719/05

Den 2. marts 2005 blev i sag nr. 64.861:

xxx xx xxxx xxxx
xxxxxxxxx xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysø Plads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, samt at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapporten af 16/12 2003 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	8.0 Tagkonstruktion			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1	2	Taget er aldersbetinget slidt med enkelte misfarvninger.
…				

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

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsager / kommentar**
…			
2	A	8.1 Tagbelægning/rygning	Der er ingen tegn på utætheder."

Den forsikrede ejendom er opført i 1976.

Det fremgår af sagen, at klagerne har konstateret hvide pletter på ejendommens tag, som angiveligt skulle være udtryk for, at taget går i opløsning.

Selskabet har i skrivelse af 10/6 2004 til klagerne afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.

Selskabet har efterfølgende indhentet en udtalelse fra V. A/S, der i skrivelse af 16/6 2004 har anført følgende:

> "Som det ses på vedlagte billeder er der en del hvide pletter rundt omkring på taget, dog mest på vestsiden.
>
> De hvide pletter ligner en eller anden form for glasur, som kan skrabes af med en kniv eller lignende. I tagrummet er der intet at bemærke.
>
> Ved en telefonsamtale med E.O. fra Dansk Eternit … blev det oplyst at de hvide pletter er udtræk fra skiffertaget. Dette udtræk ses altid ved for høj luftfugtighed i tagrummet (manglende ventilation). En af grundene til at pletterne først bliver synlige nu, er at der er sket en ændring af anvendelsen af huset (jeg forstod på ejeren at de havde overtaget huset 1. feb. og bemærkede at husstanden består af 2 voksne, 2 børn og 2 hunde).
>
> Ud fra ovennævnte argumenter mener jeg godt du kan afvise henvendelsen. Oplys dog ejeren om at få etableret bedre ventilation i tagrummet. Så vil udtrækket med stor sandsynlighed stoppe."

I skrivelse af 16/6 2004 til klagerne har selskabet fastholdt sin afgørelse.

Klagerne er utilfredse med selskabets afgørelse og gør over for nævnet gældende, at selskabet skal dække udgifterne til udskiftning af taget. De henviser bl.a. til, at de hvide pletter på taget medfører opløsning af taget, hvilket er blevet bekræftet af tømrermester P.B.J.

Selskabets advokat har i skrivelse af 15/10 2004 til nævnet bl.a. anført:

"Det er Dansk Boligforsikrings opfattelse, at forsikringsselskabet ikke skal udbetale forsikringserstatning, da forsikringstager ikke har dokumenteret, at det anmeldte forhold udgør en skade, og da det forhold, forsikringstager ønsker erstattet, er omtalt i tilstandsrapporten.

Såfremt ankenævnet når frem til, at Dansk Boligforsikring skal betale erstatning i sagen, er det Dansk Boligforsikringsopfattelse, at forsikringserstatningen maksimalt kan andrage 20 % af det anmeldte krav.

…

Det er Dansk Boligforsikrings opfattelse, at det forhold, forsikringstager søger erstatning for, ikke falder ind under punkt 3.1, da der ikke foreligger de i bestemmelsen beskrevne tegn på skader. Hertil bemærkes, at forholdet efter det oplyste alene består i en misfarvning, og at forsikringstager ikke har dokumenteret, at taget skulle være ved at gå i opløsning.

Det er derfor Dansk Boligforsikrings opfattelse, at det anmeldte forhold ikke er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

…

Det er Dansk Boligforsikrings opfattelse, at forsikringstager ved læsning af rapporten har fået en viden om, at taget er udsat for aldersmæssig slitage, og at forholdet enkelte steder giver sig udtryk i misfarvninger. Denne oplysning kunne køber tage med i betragtning, da køber i sin tid skulle beslutte, hvorvidt køber ville købe huset samt til hvilken pris.

Det er derfor Dansk Boligforsikrings opfattelse, at forsikringstager på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning.

Af sagsfremstillingen fremgår, at forsikringstager har beskrevet, at en sagkyndig, som forsikringstager har haft kontakt med, har oplyst, at misfarvning skal tages som

udtryk for, at taget er ved at gå i opløsning. Denne udtalelse har klager ikke dokumenteret.

Det er således Dansk Boligforsikrings opfattelse, at forholdet er undtaget forsikringsdækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4, 1. og 7. pind."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**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.

…

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 beskrivelsen 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.

…

- Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:
Det påhviler den sikrede at sandsynliggøre, at der foreligger en forsikringsbegivenhed, der er omfattet af forsikringen.

Nævnet har gennemgået sagen og finder, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at den anmeldte misfarvning på taget udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Da forholdet endvidere er beskrevet - og efter nævnets opfattelse beskrevet korrekt - i tilstandsrapporten, kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen

Udskriften bekræftes

Henning Jønsson