732/05

Den 26. september 2005 blev i sag nr. 65.494:

xxxxxx xx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 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 diverse anmeldte forhold på den forsikrede ejendom.

Selskabet har ved sin advokat afvist at dække skaden med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke er omfattet af forsikringen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er et fritidshus, som blev opført i 1973, og at der i 1997 blev bygget en udestue. Ejendommen blev overtaget den 1/6 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 13/2 2004.

Klagerne [B.P. og M.P.] har i forbindelse med nævnets behandling af sagen indhentet en rapport dateret juni 2005 fra Ingeniørfirmaet J. & Partnere ApS.

Ad utæt tag

Klagerne har anmeldt, at taget er utæt.

Af salgsopstillingen fremgår om ejendommens forsikringsforhold, at der i henhold til det foreliggende forsikringstilbud kan tegnes forsikring mod svamp og insekt, dog med følgende forbehold:

"**Forsikringen dækker ikke insekt/svamp fra revnede tagplader, samt opfugtning på bagside af tagplader mod vest.**"

Af tilstandsrapport dateret 13/2 2004 fremgår:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

En udmærket ejendom hvor taget dog har begrænset levetid. Rapporten bemærkninger vurderes endnu ikke at have påført ejendomme egentlige skader, hvorfor udbedringer endnu ser overkommelig ud.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
…				
A	***8.0 Tagkonstruktion***			
	8.1 Tagbeklædning/rygning	*K1*		*Vestvendte tagflade har flere ikke-anvendte skruehuller som er lukket med plastisk fugemasse. Der er fuget langs hjørneafskæringer ved kip. Tagflader er ikke plane.*
		K2	*3*	*Østvendte tagflade har en del tynde revner. Ses specielt i øvre bølger. Se bl.a. arealer over stuevinduer. Der er en del mos på taget, som holder på fugten.*
	8.12 Isolering	*K0*		*Overtilbygning ligger noget 'ekstra' isolering rodet.*
	8.14 Gangbro	*K0*		*Der er ingen gangbro i tilbygning til brug for tagrumsinspektion*

...

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
…			

3. 65.494

2	A	8.1 Tagbelægning/rygning	Produktionsnumre kunne ikke aflæses, men det skønnes at tagplader er genbrugsplader for en dels vedkommende. Pladerne over tilbygningen fra 1997 ser ældre ud."

Selskabet meddelte afslag på dækning ved skrivelse af 23/7 2004.

Af rapport dateret juni 2005 fra Ingeniørfirmaet J. & Partnere ApS fremgår:

"Det er ikke i tilstandsrapporten nævnt at taget er utæt, og såfremt dette havde været nævnt i rapporten skulle dette have haft karakteren K3.

Tagpladerne er ikke monteret korrekt, der kan konstateres utilstrækkelig overlæg i mellem rygningspladerne og eternitpladerne (foto nr. 5).

Monteringsvejledningen for eternitplader er ikke overholdt, og medfører indtrængning af slagregn og fygesne.

Klagerne har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende forholdet som dækningsberettigende. Klagerne har påpeget, at der i tilstandsrapporten omtales tynde revner på den østvendte tagflade, hvorved det er anført, at hans meget utætte tag vender mod vest.

Selskabets advokat har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Advokaten har til støtte herfor i skrivelse af 17/6 2005 til nævnet anført:

"Selskabet fastholder, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten. Herudover fastholder selskabet, at klager er blevet gjort opmærksom på revnede tagplader i salgsopstillingen, hvorfor forholdet i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 4 ikke er omfattet at klagers ejerskifteforsikring. Det skal bemærkes, at revnede tagplader er at sidestille med utætheder i taget, hvorfor selskabet ikke er pligtig at yde erstatning til klager for dette forhold."

Ad spærkonstruktioner

Af rapport dateret juni 2005 fra Ingeniørfirmaet J. & Partnere ApS fremgår:

"På de vedlagte billeder kan det ses at der mangler tilstrækkelig understøtning af spærene (der er skåret et stort indhak i spæret). Desuden har kipbjælken ingen understøtning, kun et profilbræt (foto nr. 3 og 4), som ikke er dimensionsgivende for overførelsesbelastningen fra taget. Kipbjælken er i den anden ende understøttet på et stykke tømmer som er monteret direkte på vindueskarmen.

Hele havestuens tagkonstruktion er skæv d.v.s. spærene målt indv. har en skævhed på 40 mm.
Spærene over bageste del af huset er ikke udført iht. gældende normer, fx utilstrækkelig sømning og mangelfuld afstivning af samlingerne.

Klageren, M.P., har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende forholdet som en dækningsberettigende skade. Klagerne har i skrivelse af 25/6 2005 til nævnet bestridt, at han over for selskabets taksator har givet udtryk for ønske om at renovere ejendommens tag med ny konstruktion. Klagerne har anført, at han ikke har viden om tagkonstruktioner, men at han kan se, at tilbygningen ikke er udført i overensstemmelse med de tegninger, som kommunen har godkendt. Klageren har i skrivelse af 25/6 2005 om drøftelserne med selskabets taksator oplyst:

"L.M. [selskabets taksator] og undertegnede havde en snak om de revner der står i tilstandsrapporten angående østsiden. L.M.: når taget er begyndt at slå små revner går det som regel hurtigt, så du skal nok påregne en renovering. Mener du nyt tag, ja. Det må være det man kalder, en fjer der bliver til fem høns."

Selskabets advokat har over for nævnet fastholdt sin afvisning. Advokaten har til støtte herfor i skrivelse af 17/6 2005 til nævnet anført:

"Havestuen er opført i år 1997 og der har ingen skader været som følge af klagers påståede fejlkonstruktion. Konstruktionen giver heller ikke en nærliggende risiko for en skade. Klager har imidlertid tegnet en ejerskifteforsikring med udvidet dækning, hvorfor forholdet som udgangspunkt er dækket af ejerskifteforsikringen.

Klager har til såvel selskabet som til selskabets taksator oplyst, at klager ønsker at renovere ejendommens tag med ny konstruktion samt med et helt nyt tag. Under

disse omstændigheder kan selskabet ikke yde erstatning til klager, idet selskabet i henhold til Ankenævnet for Forsikrings praksis ikke er pligtige at yde erstatning til modernisering samt renovering. Der henvises til AK 55.576, 55.534 og 50.733."

Ad sokkel

Af rapport dateret juni 2005 fra Ingeniørfirmaet J. & Partnere ApS fremgår:

"Der er ikke tilstrækkelig fundering af tilbygningen se foto nr. 1 og 2.

Gulvet i havestuen giver meget efter ved belastning, som følge af utilstrækkelig fundering og opklodsning af gulvbjælkerne.

Der er ikke etableret ventilation under det opstrøet gulv i havestuen."

Selskabets advokat har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Advokaten har til støtte herfor i skrivelse af 17/6 2005 til nævnet anført:

"Klager har dokumenteret, at der er tale om en fejlkonstruktion af havestuens gulv på grund af manglende ventilation. Klager bedes indhente et udspecificeret tilbud på udbedring af dette forhold, og sende tilbudet til godkendelse hos Dansk Boligforsikring A/S før udbedring kan påbegyndes.

For så vidt angår funderingen af havestuen, da bedes klager søge dispensation hos D. Kommune. I det tilfælde, at der ikke kan opnås dispensation, da vil selskabet tage stilling til sagen."

Klagerne har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende forholdet som en dækningsberettigende skade. Klagerne har i skrivelse af 25/6 2005 anført, at der ikke er tale om skade vedrørende manglende ventilation, men derimod om en gulvkonstruktion, der ikke er udført forsvarligt.

Ad snydebjælke

Af rapport dateret juni 2005 fra Ingeniørfirmaet J. & Partnere ApS fremgår:

"I soveværelset er oplagt 2 stk. 2" x 4" ved siden af hinanden som en værende del af tagkonstruktionen. En 2" x 4" med et frit spænd på 2,60 er ikke tilstrækkelig for overførelse af belastningen fra taget."

Klagerne har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende forholdet som en dækningsberettigende skade. Klagerne har betridt, at han har oplyst at han påtænkte en renovering. Klagerne har i skrivelse af 25/6 2005 til nævnet oplyst, at selskabet alene har besigtiget bjælken fra værelset. Klagerne har videre oplyst, at hans rådgivende ingeniør har taget tagpladerne ned, hvorefter han har konstateret, at det ikke er den oprindelige bærerem.

Selskabets advokat har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Advokaten har til støtte herfor i skrivelse af 17/6 2005 til nævnet anført:

"Snydebjælke også kaldet bærerem er fra den oprindelige konstruktion af huset i 1973. Denne konstruktion har ikke givet anledning til skade eller nærliggende risiko for skade i alle 32 år.

Som anført ovenfor har klager, efter det oplyste, til hensigt at renovere og udskifte tag samt tagkonstruktion. Da selskabet ikke er pligtig at afholde omkostningerne til klagers renovering/modernisering, da må forholdet afvises som værende dækningsberettigende."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket?**

3.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygninger, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forbyggende foranstaltninger.

...

4. Undtagelser fra dækning

- Forhold, som er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klar forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

- Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til, inden overtagelsestidspunktet/rådighedstidspunktet.

...

15. Udvidet dækning

15.1

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlig byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Ad utæt tag

Nævnet bemærker, at klagerne i tilstandsrapporten alene er advaret om, at taget har begrænset levetid, og at den østvendte tagflade har en del tynde revner. Nævnet finder

- henset til at klagerne ganske kort tid efter overtagelsen konstaterede, at taget var utæt - at beskrivelsen i tilstandsrapporten må betegnes som klart forkert. Nævnet finder på den baggrund, at utætheden på tagets vestside er en dækningsberettigende skade, og at selskabet er pligtigt at betale for udgifter til en reparation af taget, som gør det tæt.

Ad spærkonstruktioner

Nævnet kan som ubestridt lægge til grund, at forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringen med udvidet dækning. Nævnet finder det endvidere godtgjort, at konstruktionerne er behæftet med fejl. Herefter, og idet nævnet mod klagernes forklaring finder det betænkeligt at antage, at klagerne havde besluttet renovering af konstruktionerne, finder nævnet, at selskabet må anerkende, at der er tale om en dækningsberettigende skade.

Ad fundering af havestue

Nævnet bemærker, at selskabet har anerkendt den manglende ventilation som en dækningsberettigende skade.

Nævnet finder imidlertid på baggrund af den af klagerne indhentede ingeniørudtalelse sammenholdt med de fremlagte fotografier at kunne lægge til grund, at havestuens gulv er utilstrækkeligt funderet/opklodset. Nævnet finder det herefter uden relevans at ansøge om dispensation og finder, at også dette forhold er en dækningsberettigende skade.

Ad snydebjælke

Nævnet finder som ubestridt at kunne lægge til grund, at bjælken er underdimensioneret.

Nævnet finder det på baggrund af den af klagerne indhentede ingeniørudtalelse sammenholdt med det forhold, at selskabet ikke har foretaget genbesigtigelse efter at tagpladerne var fjernet, betænkeligt at lægge til grund, at bjælken er den oprindelige fra 1973 som forudsat ved selskabets afvisning af skaden som dækningsberettigende. Nævnet finder på den baggrund, at selskabet skal anerkende at være uberettiget til at afvise skaden med henvisning til, at konstruktionen har vist sig bæredygtig, og derefter genoptage sagsbehandlingen.

Udgifter til sagkyndig bistand

Nævnet finder endvidere, at selskabets sagsbehandling har nødvendiggjort, at klagerne har antaget sagkyndig bistand. Nævnet finder på den baggrund, at selskabet skal dække rimelige, dokumenterede udgifter til ingeniørbistand, som klagerne har afholdt i forbindelse med nævnets behandling af sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at forholdene vedrørende taget, spærkonstruktioner og fundering af havestue er dækningsberettigende, samt genoptage sagsbehandlingen for så vidt angår snydebjælken. Selskabet skal endvidere dække rimelige, dokumenterede udgifter til ingeniørbistand.

Marianne Højgaard Pedersen