740/06

Den 30. januar 2006 blev i sag nr. 66.337:

xxxxxx xxxxxx x xxxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxxxxx

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 i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for forhold vedrørende ejendommens tagkonstruktion og gulvvarme.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forsikringen ikke dækker ulovlige installationer. Endvidere har selskabet henvist til, at der ikke er tale om skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at klagerne overtog ejendommen den 1/12 2004. Umiddelbart efter overtagelsen konstaterede de problemer med fugt i tagkonstruktionen samt defekt gulvvarme.

Klagerne anmodede herefter lokale håndværkere om at foretage besigtigelse af ejendommen.

Af skrivelse af 27/12 2004 fra C. Snedker- og Tømrerforretning fremgår bl.a.:

"Ifølge aftale med T.L. har jeg besigtiget overloftet.

Og der kan jeg konstatere at spærene over isoleringen er sorte og opfugtet.

På undersiden af flere tagplader er der skimmelpletter.

Dette skyldes efter min vurdering, at den underliggende dampspærre er brudt ved alle hanebånd.
Endvidere er ventilationen i tagrummet ikke tilstrækkelig."

Skrivelsen var vedlagt diverse fotos.

Af skrivelse af 3/1 2005 fra K. Varmeservice, der har besigtiget ejendommens varmeinstallation, fremgår bl.a.:

"Gulvvarmens termostat er ulovlig nedstøbt i beton, og dette bevirker, at gulvet skal brækkes op, for at tilse termostat. Det skal ifølge bygningsreglementet være muligt at skifte og tilse termostat m.m. uden at skulle brække gulv og beton op.

Mit tilbud på reparation er 2.500,00 kr. + moms, men dette er betinget af, at gulvvarmeslanger er korrekt nedlagt."

C. Tømrer- og Snedkerforretning fremsendte efterfølgende i skrivelse af 3/1 2005overslag på nedbrydning og bortskaffelse af parketgulv i stuen samt udførelse af vvsarbejde under gulvet. Overslaget lød på 20.000 kr. inkl. moms.

I skrivelse af 3/2 2005 til klagerens advokat anførte selskabet bl.a., at det var selskabets vurdering - på baggrund af de i sagen vedlagte fotos - at spær- og tagkonstruktionen ikke var den oprindelige fra husets opførelsestidspunkt i 1897, men var af nyere dato, og at der således på opførelsestidspunktet var krav om udførelse af dampspærre i henhold til bygningsreglementet. Det var således selskabets vurdering, at der var tale om udførelse af en konstruktion i strid med bygningslovgivningen på udførelsestidspunktet. Videre oplyste selskabet, at forholdet ikke var dækningsberettigende, idet klagerne alene havde tegnet en ejerskifteforsikring med basisdækning, som ikke dækker forhold i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet. Vedrørende gulvvarmens termostat, der ulovligt var nedstøbt i betondæk under trægulv, afviste selskabet ligeledes forsikringsdækning

under henvisning til, at klagerne alene havde tegnet en ejerskifteforsikring med basisdækning.

Klagernes advokat meddelte i skrivelse af 14/2 2005 til selskabet, at han ikke kunne acceptere selskabets afgørelse, idet han bl.a. henviste til, at selskabet ikke havde foretaget besigtigelse af ejendommen. Advokaten oplyste bl.a., at håndværkeren, der på anmodning fra klageren, havde foretaget besigtigelse, havde oplyst, at spærrerne var godt 20 år gamle. Eftersom der var udlagt dampspærre var selve konstruktionen - ifølge advokaten - i overensstemmelse med den gældende byggelovgivning. På denne baggrund anmodede advokaten selskabet om at sende en taksator ud for at foretage en besigtigelse af ejendommen.

I skrivelse af 21/2 2005 fra selskabet til klagernes advokat hedder det bl.a.:

> "C. Snedker & Tømrerforretning har ved besigtigelse af loft over hanebånd i tagkonstruktion konstateret, at spær er sorte og opfugtede samt at der på undersiden af flere eternittagplader er skimmelpletter.
>
> Årsagen hertil opgives at være et resultat af, at den underliggende dampspærre er brudt ved alle hanebånd.
>
> De oplyser i Deres brev, at spær er ca. 20 år gamle og den udlagte dampspærre er i overensstemmelse med den på udførelsestidspunktet gældende byggelovgivning.
>
> Dette forhold bestrides ikke af Dansk Boligforsikring A/S, jf. skrivelse af den 3. februar 2005.
>
> Idet en korrekt udført dampspærre skal udføres ubrudt eller med tapetsamlinger og således skal være tætsluttende, er det derfor Dansk Boligforsikrings A/S' vurdering af anmeldte forhold, at der er tale om udførsel af en konstruktion i strid med daværende bygningslovgivning, idet dampspærren er oplyst til at være brudt ved alle hanebånd.

På denne baggrund er forholdet ikke dækningsberettiget under den af Deres klienter tegnede ejerskifteforsikring, idet Deres klienter har tegnet en ejerskifteforsikring med basisdækning ..."

Klagernes advokat har herefter indbragt sagen for nævnet, hvor han har gjort gældende, at selskabet skal anerkende de anmeldte forhold som dækningsberettigende.

I skrivelse af 6/4 2005 til nævnet har selskabets advokat fastholdt selskabets afgørelse og har nærmere redegjort herfor. Advokaten har bl.a. henvist til ankenævnskendelse nr. 64.001.

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.

...

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.

15.2.
Desuden dækkes efter samme retningslinier udbedring af installationers manglende funktionsduelighed."

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærker nævnet, at klagerne har tegnet en ejerskifteforsikring uden udvidet dækning.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at tagkonstruktionens opbygning har medført en opfugtning af spærene, som - efter nævnets opfattelse - udgør en dækningsberettigende skade.

På denne baggrund må selskabet genoptage sagens behandling, hvorved bemærkes, at nævnet ikke har grundlag for at tage stilling til, hvordan og i hvilket omfang forholdet skal repareres.

Herefter, og idet nævnet finder, at klageren ikke har sandsynliggjort, at forholdet omkring gulvvarmen udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand,

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at der foreligger en dækningsberettigende skade vedrørende forholdet omkring tagkonstruktionen, og skal på dette grundlag genoptage sagens behandling.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

J. Hermann