697/04

Den 10. maj 2004 blev i sag nr. 60.763:

xxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxx

mod

Dansk Bolig Forsikring A/S
Bysø Plads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Bolig Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt utæthed i tagbeklædningen og manglende isolering omkring vinduerne i det forsikrede sommerhus.

Det fremgår af sagen, at vægbeklædningen består af bjælkekonstruktioner.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for den anmeldte skade på taget under henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed er undtaget forsikringsdækning. Forholdet vedrørende den manglende isolering, har selskabet afvist, under henvisning til, at det ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omgang og således ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at klageren erhvervede et sommerhus opført i 1976 med overtagelse den 15/9 2002. I løbet af vinteren konstaterede han, at vinduesrammerne var så utætte, at det ikke var muligt at opvarme sommerhuset i vinterperioden - også selvom han havde brugt for 8.000 kr. på elvarme på to måneder. I januar 2003 konstaterede klageren desuden, at der løb vand ned ad væggene ved alle hjørnerne i sommerhuset.

Begge forhold blev anmeldt til selskabet, som trods gentagne henvendelser fra ham ikke foretog en besigtigelse.

Klageren anmodede herefter et tømrerfirma om at komme med et tilbud på renovering af græstørvetaget. Tømreren mente ikke, at det ville være forsvarligt at lappe på taget, da man alligevel ville risikere, at skulle skifte taget inden for få år. Det blev derfor aftalt, at der skulle afgives tilbud på udskiftning af hele taget på 100 m2. Klageren accepterede herefter det fremsendte tilbud på et nyt tag på 129.030 kr.

Af tilstandsrapporten, udarbejdet den 20/6 2002, fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter	Note:	Bemærkninger:
A	Beboelse/Sommerhus			
A	5.0 Lofter/Etageadskillelser			
	5.1 Lofter/Etageadskillelser	K3	1	Fugtskadet loft i stue og værelse ved ydervæg, der kan måles fugt ved mørke områder
A	8.0 Tagkonstruktion			
	8.1 Vægkonstruktion/-beklædn.	K3	2	Gennemsivning af fugt ved udhæng/loftbrædder flere steder.

…
Karakterskala: … K3: Kritiske skader
…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn:	Bygningsdel:	Årsager/kommentar:
1	A	5.1 Lofter/Etageadskillelser	Fugt i flere loftbrædder ved ydervæg, vurderes at komme fra gennemsivning i tagbelægning.
2	A	8.1 Tagbelægning/rygning	Der må påregnes at renovere nederste del af tagbelægningen for at undgå yderligere fugtskader."

Selskabet har i skrivelse af 25/3 2003 til nævnet redegjort for afslaget på forsikringsdækning af taget således:

"Det er selskabets opfattelse, at den byggesagkyndige ved angivelse af karakteren K3 angiver et forhold som kritisk og i kommentarerne angiver fugt i flere loftsbrædder ved ydervæg, som vurderes fra gennemsivning i tagbeklædning.

Henset hertil og at tagudhænget er en del af ejendommens tagkonstruktion samt den byggesagkyndiges vurdering af den forventede levetid og et sandsynligt funktionssvigt inden for en overskuelig fremtid i den øvrige tagbeklædning må forsikringstager have kunne tage forholdet i betragtning."

Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse og har over for nævnet bl.a. anført, at tilstandsrapporten udelukkende beskriver problemer med tagudhænget, men derimod ikke omtaler problemer med selve taget. Desuden henviser klageren til, at det af tillægget til tilstandsrapporten fremgår, at tagets forventede restlevetid er 6-10 år.

Klageren har fremsendt Energi- og Ingeniørgruppens tillæg, dateret den 9/6 2003, hvoraf det fremgår, at den skønnede restlevetid for tagkonstruktion og tagbelægningen, der består af græstørv på pap, er 6-10 år.

Selskabet har over for klageren tilkendegivet, at det ikke er i besiddelse af tillægget til tilstandsrapporten. Endvidere anfører selskabet i skrivelse af 26/11 2003 til nævnet:

> "Energi- & Ingeniørgruppens tillæg er oplysninger om restlevetider. Oplysninger som ikke skal fremgå af tilstandsrapporten, men er ment som en vejledende, men ikke uddybende service overfor køber af ejendommen. Tillæg er ikke omfattet af husesynsordningen.
>
> Tilstandsrapporten er grundlaget for en ejerskifteforsikring og det er på dette grundlag der indtegnes og sagsbehandles. Såfremt forsikringsselskab fremover skal dække fejlskøn vedrørende restlevetider skal disse skøn være en integreret del af tilstandsrapporten."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**3. Hvilke forhold er dækket**
>
> 3.1. Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.
>
> Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan være en skade.
>
> …
>
> **4. Undtagelser fra dækning**
>
> - Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskri-

velsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:
Nævnet har gennemgået sagen og bemærker indledningsvis, at klageren ikke over for selskabet kan påberåbe sig et tillæg til tilstandsrapport, som ikke har været forelagt for selskabet forud for afgivelse af forsikringstilbudet.

Ad Utæt tag:
Nævnet finder - henset til tilstandsrapportens oplysninger - ikke grundlag for at antage, at tagets tilstand går ud over, hvad klageren måtte forvente. Nævnet kan således ikke kritisere, at selskabet i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne har afvist at yde erstatning for taget.

Ad Manglende isolering:
Nævnet finder, at den manglende isolering er uden betydning for bygningens værdi eller brugbarhed, når sommerhuset sammenlignes med andre tilsvarende sommerhuse fra samme tid. Da forholdet således ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, kan nævnet ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen