herefter er klageren fremkommet med yderligere bemærkninger i brev af 28/7 2014 til nævnet.

Nævnet udtaler:

Det fremgår af bekendtgørelse nr. 13 af 12. januar 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., § 1, nr. 1, at der på grundlag af oplysningerne i tilstandsrapporten kan tages forbehold for dækning af bestemte bygningsdele. Det er dog i forarbejderne forudsat, at forbeholdet ikke er af generel karakter, og at det har udgangspunkt i tilstandsrapporten.

Selskabet har indsat et forbehold i forsikringen, hvorefter forsikringen ikke omfatter ejendommens krybekælder. Selskabet henviser til, at det fremgår af tilstandsrapportens bemærkningsfelt: "Der er ikke adgang til besigtigelse i krybekælder.

Klageren har i sit brev af 3/7 2014 til nævnet bl.a. påpeget, at krybekælderens er ca. 20 cm høj, og at den eneste mulighed for inspektion, er at afmontere gulvet. Selskabet har i sit brev af 15/7 2014 oplyst, at kældre og krybekældre er vigtige områder for den bygningssagkyndiges gennemgang, og at det normalt er muligt at undersøge krybekældere ved hjælp af lygte eller spejl, f.eks. gennem lem eller riste.

Det fremgår af besigtigelsesnotatet fra selskabets taksator, at gulvkonstruktionen ventileres i sokkel gennem $\varnothing 110$ mm huller med rist foran. I tilstandsrapporten er der imidlertid ikke oplysninger om, at der foretaget observationer via ventilationsristene. At den bygningssagkyndige i bemærkningsfeltet har anført, at der ikke er adgang til besigtigelse i krybekælderens, må efter nævnets opfattelse først og fremmest have haft til formål at tilkendegive, at den bygningssagkyndige har vurderet at krybekælderens er en del af bygningens skjulte konstruktioner.

Nævnet bemærker, at det i blandt andet kendelse nr. 83.713 og 84.658 har anset det for tvivlsomt, om selskabet gyldigt kan tage forbehold for ubesigtigede bygningsdele i tilsvarende situationer, og har henvist spørgsmålet til domstolsbehandling på grund af spørgsmålets principielle karakter, jf. herved nævnets vedtægters § 4.

Nævnet har imidlertid fundet anledning til at revurdere sin stillingtagen og har navnlig på baggrund af, at husets skjulte konstruktioner netop er den risiko, som ejerskifteforsikringsselskabet må påtage sig, i det omfang en sådan konstruktion er normal, besluttet at træffe en realitetsafgørelse.

Det er herefter nævnets opfattelse, at forbeholdet vedrørende krybekælderens ikke er tilstrækkelig konkret begrundet i tilstandsrapporten, og at forbeholdet er af en så generel

6.

85996

karakter, at forbeholdene ikke er i overensstemmelse med § 1 i bekendtgørelsen om dækningsomfang for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Nævnet finder herefter, at forbeholdet ikke er gyldigt.

Idet selskabet så vidt ses ikke har taget stilling til, om det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade, finder nævnet, at selskabet skal genoptage sagsbehandlingen af forholdet.

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal genoptage behandlingen af sagen og skal ved sin videre behandling af sagen lægge til grund, at forbeholdet ikke kan gøres gældende mod klageren.

Poul Sørensen