724/05

Den 24. maj 2005 blev i sag nr. 64.884:

xxxxx xx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxx xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

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 bl.a. med henvisning til, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at forholdet udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Endvidere henviser selskabet til, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapporten af 10/12 2003 fremgår det bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse**			
…				
A	3.0 Yder- og indervægge			
	…	…	…	…
		K2	5	Nogle fuger i murværk har mangler som bør udbedres.
…				

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

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsag / kommentar:**
…			
5	A	3.1 Facader/gavle	Facadefuger er generelt 'bløde' hvilket bevirker, at huset kan arbejde naturligt, men disse fuger kræver løbende udbedringer."

Huset er opført i 1930.

Det fremgår af sagen, at klagerne, der har overtaget huset den 1/4 2004, kort tid efter overtagelsen konstaterede, at dele af husets mure var angrebet af murbier.

Klagerne anmeldte forholdet til GF-Forsikring A/S, hvor deres husejerforsikring er tegnet. Selskabet har i skrivelse af 28/8 2004 til klagerne afvist forholdet under henvisning til, at murværkets bæreevne ikke var forringet.

Efterfølgende har klagerne anmeldt forholdet til det indklagede selskab, der i skrivelse af 2/9 2004 har afvist forholdet under henvisning til, at der ikke var konstateret en svækkelse af muren, og der derfor ikke var fare for bygningen. Forholdet udgjorde derved ikke en skade i forsikringsbetingelserne forstand.

Klagerne er utilfredse med selskabets afgørelse og gør over for nævnet gældende, at selskabet dækker reparationen af murværket, som er angrebet af murbier. De henviser bl.a. til, at murbiangrebet ikke fremgår af tilstandsrapporten, og at sælger har oplyst, at der ikke har været insektangreb. Såfremt det havde fremgået af tilstandsrapporten, var de blevet gjort opmærksomme på forholdet, hvilket ville have givet anledning til at reagere.

Selskabets advokat har i skrivelse af 19/10 2004 til nævnet bl.a. anført:

> "Det er Dansk Boligforsikrings opfattelse, at det anmeldte forhold ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.
>
> …
>
> Det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at der er indtrådt en dækningsberettiget forsikringsbegivenhed. Denne bevisbyrde er ikke løftet af klager.
>
> Forsikringstagers bygningskaskoforsikringsselskab GF Forsikring har ligeledes besigtiget murværket med henblik på at vurdere, om forholdet kan dækkes af bygningsforsikringen. Dette forsikringsselskab konkluderede ligeledes, at det anmeldte forhold ikke udgjorde en skade.

3. 64.884

...

På baggrund af ovennævnte er det Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at forholdet ikke er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen, da der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Endelig skal der henvises til tilstandsrapporten, bilag C, side 7, pkt. 3.1. 'Facader/gavle' hvor den bygningssagkyndige har givet karakteren K2 med bemærkningen 'Nogle fuger i murværk har mangler som bør udbedres'.

Klager har altså i tilstandsrapporten fået en advarsel om fugerne i murværket og en opfordring fra den beskikkede bygningssagkyndige om at vedligeholde murværket.

Det er alment kendt, at murbier og andre insekter har gode betingelser i murværk, som er dårligt vedligeholdt. Derfor ser man ofte en høj aktivitet af murbier og andre insekter på nedslidte ejendomme, som ikke løbende er blevet vedligeholdt. Men det er ikke et forhold som er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen.

4. Konklusion.

Dansk Boligforsikring er af den opfattelse, at forsikringstagers problemer med murbier ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Til støtte herfor gør Dansk Boligforsikring gældende at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, ligesom selskabet gør gældende, at forsikringstager ikke har dokumenteret, at der foreligger en skade."

Klagerne har i skrivelse af 1/11 2004 til nævnet fastholdt deres krav og henviser på ny til, at det ikke fremgår af tilstandsrapporten, at huset er angrebet af murbier. Klagerne er af den opfattelse, at et murbiangreb forvolder skade på murværket.

I skrivelse af 22/11 2004 til nævnet har selskabets advokat fastholdt afgørelsen.

Selskabets advokat har i skrivelse af 9/12 2004 til nævnet bemærket, at klagerne bør kontakte sælgeren, såfremt de er af den opfattelse, at han ikke loyalt har afgivet oplysninger i sagen.

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."

Nævnet udtaler:

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

Nævnet har gennemgået sagen og finder på det foreliggende grundlag, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at angrebet af murbier har et sådant omfang, at ejendommen er påført en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Herefter - og i øvrigt efter oplysningerne i tilstandsrapporten - finder nævnet ikke grundlag for i henhold til ejerskifteforsikringen at pålægge selskabet ansvar for skaderne som følge af angreb af murbier.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand