719/05

Den 14. marts 2005 blev i sag nr. 64.248:

xxxx xx
xxxxxxxxx xxxx xx xxxxx
xxxx xxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysø Plads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Danske Bolig Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på ejendommens mure og tag. I forbindelse med sagens indbringelse den 15/6 2004 for nævnet havde klageren alene nedlagt påstand om, at selskabet tilpligtedes at yde erstatning for opfugtet murværk.

Selskabet har i skrivelse af 30/6 2004 til nævnet bl.a. anført:

> "Da sammes [murermester J.T.'s] rapport omtaler skadesårsag som værende manglende tagrender, afvises dækning af skadesudbedringsomkostningerne under ejerskifteforsikringen jf. bestemmelsernes pkt. 4, idet FT har haft indsigtsmulighed på forholdet inden overtagelse af ejendommen."

Efter sagens indbringelse for nævnet har klageren foretaget en udvidelse af klagen ved skrivelse af 14/8 2004. I denne skrivelse har klageren anmodet nævnet om at foretage en vurdering af, hvorvidt hun har krav på erstatning i forbindelse med en anmeldt skade på ejendommens tag. Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse, idet hun gør gældende, at forholdet ikke er korrekt beskrevet tilstandsrapporten, da taget har flere store

huller og er utæt som en si. Ligeledes gør hun gældende, at forholdet omkring skotrende ikke er korrekt beskrevet tilstandsrapporten, eftersom den er fuldstændig utæt.

Klagerens ægtefælle har den 4/10 2004 telefonisk oplyst sekretariatet om, at selskabet har imødekommet klagerens krav vedrørende murværket. Sekretariatet har ved skrivelse af 4/10 2004 tilskrevet selskabet således:

> "Fra ovennævnte [klageren] har jeg d.d. telefonisk fået oplyst, at De har imødekommet kravet vedrørende skade på mur.
>
> Klagen til nævnet er herefter begrænset til at vedrøre anmeldt skade på tag.
>
> Jeg hører gerne Deres afsluttende bemærkninger hertil snarest og inden 10 arbejdsdage. Såfremt jeg ikke hører fra Dem inden nævnte frist, vil sagen blive fremmet til afgørelse på det foreliggende grundlag."

Selskabet har imidlertid ikke besvaret denne skrivelse.

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport af 1/7 2003 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**8.0 Tagkonstruktion**			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1		Tagbelægning er lidt nedbrudt generelt. Rygning er lidt nedbrudt Lidt mos på tagbelægning
	8.12 Isolering	K1		Isolering er lidt nedbrudt ej tilpasset korrekt.
…				
B	**8.0 Tagkonstruktion**			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1		Tagbelægning er lidt nedbrudt generelt Rygning er lidt nedbrudt.

…

Karakterskala: … K1: Mindre alvorlige skader …

…

Sælgers oplysninger Ja Nej ?

…

8. Tage

8.1 Har taget været utæt? ☐ ☒ ☐

Hvis ja, hvor?

8.2 Er der skader omkring skotrender eller inddækninger? ☒ ☐ ☐

Hvis ja, hvilke?

Imellem lade og lade."

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, deformering, 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."

Nævnet udtaler:

Nævnet lægger til grund, at skaden på murværket er dækningsberettigende. Da selskabet ikke er fremkommet med svarskrift vedrørende taget, må nævnet lægge klagerens oplysninger om, at taget og skotrenden er utæt, til grund. Da forholdet omkring taget er anført med K1, der betegner mindre alvorlige skader, finder nævnet, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Det er derfor nævnets opfattelse, at skaden er erstatningsberettigende. Nævnet kan ikke tage stilling til erstatningens størrelse.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at den anmeldte skade på tag og skotrende er erstatningsberettigende.

J. Hermann