734/05

Den 13. oktober 2005 blev i sag nr. 66.490:

xxxx xx xxxxx xx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

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 selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tag.

Selskabet har ved sin advokat afvist at dække skaden med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Advokaten har dog kulancemæssigt tilbudt, at selskabet dækker udgifter til dækning af, hvad selskabets taksator anser for tilstrækkelig udbedring af det anmeldte forhold.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1852. Klagerne overtog ejendommen den 1/4 2003 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 16/12 2002. Det omhandlede skiffertag er efter det oplyste lagt i 1974.

Om taget er i tilstandsrapporten dateret 16/12 2002 anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
A.	8.0 Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K2	Kraftig tilmosning af tagflader, navnlig mod nord. Der bør foretages forsigtig afrensning og udskiftning af enkelte tagplader.

		Der forekommer mindre skævheder i tagflade pga. svigt ved opretning. Mindre huller i tagbelægningen kan iagttages indefra.
8.8 Spær og lægter	K2	Den gamle spærkonstruktion bør ved den uudnyttede del mod vest forstærkes og oprettes.
8.11 Ventilation	K1	Ved skråisolering i tagetage mangler flere steder effektiv udluftning. (isolering mod tagbelægning).
8.16 Bemærkninger til skorsten"	K1	Mindre afskalninger ved skorstenspiber.

Klagerne anmeldte i januar 2004, at tagbelægningen var utæt, og at tagkonstruktionen var underdimensioneret. Skaden blev på vegne selskabet behandlet af JH Forsikring, som besigtigede ejendommen ultimo januar. I marts 2004 bragte selskabet imidlertid samarbejdet med JH Forsikring til ophør, hvilket blev meddelt klagerne ved skrivelse af 23/3 2004. Ved mails af 29/4 2004,11/5 2004, 17/5 2004 og 26/5 2004 rykkede klagerne for selskabets stillingtagen i sagen.

Den 29/6 2004 skrev selskabets advokat efter en besigtigelse foretaget 11/6 2004 således til klagerne:

"**1. Tagkonstruktionen**

1.1 Utæt tagbelægning

Ved besigtigelsen konstaterede vor bygningskonsulent, at der i tagrum var partielt mindre utætheder i tagbelægningen. Der sås endvidere flere knækkede tagplader (skiffer). Der kunne ikke konstateres opfugtede taglægter ved besigtigelsen, men der sås flere mærker efter opfugtning af taglægter. At taglægter har været opfugtede var desuden dokumenteret på billeder, som De fremviste under besigtigelsen.

Udefra sås at tagbelægningen var særdeles mangelfuld kittet.

1.2 Underdimensioneret tagkonstruktion

Ved besigtigelsen konstaterede vor bygningskonsulent store lunker i tagbelægningen i siden ud mod haven. Dette skyldes at spærafstanden er for stor og at forstrækningen af tagkonstruktionen - ved at indbygge ekstra spær mellem de ældre spær - ikke er tilstrækkelig.

Det er blevet oplyst, at oprindelig tagbelægning var stråtag, hvilket forklarer, at tagkonstruktionen ikke er forberedt til tung tagbelægning som f.eks. skiffertag.

Skiffertaget er efter Deres oplysninger lagt i 1974, hvilket stemmer fornuftigt sammen med tagbelægningens nuværende stand.

Afstanden mellem de enkelte taglægter kunne måles til 27-28 cm. Ifølge oplægningsvejledningen fra Dansk Eternit A/S dateret 1974 skulle denne afstand være 26,5 cm. En for stor lægteafstand betyder, at overlappet på skifferpladerne og dermed tætheden ikke er optimal. Udefra sås lunkerne i tagbelægningen tydeligt.

Taghældningen er oplyst til 45º.

1.3 Dækning i henhold til ejerskifteforsikringen

Skaderne på tagbelægningen, jf. 1.1 og 1.2 vil være dækket af ejerskifteforsikringen."

Advokaten anmodede på den baggrund klagerne om at indhente tilbud på:

"forstærkning af de underdimensionerede spær i tagrummet i taget side, der vender ud mod haven,
udskiftning af knækkede tagplader,
tætning af tagbelægning med elastiske fuger."

Ved skrivelse af 12/8 2004 til klagerne anførte selskabets advokat, at klagerne som udgangspunkt ikke var berettiget til dækning. Af skrivelsen fremgår endvidere:

"På den anden side kan jeg forstå, at der tidligere pr. kulance bl.a. på grund af sagens lange sagsbehandling er givet et dækningstilsagn. Det har Dansk Boligforsikring vedstået i mit brev af 29. juni 2004."

Klagerne har ved deres advokat over for nævnet gjort gældende, at den af selskabet foreslåede udbedringsmetode ikke er tilstrækkelig, og har anmodet nævnet om at udmelde en syns- og skønsmand til afklaring af, hvordan skaden kan udbedres.

Advokaten har bestridt, at der skulle være tale om et kulancemæssigt tilsagn om dækning, hvorved der er henvist til selskabets advokats skrivelse af 29/6 2004.

Selskabet har ved sin advokat over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Advokaten har til støtte herfor i skrivelse af 1/8 2005 til nævnet anført:

> "Dansk Boligforsikrings taksator har ved sin besigtigelse og i sin rapport indestået for, at denne løsning er håndværksmæssig forsvarlig og er tilstrækkelig til genopretning af de underdimensionerede spær og tætning af taget.
>
> I brev af 12. august 2004 understregede indklagede, at man var indstillet på kulancemæssigt at dække ovennævnte omkostninger på grund af sagens lange behandlingstid. I samme brev understregede indklagede dog, at man fortsat var af den opfattelse, at skaderne ikke var dækningsberettigede under ejerskifteforsikringen, idet der ikke var tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, da tagets konstruktion var den oprindelige og bygget til stråtag, og at konstruktionen i øvrigt ikke i 30 år havde givet problemer.
>
> På den baggrund hænger indklagedes fremstilling udmærket sammen, og er ikke i modstrid med hinanden."

Selskabets advokat har i skrivelse af 14/9 2005 til nævnet anført, at sagen ikke er egnet til ankenævnsbehandling, idet der kræves bevisførelse.

Nævnet udtaler:
Nævnet finder, at selskabet ved skrivelsen af 29/6 2004 til klagerne har afgivet et bindende dækningstilsagn.

Nævnet finder derudover, at den foreliggende tvist ikke kan afgøres uden egentlig bevisførelse, herunder om udbedringsmetode. En sådan bevisførelse kan ikke ske for nævnet, men bør i givet fald ske ved domstolene.

I medfør af § 4, stk. 1, i nævnets vedtægter, må nævnet derfor afstå fra at videre-behandle sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at der er givet et bindende tilsagn om forsikringsdækning af skaden.

Nævnet kan derudover ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen
formand

udskriften bekræftes

Henning Jønsson