742/06

Den 22. februar 2006 blev i sag nr. 66.647:

xxxxx xxxx xxxxxxxxx
xxx xxxxxxxx xx xxx xxxxx
xxxx xxxxxxxx

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 skade på det forsikrede sommerhus' undertag.

Selskabet har ved sin advokat afvist at yde erstatning under henvisning til, at den beskadigede bygningsdel ikke er besigtiget af den bygningssagkyndige og dermed ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Subsidiært har selskabet henvist til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 16/4 2003, at den forsikrede ejendom er opført i 1928. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 1/7 2003, og den omtvistede skade er anmeldt til selskabet den 19/11 2004.

Det fremgår af sagen, at klageren - i forbindelse med demontering af udhæng - konstaterede, at der var fejl ved undertaget, idet tagkonstruktionen bl.a. var udført uden brug af korrekt undertag og uden ventilation mellem isolering og undertag.

2. 66.647

Forholdet blev besigtiget af en af selskabets taksatorer. I besigtigelsesrapporten af 8/3 2005 fremgår bl.a.:

"- Huset har status som fritidshus og ligger tæt på vandet. Det er bygget med 45 gr. taghældning og 1. sal er udnyttet. Ejer havde demonteret underbeklædningen flere steder omkring huset.
- Ejendommen er i rimelig stand og pænt vedligeholdt.
- Undertaget er monteret mellem spærene og fastgjort med lister på siden af spærene.

  Isoleringen er oplagt nedefra og ligger tæt mod undertaget som ikke er diffusionsåben.

  Lægterne er ikke hævet med en trykimp. klemliste. Alt tyder på, at undertaget er monteret nedefra uden at tagstenene har været demonteret. Fygesne og slagvand som er sandsynligt med husets beliggenhed, vil blive ledt ud på spærene og ikke i tagrenden.
- Umiddelbart vil jeg mene husets værdi nedsættes med denne konstruktion
- Konstruktionsfejlen kan kun konstateres efter underbeklædningen er demonteret, da der ikke er nogen skunklemme i huset.
- Fejlen er ikke nævnt i tilstandsrapporten."

Ifølge taksatoren ville udbedringsprisen udgøre 50-55.000 kr. ekskl. moms.

Ved skrivelse af 10/3 2005 meddelte selskabet afslag på erstatning under henvisning til, at det af tilstandsrapporten fremgår, at tag og skunkrum ikke var besigtiget af den bygningssagkyndige og dermed ikke var omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Af tilstandsrapporten dateret 16/4 2004 fremgår bl.a.:

"**Bemærkninger**	**Ja**	**Nej**	**Bygning**
Anfør ***hvilke*** og ***hvordan*** under uddybende kommentarer			
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒	AB
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har har kunnet besigtiges?	☐	☒	AB

...

Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:

...

Tag og skunkrum er ikke tilgængelige (lemme mangler).

...

Karakterskala:

...
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
…				
A	***8.0 Tagkonstruktion***			
	8.0 Tagbelægning/rygning	*K2*		*Der er mindre ujævnhed ved rygning og rygningsmørtel er partielt løsnet/defekt.*
	8.5 Udv. træværk v. tag	*K2*		*Maling afskaller og dækbrædder/stern har begyndende nedbrydning.*"

Klagerens advokat har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at anerkende, at undertagets tilstand udgør en dækningsberettigende skade. Til støtte herfor anfører klageren i skrivelse af 26/4 2005, at bygningen rent faktisk er undersøgt af den bygningssagkyndige, idet der ved ombygning af ejendommens tagetage i 1998 blev foretaget en bygningsmæssig ændring, som bl.a. medførte, at det oprindelige skunkrum blev fjernet, og skunkrummets hidtidige vægge blev omdannet til fritstående søjler.

Selskabet har ved sin advokat fastholdt afslaget på forsikringsdækning. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 24/5 2005 bl.a.:

"Tilstandsrapporten:

...

Hele formålet med huseftersynsordningen er, at køber får en udtalelse fra en uafhængig byggesagkyndig vedrørende ejendommens tilstand, således at køber opnår et realistisk billede af ejendommens tilstand og dermed et optimeret grundlag at fo-

retage sin købsbeslutning på. Såfremt der er forhold på ejendommen, der gør, at den byggesagkyndige må tage forbehold for visse bygningsdele, da er det et signal til køber om at foretage yderligere undersøgelser af det pågældende forhold. Dette skal gøres ud fra den betragtning, at køber - i tilfælde af mangler på ejendommen - vil have mulighed for at undlade at indgå handlen til den aftalte pris eller helt at undlade at indgå en købsaftale.

At klager i denne konkrete sag har valgt, ikke at iværksætte yderligere undersøgelser af forholdene ved ejendommens tag, må derfor efter selskabets opfattelse, ikke komme selskabet til skade.

...

Skadebegrebet:

Skulle Ankenævnet mod forventning komme frem til, at klagers anmeldte forhold er omfattet af ejerskifteforsikringen, da gøres det subsidiært gældende, at det ud fra almindelige forsikringsretlige principper påhviler klager at sandsynliggøre, at der foreligger en forsikringsbegivenhed, der er omfattet af ejerskifteforsikringen.

...

Det fremgår af sagen, at ejendommen er et sommerhus, der er opført i år 1928. Det fremgår ikke af sagen, hvorvidt eller hvornår der er foretaget eventuel renovering af ejendommen. Det kan derfor ikke med sikkerhed fastslås, hvornår ejendommens undertag er oplagt.

...

Skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes forstand er således ikke opfyldt, idet fejlen på ejendommens undertag 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 vedligeholdelsesstand.

Klager har således ikke godtgjort, at fejl på undertaget vil udgøre en skade eller en nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand."

Heroverfor anfører klagerens advokat i skrivelse af 16/6 2005 bl.a.:

"AD TILSTANDSRAPPORTEN

...

F.s.v.a. ombygningsdatoen for ejendommen henviser jeg til bilag ..., hvoraf fremgår, at Bygnings- og byplanudvalget i E. har givet byggetilladelse den 29. april 1998.

AD SKADEBEGREBET

Det er korrekt, at der p.t. ikke er konstateret synlige skader af den fejlagtige bygningskonstruktion, men p.g.a. den fejlagtige konstruktion, vil der nu, hvor huset bliver brugt jævnligt og dermed også bliver opvarmet, opstå kondens på undertaget, som vil medføre skade. Det gøres derfor gældende, at der er tale om en nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand, hvorfor der bør ske en dækning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Forsikringens dækningsomfang**

2.1

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen.

...

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."

Nævnet udtaler:

Tilstandsrapporten

Af tilstandsrapporten fremgår det, at tag og skunkrum ikke er tilgængelige (lemme mangler). Nævnet finder, at dette forbehold - som ikke er fulgt op af karakteren UN - ikke er egnet til at advare en forbruger om skader, som er alvorligere, end tilstandsrapporten i øvrigt giver anledning til at forvente. Nævnet skal i den forbindelse understrege, at undtagelsen i forsikringsbetingelserne vedrørende utilgængelige bygningsdele alene vedrører bygningsdele, som er gjort utilgængelige i forbindelse med huseftersynet. Selskabet er derfor ikke berettiget til at afvise den anmeldte skade med henvisning til, at bygningsdelen ikke er besigtiget af den bygningssagkyndige og dermed ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Skadebegrebet

Det påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre, at der foreligger en af forsikringen omfattet forsikringsbegivenhed.

Taget er efter det oplyste fra ejendommens opførelse i 1928, og det eventuelt fejlkonstruerede undertag har til dato ikke resulteret i nogen skade. På dette grundlag og efter det i øvrigt oplyste finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at der på nuværende tidspunkt foreligger en skade eller nærliggende risiko for skade.

Med henvisning til de gældende forsikringsbetingelser kan nævnet derfor ikke pålægge selskabet at betale erstatning til klageren.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

udskriften bekræftes

Henning Jønsson