729/05

Den 15. august 2005 blev i sag nr. 65.530:

xxxx xxxxxx
xxxxxxxxx x
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 medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens tag.

Klageren har i klageskrivelsen til nævnet anført, at der er konstateret fugt mellem isolering og undertag. Klageren oplyser endvidere, at en tømrer har besigtiget taget, og at denne ved undersøgelsen konstaterede, at arbejdet ikke var udført korrekt, idet der ikke var udført ventilation mellem undertag/isolering, og der er ingen udluftning fra stern til under undertaget. Der er ifølge klageren isoleret med 250 mm, og der er kun en spærbredde på 250 mm, hvorfor der ikke er plads til ventilation, og der mangler fuglegitter. I tilstandsrapporten er det anført, at undertaget ikke er tilstrækkeligt opstrammet, og dette har fået betegnelsen K1. Klageren finder imidlertid, at det anmeldte forhold ikke relaterer sig til, at taget er utilstrækkeligt opstrammet, idet dette ville forudsætte, at der skulle være 50 mm luft mellem undertaget og isolering ned langs spærsiderne. Afslutningsvis har klageren oplyst, at huset er opført i 1992, men at overetagen først blev færdiggjort i år 2000, og at isoleringen allerede nu er meget fugtig.

Selskabet har ved dets advokat i skrivelse af 15/2 2005 til nævnet anført:

"**1. Indledning**

2. 65.530

Forsikringstager er af den opfattelse, at Dansk Boligforsikrings A/S skal betale forsikringserstatning for et forhold, der er forårsaget af fugt mellem isoleringen og undertag i ovennævnte ejendom.

Dansk Boligforsikring A/S bestrider dette.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Det er forsikringsselskabets opfattelse, at ovennævnte forhold ikke er dokumenteret af forsikringstager og at de påberåbte forhold i øvrigt er undtaget forsikringsdækningen.

Dansk Boligforsikrings begrundelse er nærmere gennemgået nedenfor.

3. Dansk Boligforsikring A/S' begrundelse

...

Som bilag... vedlægges tilstandsrapporten for ovennævnte ejendom.

Af pkt. 8.4 fremgår:

'Manglende kondensisolering af aftrækskanaler på loft. Der er risiko for kondensdannelser.'

Af pkt. 8. 11 fremgår:

'Tegn på utilstrækkelig ventilationsspalte ved skråvægge mellem skunkrum og hanebåndsloft. Der er ikke konstateret fugt i tagrum. Der er åben rygning.'

Pkt. 8.11 er ledsaget af en note, der er gengivet på side 9 i tilstandsrapporten. Noten lyder:

'Jf. gældende bygningsreglement skal der være en ventilationsspalte mellem tagets underside og isoleringsoverside på min. 50 mm. Der bør etableres ventilation af tagkonstruktion ~ 1/500 af det bebyggede areal. Den utilstrækkelige ventilationsspalte skyldes mangelfuld opstramning af undertag.'

3. 65.530

b. Er de anmeldte forhold en skade.

Forsikringstager har oplyst, at en bekendt af forsikringstager, som ligeledes er tømrer har fundet fugt mellem isolering og undertag. Det bemærkes, at der dog ikke derudover er dokumentation i sagen, der understøtter dette synspunkt.

Det er forsikringstagers bevisbyrde, at der foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Det er Dansk Boligforsikring A/S's opfattelse, at denne bevisbyrde ikke er løftet.

c. Er de anmeldte forhold undtaget:

Af tilstandsrapporten fremgår:

'at der manglede kondensisolering ved taget,

at der var risiko for kondensdannelser ved taget,

at den utilstrækkelige ventilationsspalte skyldes mangelfuld opstramning af undertag,

og

at, der bør etableres ventilation af tagkonstruktion.'

Det er derfor Dansk Boligforsikring A/S's opfattelse, at der i tilstandsrapporten var advarsler om ejendommens ventilationsforhold. Forsikringstager kunne gennem rapporten tage højde for forholdene, hvorfor forsikringstager kunne afgøre, hvorvidt forsikringstager ønskede at købe ejendommen samt til hvilken pris.

4. Konklusion

Det er Dansk Boligforsikring A/S's opfattelse, at forsikringstager ikke har dokumenteret, at det anmeldte forhold er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, ligesom forholdet under alle omstændigheder er undtaget forsikringsdækning, hvorfor Dansk Boligforsikring A/S ikke skal betale forsikringserstatning."

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport dateret den 24/9 2003 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**
IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader
Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

K1: Alvorlige skader
Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

K2: Alvorlige skader
Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

K3: Kritiske skader
Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.
...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***8.0 Tagkonstruktion***			
...				
	8.4 Hætter/aftræk	*K1*		*Manglende kondensisolering af aftrækskanaler på loft.* *Der er risiko for kondensdannelser.*
...				
	8.10 Underetage/understrygning	*K1*		*Undertag er flere steder ikke forskriftsmæssig opstrammet.*
	8.11 Ventilation	*K1*	*5*	*Tegn på utilstrækkelig ventilationsspalte ved skråvægge mellem skunkrum og hanebåndsloft. Der er ikke konstateret fugt i tagrum.* *Der er åben rygning.*

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
…			
5	A	8.11 Ventilation	Jfr. gældende bygningsreglement skal der være en ventilationsspalte mellem tagets underside og isoleringsoverside på min. 50 mm. Der bør etableres ventilation af tagkonstruktion ~ 1/500 af det bebyggede areal. Den utilstrækkelig ventilationsspalte skyldes mangelfuld opstramning af undertag."

Nævnet har fået forevist billeder.

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.

3.2.

Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen

...

4. Undtagelser fra dækning

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

Nævnet udtaler:

Efter oplysningerne i tilstandsrapporten kan klageren med føje gå ud fra, at der ved opstramning af undertaget kan skabes den tilstrækkelige ventilation mellem isolering og undertag. Efter det nu oplyste - hvilket ikke er bestridt af selskabet - kan en sådan ventilation ikke etableres, da isoleringen har samme højde som spærene. Da nævnet tillige

finder det godtgjort, at isoleringen er fugtig, finder nævnet, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Det er derfor nævnets opfattelse, at selskabet skal betale omkostningerne til etablering af ventilationsspalte mellem isolering og undertag, fratrukket udgifterne til opstramning af undertaget.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at udgiften til etablering af ventilationsspalte mellem isolering og undertag er dækket af forsikringen. Selskabet er dog berettiget til at fratrække de udgifter, klageren ville have haft til opstramning af undertaget.

Marianne Højgaard Pedersen