743/06

Den 1. maj 2006 blev i sag nr. 66.739:

xxxx xxxxx
xxxxxxxxxx xxx xxxxx
xxxx xxxxxxx

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 over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader i den forsikrede ejendoms elinstallationer samt i bærende tagkonstruktion.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at de anmeldte forhold er nævnt i tilstandsrapporten, samt at forholdet vedrørende tagkonstruktionen ikke er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at klageren overtog den forsikrede ejendom den 1/8 2004. Beboelsesbygningen er opført i 1914.

Af tilstandsrapport af 19/5 2004 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**

IB: Ingen bemærkninger	K1: Mindre alvorlige skader
K0: Kosmetiske skader	K2: Alvorlige skader
	K3: Kritiske skader

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	**Beboelse**			
…				
A	**8.0 Tagkonstruktion**			
…				
	8.7 Kviste	K2		Østfacadens kvist har defekt og nedbrudt træværk, herunder vinduer.
…				

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
…			
	A	11.1 Andet: El-installationen, generelt	Husets el-installation er en tilsyneladende velfungerende installation med mange tilføjelser. Det anbefales imidlertid, at lade en autoriseret el-installatør gennemgå denne ved lejlighed.
…			

Sælgers oplysninger om ejendommen

…	**Ja**	**Nej**	**?**
0. Generelle oplysninger			
0.1 Hvor mange år har De boet i huset? ***15 år***			
…			
11. El-installationer			
11.1 Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation?	☐	☒	☐"

Den 23/11 2004 anmeldte klageren til selskabet, at han efter ejendommens overtagelse havde konstateret fejl i elinstallationer samt i bærende tagkonstruktion ved karnap.

Selskabet afviste at yde forsikringsdækning, hvilket selskabet meddelte klageren ved skrivelse af 14/12 2004, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**1. Anmeldte forhold.**

Forhold nr. 1. Fejl i el-installationer.

Forhold nr. 2. Fejl i bærende tagkonstruktion ved karnap.

2. Skadebelysning.

Ad. 1.

I forbindelser med udbedring af anden skade nedtages køkkenloft, hvorved der konstateres samlinger i el-installationer over sænket loft.

Alder på installationer oplyses til ca. 13 år.

Anslået pris på udbedring iflg. overslag kr. 185.170,- incl. moms.
Det skal bemærkes, at flere af de nævnte forhold i tilsendte overslag er opgjort på grundlag af en formodning om, at installationer er fejlbehæftede eller ulovlige.

Ad. 2.
I forbindelse med tømrers tilbudsgivning på andet arbejde, oplyser tømrer forsikringstager om, at ved fremtidig udskiftning af vinduer ved karnap vil tagkonstruktion med overvejende sandsynlighed falde sammen.
Alder på karnap oplyses til ca. 24 år.
Anslået pris på udbedring er oplyst til ca. kr. 25-30.000,-.

3. Konklusion.
Ad. 1.
Dansk Boligforsikring A/S beklager hermed at måtte meddele, at det anmeldte forhold afvises som dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen, da forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.
…
Ad. 2.
Dansk Boligforsikring A/S beklager hermed at måtte meddele, at det anmeldte forhold afvises som dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen …

Der er ikke anmeldt en konstaterbar skade, der vurderes at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det vurderes ligeledes, at der ikke er nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
Der er således ingen sag i forsikringsmæssig henseende.
Der skal her henvises til, at karnap oplyses udført omkring 1990."

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse, hvorfor han klagede over denne ved skrivelse af 21/12 2004 til selskabet, der imidlertid fastholdt sin afgørelse. Klageren indbragte herefter sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Efter sagens indbringelse for nævnet lod selskabet den 8/8 2005 ejendommen besigtige af taksator. Af den på baggrund af den stedfundne besigtigelse udfærdigede rapport af 22/9 2005 fremgår bl.a.:

"**Besigtigelse**

Ejendommen ses at være en ældre ejendom fra 1914. Ejendommen har tydeligvis været undergået istandsættelser flere steder på forskellige tidspunkter. Andre steder fremstår ejendommen i oprindelig stand. Det ses af materialet, at kvisten er udført i 1979. Ejendommens tagbelægning er eternittag bølgeplader.

Det ses ved besigtigelsen, at FT har nedrevet alle skråvægge og indvendige flunker i kvist som følge af et renoveringsarbejde.

Opbygning kvist

Kvisten er etableret på et senere tidspunkt i forhold til den oprindelige spærkonstruktion.

Der kan ved besigtigelsen ikke konstateres skader i tagbelægning eller i selve konstruktionen i kvisten.

Det kan konstateres, at kvisten er etableret uden at der udveksles i den oprindelige spærkonstruktion. Kvisten er ganske enkelt monteret uden på spærene ved opbygning med nye spær, taglægter og afstivet med forskallingsbrædder. Det ses at alle spær vederlægger i mellem de tre vinduer og dermed konstateres der ikke mulighed for at taglasten overføres til vinduerne. Kvistens spær er aflastet og fastgjort via samlinger i lægter og brædder ned på de oprindelige spær.

Ved besigtigelsen kan der indefra konstateres skævheder (hængende) vinduer og en enkelt punkteret termorude i kvisten.

Udefra kan ses, at kvistens træbeklædning generelt er nedbrudt, herunder vinduer.

…

Konklusion

Det må konkluderes at de anmeldte forhold omkring skader i vinduer ses at være anmærket korrekt i tilstandsrapporten med K2. Det var derfor forventeligt for en køber, at vinduerne skulle udskiftes. Dette er også tilfældet med træbeklædningen på kvisten.

Det må konkluderes, at idet alle spær vederlægger i mellem vinduerne, er der ikke risiko for at tagtrykket vil kunne medføre skader i vinduerne. Det konkluderes at det relativt lille tagtryk fra den lille og lette tagflade vil kunne optages af taglægterne, hvorfor vinduerne ikke belastet.

Det konkluderes at de konstaterede skævheder og punkteringer i vinduerne skyldes de omfattende rådskader i vinduer og konstruktion som helhed, samt manglende restlevetid.

Det konkluderes at konstruktionen af kvisten ikke er ulovlig og der kan ikke konstateres skader i forbindelse med konstruktionen. Idet kvisten blev etableret i 1979, vurderes der ikke at være en nærliggende risiko for skader som følge af kvistens konstruktion. Det kan medgives at kvisten ikke kan konkluderes at være traditionelt opbygget med bærende stolper og en bærende rem, med konstruktionen konstateres ikke at have medført problemer efter anvendelse i 26 år. Det konkluderes derfor at de etablerede afstivninger/bæringer i lægter og brædder er stabile.

Udbedring ses at omfatte etablering af et bærende skelet indefra med bærende stolper og en rem (bjælke) i f.eks. 45x200 mm spærtræ, som fastgøres med beslag til spærfag i oprindelig tagkonstruktion. Nedrivning af skråvægge ses at være reduceret til en enkelt skråvæg i badeværelse, idet FT i forbindelse med renovering har nedrevet de fleste skråvægge i kvisten.

…

6. 66.739

Tilbud/overslag

Der ses at være indsendt et overslag på 25-30.000 kr. Det er ikke oplyst om dette beløb er inkl. eller ex moms. Derudover bør der indsendes fast tilbud på arbejdet.

Udbedringen ses som nævnt kun at omfatte etablering af et bærende skelet i kvist og dette vurderes at kunne udføres for ca. 10.000 - 12.000 kr. + moms. Hertil kommer gipsreparation i badeværelse der inkl. malerbehandling vurderes at antage ca. 4.000 + moms."

Klageren har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at anerkende, at de anmeldte forhold er dækningsberettigende. Til støtte herfor har klageren i supplerende redegørelse bilagt klageskemaet bl.a. anført:

"Skade 1: Ulovlige el-installationer.

I forbindelse med renovering af køkken blev det konstateret, at der var flere samlinger i el-installationerne mellem det eksisterende loft, og det sænkede loft. Fra disse samlinger forgrener der sig ledninger ud til resten af huset. Disse samlinger og forgreninger i køkkenet er gamle stofledninger, og ved resten af lampestederne i huset, kan man se nyere plastledninger. El-installatøren der har gennemgået ejendommen formoder derfor, at der er samlinger mellem det sænkede loft og det eksisterende loft.

Selskabet har afvist at dække skaden, idet forholdet er nævnt i tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten er der på side 10, punkt 11.1 beskrevet, at husets el-installation er en tilsyneladende velfungerende installation med mange tilføjelser. Det anbefales imidlertid, at lade en autoriseret el-installatør gennemgå denne ved lejlighed. Jeg mener ikke, at denne note beskriver nogen form for ulovlighed i el-installationerne. At der er mange tilføjelser er åbenlyst for enhver, idet disse samlinger er synlige, hovedsageligt i bryggers og garage/værksted.

…

Skade 2: Fejl i bærende konstruktion

7. 66.739

Ved renovering af badeværelse i husets 1. sal, blev der konstateret, at der ikke er nogen bærende konstruktion fra taget på karnappen til de eksisterende spær. Karnappens tagkonstruktion ligger oven på vinduerne i karnappen. Det har betydet, at vinduerne er trykket skæve, hvorved glasset er ved at falde ud af rammen. Der er flere steder hul mellem glasset og vinduesrammen.

Såfremt jeg fjerner vinduerne for at udskifte disse, vil karnappens tagkonstruktion falde sammen.

Som jeg forstår selskabets formulering, afviser de at dække skaden, idet en gennemgribende renovering af huset er noget jeg selv har valgt.

Jeg mener ikke, at udskiftning af ødelagte vinduer kan betegnes som en gennemgribende renovering af huset.

Der kan heller ikke herske nogen tvivl om, at konstruktionen i nærmeste fremtid vil falde sammen uanset om vinduerne udskiftes eller ej. De eksisterende vinduer vil utvivlsomt give efter for presset fra taget.

Skaden er bekræftet af tømrermester B.B."

Heroverfor har selskabets advokat i skrivelse af 28/9 2005 bl.a. anført, at de anmeldte forhold er omtalt i tilstandsrapporten. Endvidere har advokaten henvist til den udarbejdede taksatorrapport samt ankenævnskendelse nr. 60.321, nr. 61.046 og nr. 62.296.

Klageren har herefter til nævnet fremsendt udtalelse/tilbud af 31/10 2005 fra tømrer- og snedkermester B.B. Af udtalelsen/tilbudet fremgår, at det anbefales, at der "under spærene på kvisten oplægges en rem på 3x3 tømmer på et stokværk af 2x4 stolper, så taget ikke trykker på vinduerne". Først herefter kan vinduerne udskiftes.

Klageren og selskabet er efterfølgende fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser til nævnet.

Nævnet har fået 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 fysisk 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

15.1.

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:

Ad elinstallationer:

Indledningsvis bemærkes, at omfanget af eventuelle ulovlige elinstallationer i den forsikrede ejendom endnu ikke er afklaret.

Elinstallationerne i tilstandsrapporten er ikke givet nogen karakter. Elinstallationerne er derimod omtalt under den bygningssagkyndiges noter. Det fremgår af noterne, at husets elinstallationer tilsyneladende er velfungerende installationer med mange tilføjelser. Endvidere opfordrer den bygningssagkyndige til at lade en autoriseret elinstallatør gennemgå husets elinstallationer ved lejlighed. I tilstandsrapporten har sælgeren desuden svaret benægtende på spørgsmålet om, hvorvidt dele af elinstallationerne er udført af personer uden autorisation.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at oplysningerne i tilstandsrapporten ikke har givet klageren tilstrækkelig mulighed for at vurdere elinstallationernes lovlighed.

Selskabet har således ikke på det foreliggende grundlag været berettiget til at afvise at yde forsikringsdækning for de med lovliggørelse af elinstallationer forbundne udgifter. Selskabet skal derfor genoptage sagsbehandlingen af dette forhold.

Ad bærende tagkonstruktion:

Efter nævnets opfattelse er den bærende tagkonstruktion, der ikke er nærmere beskrevet i tilstandsrapporten, af en sådan karakter, at nævnet finder, at der er en ikke ubetydelig risiko for skader ved udskiftning af vinduer, ligesom det ikke kan udelukkes, at konstruktionen har været en medvirkende årsag til skader i de eksisterende vinduer.

Nævnet finder derfor, at skaden er dækningsberettigende, og at udbedring kan foretages som anført af selskabets taksator.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal genoptage sagsbehandlingen af det anmeldte forhold vedrørende ulovlige elinstallationer og skal anerkende, at fejlkonstruktionen af kvistene udgør en dækningsberettigende skade, der kan udbedres som anført af selskabets taksator, jf. taksators rapport af 22/9 2005, side 3 nederst.

Marianne Højgaard Pedersen