740/06

Den 30. januar 2006 blev i sag nr. 66.334:

xxxxx xxxxxxxxx xxxxxxxxx xx
xxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxx xxx xx
xxxx xxxxxxxxx

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, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for underdimensionering/manglende understøtning af vinduesparti og manglende dampspærre.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at der ikke er tale om skader i forsikringsbetingelsernes forstand. Endvidere har selskabet henvist til, at manglende dampspærre ikke er en ulovlighed i henhold til det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement.

Det fremgår af sagen, at klagerne umiddelbart efter overtagelsen af ejendommen i november 2004 bl.a. konstaterede, at et stort vinduesparti i ejendommen manglede bæring af spær og tag og dermed underdimensionering og manglende understøtning af vinduespartiet.

Klagerne anmeldte bl.a. denne skade til selskabet, der i skrivelse af 18/11 2004 afviste skaden som dækningsberettigende.

På baggrund af en besigtigelse af ejendommen udarbejdede klagernes tømrermester skrivelse af 19/12 2004, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Ved gennemgang af huset, så vi os nødsaget til at udskifte vinduesparti i stue p.g.a. råd. Under udskiftningen konstaterede vi manglende bæring af spær og tag og dermed underdimensionering og manglende understøtning af vinduespartiet. For at få den korrekte understøtning, anvendte vi en limtræsdrager. Mål 140 mm x 360 x 6200 mm, som nu hviler på indvendig mur. Vinduespartiet fremstår nu håndværksmæssig korrekt udført.

Arbejdet har omfattet murer, maler og tømrere. Merpris ud over vinduesudskiftning beløber sig kr. 30.000,00.

I forbindelse med ilægning af limtræsdrager, konstaterer vi at der mangler dampspærre i huset. Manglende dampspærre vil med tiden forårsage råd og svamp i spær og andre bærende konstruktioner. Derudover er der cementtagsten (tungtag) på de gamle spær, som er beregnet til (lettag skiffer). Der er ikke på nogen måde foretaget nogen form for forstærkninger i tagfladen."

Skrivelsen af 29/12 2004 var vedlagt diverse fotos, som er forelagt for nævnet.

I skrivelse af 18/1 2005 til selskabet henviste klagernes advokat til skrivelse af 19/12 2004 fra tømrermesteren og gjorde gældende, at selskabet skulle anerkende forholdene som dækningsberettigende eller alternativt sende en taksator ud for at se på ejendommen, forinden afgørelsen blev truffet.

Selskabet fastholdt sin afgørelse i skrivelse af 20/1 2005 til klagernes advokat. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"**Ad. Manglende bæring/understøtning af vinduesparti.**

…

Huset er opført i 1966. Konstruktionen anses ikke for atypisk, set i forhold til almindelig god byggeskik på opførelsestidspunktet.

Vinduesparti vurderes ud fra tidligere fremsendt billeder til at være det oprindelige vinduesparti fra opførelsestidspunktet. Dette har [ikke] givet anledning til nærliggende

risiko for udvikling af yderligere skader som følge heraf. Vinduespartiet udskiftes alene på grund af råd.

På denne baggrund vurderes det, at forholdet ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, …

…

At skadebegrebet ikke anses for opfyldt, bestyrkes yderligere af det forhold, at vinduespartiet er udskiftet, uden at der er opstået yderligere skade som følge heraf. Udførte ekstraarbejder for kr. 30.000,- er derfor ikke relevant for sagen.

Ad. Manglende dampspærre.

De gør gældende, at der i henhold til ejendommens opførelsestidspunkt var krav om anvendelse af dampspærre. Der lægges til grund herfor, at huset er godkendt den 10. maj 1967, jf. vedlagte kopi af bygningsattest. De mener således, at det er bygningsreglementet fra 1966, som er gældende i sagen.

Som det fremgår af vedlagte kopi af byggetilladelse, er denne udstedt den 14. juni 1966. Det er således bygningsreglementet fra 1961, som er gældende i denne sag.

Bygningsreglementet 1966 er først gældende pr. 1. august 1966.

Af bygningsreglementet 1961 fremgår det ikke, at der er et specifikt krav om, at konstruktioner udføres med dampspærre, f.eks. udført af alucraft eller lignende.

På denne baggrund vurderes det, at forholdet ikke opfylder ejerskifteforsikringens udvidede dækning, …"

Klagernes advokat har herefter indbragt sagen for nævnet. Af klageskrivelsen fremgår bl.a.:

"Jeg opfordrede Dansk Boligforsikring til at lade skaden besigtige af en taksator forinden der blev truffet afgørelse, hvilket Dansk Boligforsikring ikke har ønsket.

…

Det gøres derfor gældende, at det afgørende ikke er tidspunktet for udstedelsen af byggetilladelse, men at det er opførelses/udførelsestidspunktet, der er afgørende.

Dansk Boligforsikring bør således acceptere skaden som dækningsberettiget."

I skrivelse af 6/4 2005 til nævnet har selskabets advokat fastholdt selskabets afgørelse og uddybende redegjort herfor på følgende måde:

"**3. Begrundelse:**

Ad I. Underdimensionering:

Klagers ejendom er opført i år 1966. På dette tidspunkt var det ikke atypisk, at ejendommen blev opført uden den understøtning, som klager påberåber sig. Det fremgår af Tømrermester M.J. ApS' besigtigelsesrapport, at der er blevet indlagt en drager til brug for understøtning. Dette er alene for, at konstruktionen skulle leve op til nuværende krav om bygningskonstruktion.

Der findes flere måder at afstive murværk på, f.eks. ved mursten med armeret jern. Den manglende understøtning findes derfor ikke i sig selv at udgøre en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. …

…

Det skal bemærkes, at det påhviler klager at godtgøre, at der foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand eller andre fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang.

I dette tilfælde kan der ikke konstateres en håndgribelig skade, ligesom det ikke er godtgjort, at underdimensioneringen giver en nærliggende risiko for skade.

På det foreliggende grundlag er det derfor ikke sandsynliggjort, at forholdet vedrørende underdimensionering udgør en dækningsberettiget skade.

Ad II. Manglende dampspærre:

Den 14. juni 1966 opnåede den tidligere ejer af ejendommen byggetilladelse til opførelse af et parcelhus. Byggetilladelsen er vedlagt som bilag .. Ud fra blandt andet tilstandsrapporten fremgår det, at ejendommen er opført i år 1966. Den 10. maj 1967 opnåedes H. Kommunes godkendelse af, at byggeriet var tilendebragt. Bygningsattest er vedlagt som bilag ..

Ved den tidligere ejers opnåelse af byggetilladelse var det gældende bygningsreglement for købstæderne og landet af 1. marts 1961 gældende. Den 1. august 1966 blev et nyt bygningsreglement imidlertid vedtaget med ikrafttrædelse den 1. april 1967. Ikrafttrædelsesbestemmelserne for bygningsreglementet af 1966 er vedlagt som bilag ..

Det fremgår af ikrafttrædelsesbestemmelsen punkt 1.9, stk. 3:

> 'Såfremt der inden reglementets ikrafttræden er meddelt byggetilladelse til et af reglementet omfattet arbejde, der strider mod reglementets bestemmelser, taber byggetilladelsen sin gyldighed, hvis det pågældende arbejde ikke påbegyndes inden 3 måneder efter reglementets ikrafttræden og derfor fortsætter uden ugrundet ophold. '

og af stk. 4 fremgår det, at:

> 'Byggearbejder, der på tidspunktet for reglementets ikrafttræden lovligt er påbegyndt, kan tilendebringes, når dette sker uden ugrundet ophold …'

Reglerne om krav af dampspærre på ejendomme forekom ikke i bygningsreglementet af 1961, men blev indført ved bygningsreglementet af 1966.

I denne konkrete sag kan det lægges til grund, at det er bygningsreglementet af 1961, der finder anvendelse, idet reglementet af 1966 først trådte i kraft den 1. april 1967.

Der er inden bygningsreglementets af 1966 ikrafttrædelse den 1. april 1967 meddelt byggetilladelse til et projekt, som vil stride mod reglementet af 1966, idet der i det nye reglement vil være krav om opførelse af en dampspærre på ejendommen. Dette er imidlertid ikke ensbetydende med, at projektet ikke kan gennemføres, idet byggetilladelsen ikke har mistet sin gyldighed, jf. den ovenfor citerede bestemmelse stk. 3.

I bygningsreglementet af 1961 var der ikke krav om opførelse af dampspærre på ejendomme, og derfor er klages manglende dampspærre ikke et ulovligt forhold.

Herudover skal det anføres, at skadesbegrebet i forsikringsbetingelsernes forstand ikke er opfyldt, idet en manglende dampspærre ikke kan konstateres som en håndgribelig skade ved enten brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstandard. Det er heller ikke godtgjort af klager, at den manglende dampspærre vil udgøre en nærliggende risiko for skade."

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 vedligeholdelsestand. 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.

…

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:

Underdimensionering/manglende understøtning af vinduesparti

Det påhviler den sikrede at sandsynliggøre, at der foreligger en forsikringsbegivenhed, der er omfattet af forsikringen.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det på det foreliggende grundlag ikke godtgjort, at der er tale om en dækningsberettigende skade. Nævnet kan således ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Manglende dampspærre

Under henvisning til ikrafttrædelsesbestemmelsens punkt 1.9 for bygningsreglementet af 1966 finder nævnet, at det er bygningsreglementet af 1961, som skal lægges til grund i nærværende sag. Idet nævnet bemærker, at reglerne om krav af dampspærre på ejendomme ikke forekom i bygningsreglementet af 1961, men først blev indført ved bygningsreglementet af 1966, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække udgiften til etablering af dampspærre.

Herefter, og idet nævnet i øvrigt finder, at den manglende dampspærre ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade,

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann