738/05

Den 19. december 2005 blev i sag nr. 66.282:

xxxxxxxxxxx xx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

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 med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på den forsikrede ejendoms overdækkede terrasse (udestue).

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at de anmeldte forhold ikke er skader i forsikringsbetingelsernes forstand, ligesom det ene forhold er omtalt i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet anerkendt, at enkelte af de anmeldte forhold er dækningsberettigende. Selskabet afviser imidlertid fortsat at udbetale erstatning under henvisning til, at de anerkende skader ikke overstiger selvrisikoen på 10.000 kr. pr. skade.

Af den i sagen vedlagte BBR-ejermeddelelse, der er dateret den 13/7 1996, fremgår, at det bebyggede areal for bygning nummer ét (fritliggende enfamiliehus) er 122 m^2, og at det bebyggende areal for bygning nummer to (garage) er 91 m^2.

Af tilstandsrapport af 9/3 2004 fremgår bl.a.:

"**Tilstandsrapport for ejendommen** besigtiget d. 04-03-2004

…

Følgende materiale forelå:

…

Andre bygningsoplysninger: *Eksisterende areal er ikke i overensstemmelse med BBR-ejermeddelelse af 13.07.1996*

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: *Enfamilieshus*
Ejendommen:

Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m²		Areal m²	
				Total	Kælder	Bolig	Erhverv
A	*Beboelse*	*1960*	*1*	*111*	*0*	*111*	*0*
B	*Garage*	*1960*	*1*	*47*	*0*	*0*	*0*
C	*Garage*	*00*	*1*	*45*	*0*	*0*	*0*
D	*Havestue/udestue*	*00*	*1*	*11*	*0*	*0*	*0"*

Af købsaftalen, der er underskrevet af klagerne den 14/4 2004, fremgår bl.a.:

"**14. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår**

…

Køber er bekendt med

…

- at der kan være uoverensstemmelser mellem arealangivelserne i BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold, hvilket i givet fald vil være sælger uvedkommende."

Klagerne overtog ejendommen i juni 2004. Efter ejendommens overtagelse konstaterede de i efteråret 2004 følgende forhold ved den forsikrede ejendoms overdækkede terrasse (udestue):

- Ulovlig opført (ikke anmeldt)
- Råd i to døre
- Væsentlig vandindtrængen ved garage
- Nedbrudte spær
- Utætheder ved tilbygning og eksisterende ejendom

3. 66.282

- Råd ved tilbygning og eksisterende spær

Primo november 2004 lod klagerne de ovenfor omtalte to døre udskifte, hvilket kostede 15.244,36 kr.

De konstaterede forhold blev efterfølgende af klagernes advokat anmeldt til selskabet. Af advokatens skrivelse af 12/11 2004 til selskabet fremgår bl.a., at dørene blev udskiftet som et led i klagernes tabsbegrænsningspligt.

Efterfølgende fremsendte klagernes advokat til kommunen ansøgning om tilladelse til lovliggørelse af den ulovligt opførte overdækkede terrasse (udestue).

Kommunen meddelte herefter klagerne betinget tilladelse til lovliggørelse af den omhandlede overdækkede terrasse (udestue) opført af tidligere ejer. Tilladelsen var bl.a. betinget af etablering af branddør.

Klagernes advokat rettede herefter på ny henvendelse til selskabet ved skrivelse af 9/2 2005.

Selskabet afviste at yde forsikringsdækning for de med lovliggørelse af den ulovligt opførte overdækkede terrasse (udestue) forbundne udgifter, hvilket selskabet meddelte klagernes advokat ved skrivelse af 10/2 2005. Samtidig hermed anmodede selskabet advokaten om at fremsende momsregistreret håndværkerfirmas belysning af de anmeldte forhold, herunder prisoverslag på udbedring af forholdene.

Klagerne indhentede herefter prisoverslag på udbedring af terrassens tag fra snedker- og tømrerforretning.

Sagen blev den 9/3 2005 indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klagerne påstår ved deres advokat selskabet tilpligtet at anerkende, at de anmeldte forhold er dækningsberettigende, herunder at selskabet skal dække de med terrassens

lovliggørelse forbundne udgifter. Til støtte for sidstnævnte har klagernes advokat bl.a. anført, at den omhandlede terrasse hverken fremgår af BBR-ejermeddelelsen eller af tilstandsrapporten.

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet ladet ejendommen besigtige af taksator. Af den på baggrund af den stedfundne besigtigelse udarbejdede taksatorrapport af 4/7 2005 fremgår bl.a.:

"**Besigtigelse**

Punkt 1: Råd i døre

Ved besigtigelsen kan det konstateres, at de anmeldte yderdøre er udskiftes med nye. Det ses at omhandler 2 stk. yderdøre. FT har gemt de 2 døre inkl. karme som er blevet udskiftet. Ved stikprøvekontrol kan der konstateres rådskader i den ene dør partielt, mens der kan ses mindre nedbrud i den anden dør (i dørplade). Det kan konstateres, at de 2 yderdøre ikke er med så omfattende skader, at de nødvendigvis skulle udskiftes. Det er min vurdering, at der kunne have udbedret med reparationer. Dørene ses at være af ældre dato. De 2 nye døre ses at være i en bedre kvalitet.

Punkt 2: Vandindtrængning i garage

Det kan konstateres, at der mangler en inddækning mellem metalpladetaget på garagen og plastpladetaget på udestuen. Faldet ses at være korrekt, men det er nærliggende at vandet i forbindelse med vindpåvirkning vil kunne blive tvunget imod faldretningen og dermed op bagom plastpladetaget. Derudover kan det ses, at en tilstoppet tagrende vil medføre, at vandet fra metaltaget ledes ned på plastpladetaget, hvilket vil kunne forstærke ovenstående. FT fortæller, at de i forbindelse med regnvejr flere gange har oplevet vand på betongulvet og at det drypper fra taget. Der ses flere steder fugtskjolde på spær og taglægter. Sandsynligvis pga. løbende vand i forbindelse med ovenstående.

Punkt 3: Nedbrudt spær

I sammenhæng med punkt 2. Der kan ikke konstateres rådskader eller opfugtninger på spær og taglægter i forbindelse med besigtigelsen.

Punkt 4: Utætheder ved tilbygning og eksisterende ejendom

Det kan konstateres, at der mangler en inddækning mellem eternittaget på beboelsen og plastpladetaget på udestuen. Dette vil medføre en nærliggende risiko for at regnvand vil kunne trænge ned mellem eternittagpladerne og finerpladen på udestue. Indefra ses at der er tætnet med en gummiliste, men denne vil altid have en kort levetid og det ses også, at den er ved at falde af. Det er ikke den korrekte måde at løse problemet på. Det korrekt havde været en inddækning udvendigt.

Punkt 5: Råd ved tilbygning og eksisterende spær

Det kan ved besigtigelsen ikke konstateres rådskader eller opfugtninger af spær udestue eller finerplade udestue (stern). Der ses at være en afstand på 10 mm mellem eternittagpladernes nederste bølgekant til stern på udestue, hvorfor vandet kan passere ned uden at opfugte træværk (ej heller spær).

Tilstandsrapporten

Ingen af ovenstående punkter ses at være anmærket i tilstandsrapporten.

BS burde have anmærket punkt 1 med K2 (lokale nedbrydninger/rådskader)
BS burde have anmærket punkt 3 [4] med K3 (manglede inddækning tag).

Forholdet med punkt 2 medfører ikke nødvendigvis en nærliggende risiko for skader, idet faldretningen på tagbelægningen ses at være korrekt.

Konklusion

Punkt 1: Råd i døre

Det konkluderes at de to yderdøre er med hhv. lokalt nedbrud og lokal rådskade, og at dette ikke er anmærket i tilstandsrapporten, som de burde være.

Men det konkluderes også, at skaderne ikke er i et omfang der medfører en udskiftning. Skaderne vurderes at kunne repareres.

Punkt 2: Vandindtrængning i garage

Det kan konkluderes at der mangler inddækning mellem metalpladetaget på garagen og plastpladetaget på udestuen og at dette på trods af ellers er korrekt faldretning på taget medfører, at regnvand i forbindelse med vindpåvirkning presses op om pladerne og at dette medfører fugtskjolde på spær og taglægter.

Punkt 3: Nedbrudt spær

Det kan konkluderes at der endnu ikke er rådskader i hverken spær eller taglægter.

Punkt 4: Utætheder ved tilbygning og eksisterende ejendom

Det kan konkluderes, at der mangler inddækning mellem eternittaget på beboelsen og plastpladetaget på udestuen, som medfører at der løber vand ned mellem de to tagkonstruktioner.

Punkt 5: Råd ved tilbygning og eksisterende spær

Det kan konkluderes, at forholdet i punkt 4 endnu ikke har medført rådskader i stem eller spær. Årsagen til dette er at der er et mellemrum på 10 mm mellem eternittaget og sternpladen.

Aldersnedskrivning og forbedringer

Såfremt der de to yderdøre udskiftes med nye i stedet for reparation er det på baggrund af min besigtigelse af bygningsdelene min vurdering, at der skal aldersnedskrives med 80 % på yderdørene som følge af slid og ælde.

På baggrund af min besigtigelse vurderes det at udestuen er mellem 10-15 år gammel. Der skal derfor aldersnedskrives med 50 % på inddækninger på baggrund af den slid og ælde som disse udsatte bygningsdele ville have under de pågældende forhold.

Kalkulation

Der ses at være indsendt overslag på 54.312,50 kr. + moms for udbedring af tagkonstruktionen på udestue. Denne ses ikke at være i overensstemmelse med de ud-

bedringer som jeg har konstateret er nødvendige, som omfatter etablering af 2 stk. inddækninger.

Jeg har foretaget følgende overslag:

Etablering af 2 stk. inddækninger (f.eks. som zink-skinne/skumsamling):

Overslags pris ex moms:	kr. 5.000,-
Reparation yderdøre ex moms:	kr. 2.500,-

Faktura for udskiftning af 2 stk. yderdøre fremstår særdeles rimelig."

Selskabets advokat har herefter i skrivelse af 12/7 2005 til nævnet bl.a. anført:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen:**

Selskabet har på baggrund af den af taksator udarbejdede taksatorrapport, vurderet klagers anmeldte forhold. Det er selskabets opfattelse, at selskabet ikke er pligtige at udbetale erstatning til klager. Begrundelsen herfor fremgår af punkt 3 nedenfor.

3. Begrundelse:

Ad punkt 0: Ulovligt opført udestue.

I den for ejendommen udarbejdede tilstandsrapport side 5 er det anført under afsnittet følgende materiale forelå:

'*Andre bygningsoplysninger: Eksisterende areal er ikke i overensstemmelse med BBR-ejermeddelelse af 1317 1996.'*

Denne bemærkning i tilstandsrapporten, er en oplysning til klager om, at der skal ske undersøgelse af ejendommens arealer, såfremt man ikke senere ønsker at blive overrasket af eventuelle ulovlige bygningsindretninger. Klager er således på forhånd blevet advaret om, at der ikke er overensstemmelse mellem det i BBR angivne areal og det faktisk bebyggede areal på ejendommen.

Klagers ulovligt opførte udestue er derfor ikke omfattet af klagers ejerskifteforsikring.

Ad punkt 1: Råd i døre.

Selskabets taksator konkluderer, at de to yderdøre er med henholdsvis lokalnedbrud og lokal rådskade og at dette ikke er anmærket i tilstandsrapporten. Selskabet kan derfor anerkende at skulle dække udbedringen af de pågældende skader på de to døre. Det er dog taksators opfattelse, at en udskiftning af dørene ikke havde været nødvendig, idet en reparation alene kunne have udbedret de pågældende skader.

Selskabet kan derfor alene anerkende, at dække udbedringsomkostningerne til de pågældende døre. Taksator har vurderet, at reparationsomkostningerne i alt vil udgøre kr. ca. 2.500, hvorfor det er dette beløb, som selskabet ser sig pligtig at yde til klager.

Under henvisning til klagers krav om udskiftning af dørene med begrundelse i brandsikring, kan dette ikke tages til følge, da ejerskifteforsikringen ikke dækker lovliggørelse af udestuen, jf. ovenfor under punkt Ad 0.

Ad punkt 2: Vandindtrængning i garage.

Selskabets taksator konkluderer i sin rapport, at der mangler inddækning mellem metalpladetaget på garagen og plastpladetaget på udestuen. Dette medfører, at regnvand i forbindelse med vindpåvirkning presses op på pladerne, og dette medfører fugtskjoldet på spær og taglægter. Forholdet vurderes at kunne udbedres med en inddækning, hvorfor selskabet anerkender at skulle dække udgifterne til en sådan inddækning. Det er taksators opfattelse, at en sådan udbedring vil koste omkring kr. 5.000 for 2 stk. inddækninger og altså kr. 2.500 for 1 stk. inddækning.

Klager opfordres derfor til at indhente et bindende tilbud på udbedring af den pågældende skade.

Ad punkt 3: Nedbrudte spær.

Det er selskabets taksators opfattelse, at der endnu ikke er rådskader i hverken spær eller taglægter som anmeldt af klager. Selskabet kan derfor ikke yde erstatning til klager for dette anmeldte forholdt.

Ad punkt 4: Utætheder ved tilbygning og eksisterende ejendom.

Ligeledes i dette tilfælde konkluderer selskabets taksator, at der mangler en inddækning mellem eternittaget på beboelsesbygningen og plastpladetaget på udestuen. Dette medfører, at der løber vand ned mellem de to tagkonstruktioner. Skaden kan udbedres ved en inddækning, som selskabets taksator vurderer til at ville koste kr. ca. 2.500, hvorfor det er dette beløb, som selskabet kan anerkende, at skulle udbetale erstatning til klager for.

Klager opfordres dog til at indhente et bindende tilbud på udbedring af den pågældende skade.

Ad punkt 5: Råd ved tilbygning og eksisterende spær.

Taksator konkluderer, at det anmeldte forhold vedrørende råd ved tilbygningen og eksisterende spær endnu ikke har medført rådskader i stern eller spær.

Der vil derfor ikke kunne ydes erstatning til klager for dette forhold.

4. Konklusion:

Klager har tegnet en ejerskifteforsikring med en selvrisiko på 10.000 kr. pr. skade. Klagers anmeldte forhold udgør i alt 3 skader, hvorfor klager ikke vil få udbetalt et kontant beløb, men alene nedskrevet sin selvrisiko med udbedringsbeløbet ifølge faktura.

Det skal gøres opmærksom på, at klager bedes fremsende bindende tilbud til Dansk Boligforsikring til godkendelse inden udbedring af skaderne påbegyndes.

Det er således Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at selskabet ikke skal udrede kontant erstatning til klager, men alene nedskrive klagers selvrisiko med det af klager dokumenterede udbedringsbeløb."

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos fra selskabets taksator.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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, 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 sædvanlige 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:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke på det foreliggende grundlag nogen anledning til at kritisere selskabets afgørelse, der findes at være i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand