738/05

Den 19. december 2005 blev i sag nr. 66.311:

xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxx xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx x

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 med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt fugtskade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, samt at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapporten af 14/8 2003 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**

…

K0: Kosmetiske skader

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

K1: Mindre 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.

...

Bygningsbeskrivelse

…

Bygn.	**Anvendelse**	**Opført år**
A	Beboelse	1925

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K2		Partiel nedbrydning i bindingsværk. Mindre huller og revner i murværk mellem mur og træ. Områder med afskallet/løs puds.
	3.6 Indv. vægge	K1		Opstigende grundfugt og områder med hult under vægpuds."

Det fremgår af sagen, at klageren anmeldte, at hun havde konstaterede fugt i husets indervægge. Det fremgår endvidere, at sælger er et dødsbo.

Klageren har indhentet et overslag af 24/6 2004 fra en tømrer på udbedring af forholdet. Af overslaget, der er anslået til ca. 98.500 kr. ekskl. moms., fremgår, at udgiften skal dække udskiftning af den indvendige del af ydervægge incl. isolering og montering af dampspærre.

Ejendommen blev besigtiget af selskabet den 7/7 2004, hvor også klager og M.N. fra overslagsgivende tømrerfirma var til stede.

I skrivelse af 8/7 2004 til klageren afviste selskabet at yde forsikringsdækning. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"Årsagen hertil skal ses i lyset af, at der ved besigtigelsen ikke fandtes tegn på skaden jf. de i overslaget anmeldte.
Ejerskifteforsikringen dækker ikke på baggrund af formodede skader, samt forhold der er beskrevet i tilstandsrapporten.

Der foreligger ikke lovkrav til dampspærre i vægge på pågældende opførelsestidspunkt. Det er yderligere Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at opsætning af dampspærre dette på trods, vil have en forstærket nedbrydningseffekt på ejendommens konstruktion, der må dateres min. 200 år tilbage."

Klagerens advokat meddelte i skrivelse af 8/9 2004 til selskabet, at klageren ikke kunne acceptere selskabets afgørelse. Ifølge advokaten var det åbenbart, at der forelå en skjult mangel ved ejendommen, og at denne mangel ikke er omtalt i tilstandsrapporten. Advokaten henviste bl.a. til, at det ikke er klageren, som har bevisbyrden omkring skadeårsag, men blot skal bevise, at der foreligger en skade, hvilket ifølge advokaten var tilstrækkeligt belyst dels ud fra besigtigelsen, dels ud fra det indhentede overslag fra tømreren.

I skrivelse af 10/9 2004 til klagerens advokat fastholdt selskabet sin afgørelse og henviste bl.a. til, at det er klageren, som har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Klagerens advokat har herefter indbragt sagen for nævnet, hvor han har gjort gældende, at selskabet skal dække den anmeldte skade med et beløb stort 123.125 kr., svarende til overslagsprisen inkl. moms.

I skrivelse af 19/4 2005 til nævnet har selskabets advokat fastholdt, at det påklagede forhold ikke er dækningsberettigende, idet forholdet må anses for korrekt oplyst i tilstandsrapporten. Endvidere har advokaten fastholdt, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Advokaten har uddybende redegjort for afgørelsen og har herunder bl.a. anført, at der på opførelsestidspunktet (1925 eller før) ikke var krav om damp- eller fugtspærre for ejendommen, hvorfor en manglende damp- eller

fugtspærre ikke bygningsmæssigt udgør en mangel. Ifølge advokaten er der desuden ikke tale om en dækningsberettigende skade under de udvidede betingelser, idet advokaten bl.a. har henvist til, at det fremgår af tilstandsrapporten, at der bør drænes på grunden, da ejendommen er lavtliggende, og at der i øvrigt ikke er konstateret skade på bygningen eller nærliggende risiko herfor.

Nævnet er forelagt de fotos, der er vedlagt 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.

…

15. Udvidet dækning

…

15.3.

Forhold ved grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne eller giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet på det foreliggende grundlag at måtte være enig med selskabet i, at klageren ikke har sandsynliggjort, at ejendommen - sin alder taget i betragtning - lider af en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand