736/05

Den 21. november 2005 blev i sag nr. 66.045:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, 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 fugtskade på væg i soveværelse på første sal samt for de med skadeårsagens konstatering forbundne udgifter.

Selskabet har afvist at udbetale erstatning under henvisning til, at det anmeldte forhold er opstået efter klagerens overtagelse af ejendommen, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, og at det af tilstandsrapporten i øvrigt fremgår, at den bygningssagkyndige ikke har haft adgang til besigtigelse af de dele af ejendommen, der er relevante i relation til konstatering af årsagen til den omhandlede skade.

Det fremgår af sagen, at forsikringen trådte i kraft i forbindelse med klagerens overtagelse af ejendommen den 1/3 2003.

Af den i sagen vedlagte tilstandsrapport, der dannede grundlag for forsikringens tegning, fremgår bl.a., at huset er opført i 1980. Af tilstandsrapporten, der er dateret den 17/10 2002, fremgår endvidere:

"**Bemærkninger** **Ja** **Nej** **Bygning**
Anfør ***hvilke*** og ***hvordan*** under uddybende kommentarer

1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒	
2. Er der bygningsdele, der normal er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	☒	☐	*A*

Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:

ad 2) ...

Loftrummet er indvendig beklædt og isoleret, ventilationsforhold, isolering spær m.m. er således ikke tilgængelige for besigtigelsen. Skunke er tilgængelige. Se også bemærkninger ved den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.

...

Karakterskala:

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
…				
A	***8.0 Tagkonstruktion***			
	8.1 Tagbeklædning/rygning	***K1***		***Tagbelægning buler noget ved naboskel***
		K2	***3***	***Nogle tagsten med defekter, og udfugninger med silikone, endvidere er mellemrum mellem nogle tagsten tætnet med PUR-skum.***
	8.6 Tagrender/tagnedløb	***K2***		***Utæthed på nedløb mod øst - følge af der har været monteret afløb til regnvandstønde eller lignende.***
	8.15 Andet: Ovenlys	***K2***	***4***	***Ved inddækning omkring ovenlys mod spidsloft er udskummet med PUR-skum, inddækning har noget mangelfuld fald.***

...

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
…			
3	***A***	***8.1 Tagbelægning/rygning***	***Der er nogle tagsten der vipper hvor der er foretaget udfugtning med skum - det vurderes at tagsten bør fuges med alm. fugemasse og ligges ned på plads. Nogle typer skum kan være fugtsugende.***
...			
4	***A***	***8.15 Andet: Ovenlys***	***Det vurderes, at udformningen af inddækningen ikke er helt sikker mod vandindtrængning ved alle vejrpåvirkninger.*** ***Der har tidligere været fugtindtrængning og der ses vandskjold på underliggende træloft - det oplyses dog ved besigtigelse, at efter der er foretaget udfugning har der ikke været konstateret fugt og ved besigtigelsen kunne der ikke måles fugt i loft.***"

Efter ejendommens overtagelse opstod der fugtpletter på væg i soveværelse. Forholdet blev konstateret den 3/8 2004, og det blev af klageren telefonisk anmeldt til selskabet i oktober 2004. Foranlediget heraf fremsendte selskabet skadeanmeldelsesblanket til klageren. Af følgebrev af 26/10 2004 fremgår bl.a., at klageren eventuelt bedes vedlægge prisoverslag på skadeudbedring fra autoriseret håndværker.

Selskabet modtog skadeanmeldelsen retur i udfyldt stand den 18/11 2004. I forbindelse med skadens skriftlige anmeldelse rettede klageren henvendelse til håndværker med henblik på at få udarbejdet det af selskabet ønskede prisoverslag.

Selskabet afviste at yde forsikringsdækning, hvilket selskabet meddelte klageren ved skrivelse af 24/11 2004.

J.W., snedker- og tømrerfirmaet H.C., har i skrivelse af 2/12 2004 til klageren anført:

> "Vi har været d. 24. november 2004 på adressen S. ..., for at prøve at finde årsagen på indvendig fugtmærker på indvendig beklædning på skråvæg på 1. sal.
>
> Vi kunne konstatere, at udvendig inddækning omkring Velux vindue var uskadt, og vi kunne heller ikke finde nogen defekte teglsten.

> Efter at have demonteret indvendig lysningspaneler omkring Velux vindue, kunne vi konstatere, at der ikke var lavet undertag, og vi antager, at der på grund af manglende undertag, kommer kondensvand, som er årsag til fugtpletning."

Ifølge faktura fremsendt til klageren fra snedker- og tømrerfirmaet H.C. kostede besigtigelsen 4.339,79 kr.

Kopi af skrivelsen fra snedker- og tømrerfirmaet H.C. blev af klageren fremsendt til selskabet med anmodning om at revurdere det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning. Selskabet fastholdt imidlertid sin afgørelse.

Klageren indhentede herefter fra J.W., snedker- og tømrermesterfirmaet H.C., erklæring af 19/1 2005, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

> "Undertegnede blev d. 12. november 2004 ringet op af E.S. for at give et tilbud på en forsikringsskade. Jeg var ude på adressen d. 16. november 2004 for at besigtige skaden.
>
> Da jeg ikke kunne se, hvor omfattende skaden var, aftale jeg med E.S., at jeg ville ringe op og tale med forsikringen om det.
>
> Jeg snakkede d. 19. november 2004 med en mand fra Dansk Boligforsikring A/S, jeg kan desværre ikke huske navnet, og aftalte med ham, at hvis det ikke blev over 10.000 kr. kunne vi bare gå i gang."

Herefter anmodede klageren på ny om revurdering af selskabets afgørelse, hvilket skete ved skrivelse af 24/1 2005. Som bilag vedlagde klageren ovennævnte erklæring fra snedker- og tømrerfirmaet.

Den fornyede henvendelse resulterede ikke i en ændring af selskabets afgørelse.

Klageren påstår selskabet tilpligtet at yde forsikringsdækning for de med skadeårsagens konstatering og skadens udbedring forbundne udgifter. Til støtte herfor har klageren henvist til sagens akter.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabets advokat har til støtte herfor i skrivelse af 11/3 2005 til nævnet bl.a. anført:

> "Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at selskabet ikke er forpligtet til at dække det i sagen omhandlende forhold, da forholdet for det første er opstået efter klager overtagelse af ejendommen, for det andet da der i tilstandsrapporten er givet tilstrækkelig advarsel til klager og for det tredje, da det i tilstandsrapporten er nævnt, at der ikke har været adgang til besigtigelse af hele bygningen."

Hertil har klageren i skrivelse af 29/3 2005 til nævnet bl.a. bemærket, at selskabets advokat ikke har forholdt sig til kravet om dækning af de i forbindelse med skadeårsagens konstatering afholdte udgifter.

Selskabets advokat har herefter i skrivelse af 12/4 2005 til nævnet bl.a. anført:

> "Ud fra almindelige forsikringsretlige principper påhviler det forsikringstageren at sandsynliggøre, at der er indtrådt en dækningsberettiget forsikringsbegivenhed. Dette er flere gange fastslået af Ankenævnet for Forsikring, eksempelvis ved kendelse 62.909/2004.
>
> Såfremt ovenstående princip medfører, at klager finder det hensigtsmæssigt at anvende sagkyndig bistand, da må klager selv afholde udgifterne hertil.
>
> Dansk Boligforsikring A/S har ikke i forbindelse med selskabets sagsbehandling påført klager yderligere omkostninger til dokumentation af kravet. Det er derfor i overensstemmelse med almindelig forsikringsskik, at klager selv afholder sine udgifter til ekstern rådgivning."

Efterfølgende er klageren fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelse af 20/4 2005 til nævnet.

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

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 til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

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.

...

- Skader og nærliggende risiko for skader i bygningsdele, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen."

Nævnet udtaler:
Nævnet lægger som ubestridt til grund, at årsagen til de efter ejendommens overtagelse opståede fugtpletter skyldes manglende undertag, jf. udtalelsen fra den af klageren rekvirerede snedker/tømrer.

Efter oplysningerne i tilstandsrapporten om, at der er foretaget udfugtning, og at der herefter ikke har været konstateret fugt, samt at der ved den bygningssagkyndiges besigtigelse ej heller kunne måles fugt i loftet, finder nævnet, at klageren ikke havde grund til at tro, at fugtproblemerne havde andre årsager end de i tilstandsrapporten omtalte mangler ved ovenlysets inddækning.

Da klageren på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten således ikke havde grund til at tro, at der manglede undertag, og at dette forhold kunne medføre yderligere fugtproblemer, finder nævnet, at der er tale om en dækningsberettigende skade. At skaden og årsagen til denne først er konstateret efter ejendommens overtagelse er uden betydning, idet skaderisikoen var til stede forud for dette tidspunkt. At den bygningssagkyndige ikke har haft adgang til hele bygningen er tilsvarende uden betydning, allerede fordi der ikke var bygningsdele, der var gjort utilgængelige. Da klageren ved udtalelsen fra snedker- og tømrerfirmaet har godtgjort, at der er tale om en dækningsberettigende skade, skal selskabet endvidere betale undersøgelsesudgiften på 4.339,79 kr.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at forholdet vedrørende den anmeldte fugtskade og manglende undertag udgør en dækningsberettigende skade i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring. Endvidere skal selskabet godtgøre klageren udgiften til undersøgelse af tagkonstruktionen på 4.339,79 kr. med tillæg af renter i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

Poul Sørensen
formand