757/06

Den 9. oktober 2006 blev i sag nr. 68.043:

xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xxx xx xxx
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 i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt tagskade samt selskabets afvisning af at afholde omkostninger til syn og skøn.

Selskabet har afvist at yde erstatning under henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. For så vidt angår omkostningerne til afholdelse af syn og skøn har selskabet afvist at betale disse med henvisning til, at skønsforretningen blev afholdt i forbindelse med sagens forelæggelse for Ankenævnet for Huseftersyn.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1920, og at klageren overtog ejendommen pr. 15/4 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 26/1 2004.

Efter at klageren havde indbragt sagen for Ankenævnet for Huseftersyn, men inden at nævnet havde truffet afgørelse, anmeldte klageren skaderne til selskabet. Selskabet meddelte i skrivelse af 11/5 2005 klageren, at det ville afvente ankenævnets afgørelse.

2. 68.043

Skadesanmeldelsen dateret den 2/5 2005 omhandler bl.a. følgende skader:

"**Pkt. 3**

Jeg har ved en efterfølgende gennemgang af tagkonstruktionen på loftet konstateret, at tagspær på loft buer kraftigt indad > 5 cm. Dette skyldes formentlig, at den bærende konstruktion i taget er underdimensioneret. Dette er problematisk, fordi taget grundet alder skal skiftes inden for en overskuelig fremtid. Det er min mening, at man ikke kan lægge nyt tag på den eksisterende tagkonstruktion, uden at forstærke eller udskifte den. Forholdet er umiddelbart synligt.

**Pkt. 4**

Jeg er uddannet elektriker, og har konstateret følgende fejl og mangler.

1. Fast installation til div. stikkontakter i stuen, er udført i 2+0,75 ¤ pvt

2. Installation til loftroset i stue og værelse er samlet og forlænget over sænkede lofter.

Jeg mener, at de fejl og mangler, der efterfølgende er konstateret på ejendommen, er uacceptable.

De bygningsmæssige fejl, er umiddelbart synlige, og er derfor efterfølgende konstateret af lægfolk. Fejlene på de elektriske installationer kunne let have været konstateret, især fordi sælger i tilstandsrapporten har påpeget fejl ved andre installationer. Blandt andet derfor er tilstandsrapporten som tidligere anført påklaget til Ankenævnet for Huseftersyn og vi står naturligvis til rådighed - også i denne forbindelse."

Om forholdene er i tilstandsrapport dateret den 26/1 2004 anført:

"**Karakterskala:**

**IB: Ingen bemærkninger**

**K0: Kosmetiske skader**

Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

**K1: Mindre alvorlige skader**

Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

**K2: Alvorlige skader**

Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

**K3: Kritiske skader**

Beskriver skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

**UN: Bør undersøges nærmere**

Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

…

**Registrering af bygningens tilstand**

| Bygn: | Bygningsdel: | Karakter: | Note: | Bemærkninger: |
|---|---|---|---|---|
| … | | | | |
| A | **8.0 Tagkonstruktion** | | | |
| | 8.1 Tagbelægning/rygning | K1 | | Tagsten fra bygnings opførelse fremstår overvejende intakt, |
| | | K2 | | dog med diverse skårede/afskallede sten og tagsten synes delvis at ligge lidt ujævnt. |
| | 8.3 Skotrender/inddækninger | K3 | | Blyinddækning synes at mangle mellem flunker og teglsten. Regnvand løber ned lags flunker, som synes noget fugtsugende. |

…

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

| Note: | Bygn.: | Bygningsdel: | Årsager / kommentar |
|---|---|---|---|
| . | A | 10.5 Andet: VVS-install. | VVS-installationer er ikke efterset i enkeltheder og ikke efterprøvet funktionsmæssigt." |

Til brug for sagens behandling for Ankenævnet for Huseftersyn blev indhentet en syn- og skønserklæring. Da klageren ikke fik medhold i nævnet, pålagdes han at betale udgiften til erklæringen på 3.500 kr.

Klageren har herefter ved skrivelse af 26/10 2005 indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring med påstand om, at selskabet tilpligtes at anerkende både tag og el-skaden som dækningsberettigende samt at refundere udgiften til syn- og skønserklæringen.

Efter indbringelsen for nævnet har selskabet udfærdiget taksatorrapport, dateret 13/1 2006, hvoraf fremgår:

"**1) Underdimensioneret tagkonstruktion**

Der kan ved besigtigelsen konstateres at der er nedbøjning på tagkonstruktionen, ved opmåling af spær ses at spær er 120 x 120 mm, med C/C 1000 mm med en taghældning på 40° udført som hanebåndsspær. Spær ses at nedbøje ca. 100 mm midt på. Det vurderes at være en naturlig nedbøjning. FT fortæller at han påregner at udnytte tagrummet/spidsloftet til beboelse, og at det ærgrer ham at han skal lave opretning af spær da det vil optage areal der så ikke kan udnyttes.

**2) Ulovlig el**

Der kan ved besigtigelsen konstateres at der er udført nedsænkede lofter på ejendommens 1. sal. Der er ikke nedsænkede underlag for div. lampesteder og der er trukket bløde ledninger. FT oplyser at han selv kan udføre arbejdet da han er uddannet elektriker. Under besigtigelsen frafalder FT de tidligere anmeldte forhold vedr. udvendigt el-arbejde, da han ikke kan overskue hvad der hører til hvor.

**Tilstandsrapporten**

**1) Underdimensioneret tagkonstruktion**

Der ses ikke at være anmærkninger som beskriver de konstaterede forhold fuldt ud eller korrekt. Tilstandsrapporten ses ikke at anmærke forhold ved underdimensioneret tagkonstruktion.

Jeg vil ikke vurdere, at BS burde have anmærket forhold ved nedbøjning af tagkonstruktion.

**2) Ulovlig el**

Der ses ikke at være anmærkninger som beskriver de konstaterede forhold fuldt ud eller korrekt. Tilstandsrapporten ses ikke at anmærke forhold ved ulovligt el men bemærker i note at: 11.1

Andet: El-installationer. Elinstallationer er ikke efterset i enkeltheder og ikke efterprøvet funktionsmæssigt.

Jeg vil vurdere, at det havde været muligt for BS at anmærke elinstallationer ved nedsænkede lofter.

**Konklusion**

**1) Underdimensioneret tagkonstruktion**

Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at nedbøjning af tagkonstruktioner ikke afviger væsentligt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder.

Tagkonstruktionen er 86 år gammel og må siges at have udtjent sin almindelige levetid, der er ikke overhængende fare for sammenstyrtning selvom dimensioneringen ikke stemmer overens med de opslagtabeller der blev anvendt på opførelsestidspunktet. Problemet ses at være taghældningen der er for lav i forhold til spærenes dimensionering, men efter så mange år må det konstateres at skaden begrænses til en skade kosmetisk art. FT oplyste at han vil lægge nyt tag, og han blev instrueret i hvorledes taget kunne oprettes, som er en almindelig arbejdsgang ved lægning af nyt tag.

Udbedring ses at være opretning af spær når der skal lægges nyt tag, og der skal laves beboelse på spidsloft.

**2) Ulovlig el**

Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at ulovlig el på 1. sal afviger væsentligt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder.

Det ses at der er udført installationer med blød ledning hvilket er ulovligt i forhold til stærkstrømsreglementet. Lampesteder er ikke ført med ned da der er monteret panellofter. FT vil selv udføre arbejdet.
Udbedring ses at være nedrivning af loft i gang ca. 3 m², således at der kan etableres lovlige nedsænkninger af lampesteder og samledåser. I stuen forventer FT at han kan trække nye ledninger i de eksisterende rør uden at nedtage panelloft.

**Aldersnedskrivninger og forbedringer**

**1) Underdimensioneret tagkonstruktion**

Forholdet ses ikke at skulle behandles da det er udbedret, men det vurderes at der skulle aldersnedskrives med 80 % på grund af tagkonstruktionens almindelige slid og ælde, og bygningsdelen ses at være med udtjent levetid.

**2) Ulovlig el**

Det er min vurdering at der skal aldersnedskrives på ulovligt el-arbejde med 50 % på grund af almindeligt slid og ælde."

For så vidt angår el-skaden har selskabet efter sagens indbringelse for nævnet med henvisning til sagsbehandlingstiden accepteret at undlade aldersnedskrivning.

Klageren har til støtte for sine øvrige påstande i skrivelse af 3/2 2006 anført:

"**Tagkonstruktion**

Jeg kan ligeledes konstatere, at Tetcon mener tagkonstruktionen er underdimensioneret efter den byggeskik (opslagstabeller) man brugte da ejnd. blev opført. Af samme årsag mener jeg ikke det giver mening, når den byggesagkyndige og Dbf. samtidigt henviser til at nedbøjningen er naturlig Jeg er ikke enig i, at tagkonstruktionen er udtjent. Ejendommen er besigtiget adskillige gange, og konstruktionen har ikke givet anledning til nævneværdige bemærkninger. Jeg er af samme årsag ikke enig i, at forholdet skal aldersnedskrives med 80 %.

Jeg har konstateret, at både Tetcon og Dbf. henviser til, at det er min intention at udnytte loftrummet. Dette er korrekt, men har som jeg ser det intet med det anmeldte forhold at gøre.

Med baggrund i den sidste rapport mener jeg det er uomtvisteligt, at konstruktionen skal rettes op og forstærkes uanset om de bestående tegl skal ligges om, eller der ligge nye tegl.

Jeg kan i denne forbindelse henvise til forsikringsbetingelsernes pkt. 3 fordi det er konstateret, at tagkonstruktionen er deformeret, og teglene af samme årsag ikke ligger korrekt. Netop derfor er der risiko for brud og lækage, og spærene er deformerede og svækkede.

Dbf. skriver d. 26-01-2006, at jeg i Ankenævn for huseftersyn ikke fik medhold i forhold 2 (Tagspær hænger over kvisten). Som jeg læser nævnets afgørelse, tager man ikke stilling fordi forholdet falder under nævnets mindstegrænse.

Det skal med, at R.G. i sin rapport opererer med en nedbøjning på ca. 5 cm, altså en væsentlig mindre nedbøjning. H.J. har sikkert af samme årsag vurderet, at det skønsmæssigt koster op til kr. 25.000 eks. moms at rette taget.

**Skønserklæring**

Min anmeldelse af de pågældende forhold var direkte afledt af, at Ankenævn for Huseftersyn ønskede forholdende anmeldt. Bilag …

Dbf. afviser at sagsbehandle før der foreligger en afgørelse i Ankenævn for Huseftersyn. Bilag …

Jeg henvender mig til Dbf. igen d. 12-05-2005, og rykkes i perioden flere gange af Ankenævn for Huseftersyn. L.H.P. orienterer mig samtidig om, at Dbf. både efter nævnets regler og de almene forsikringsregler er pligtige til at behandle min anmeldelse. Bilag …

Dbf. besvarer efter adskillige henvendelser mine anmeldte skader. Dbf. mener ikke det er deres opgave at foretage bygningsgennemgang for konstatering af skader. Dbf. afviser alle de anmeldte forhold. Bilag …

Ankenævn for Huseftersyn udmelder syn og skøn. Bilag …

Dbf. kommenterer min anmeldelse igen og afviser at dække skaderne, som fortsat ikke er besigtigede af selskabet. Bilag …

Ankenævnet påpeger at Dbf. ikke er part i sagen. Bilag …

Mine kommentarer til Dbf. Bilag …

Dbf. besvarer min henvendelse, og afviser igen at dække de anmeldte skader uden besigtigelse. Bilag …

Først efter selskabets afgørelse er påklaget til Ankenævn for Forsikring, besigtiger Dbf. de anmeldte skader, og konstaterer at skaderne er som jeg har beskrevet dem og, at de anmeldte el installationer er dækningsberettiget.

Sagsbehandlingen følger end ikke selskabets egen praksis. Jeg kan i denne forbindelse nævne, at jeg i sommeren 2004 anmeldte 3 forhold til selskabet. Forholdene blev besigtiget af Tetcon, og der blev efterfølgende indgået forlig. Bilag …

Dbf. har først efter denne omfattende korrespondance taget stilling, og ønsker ikke at dække den omtalte skønserklæring. Selskabet har ikke relateret svaret til noget regelsæt."

Selskabet har over for nævnet i skrivelse af 16/1 2005 fastholdt afgørelsen vedrørende den anmeldte tagskade og til støtte herfor anført:

"1) Underdimensioneret tagkonstruktion

Dansk Boligforsikring A/S afviser at dække dette forhold, idet det er selskabets opfattelse, at der ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Der henvises til besigtigelsesrapport udfærdiget af Tetcon ApS. Heraf fremgår, at der kan konstateres en nedbøjning i tagkonstruktionen, ved opmåling af spær ses at spær er 120 x 120 mm, med C/C 1000 mm med en taghældning på 40 grader udført som hanebåndsspær. Spær ses at nedbøje ca. 100 mm midt på. Det vurderes af vores taksator at være en naturlig nedbøjning. Konstruktionen er 86 år gammel, og vores besigtigelseskonsulent vurderer, at der ingen fare for nedstyrtning er, på trods af at dimensioneringen ikke stemmer overens med de opslagstabeller, der blev anvendt på opførselstidspunktet. Han vurderer at forholdet - henset til de 86 år det har eksisteret alene er af kosmetisk betydning.

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der er ikke opstået skade som følge af forholdet og der er ikke - henset til at konstruktionen har eksisteret i 86 år - ikke nærliggende risiko for skade.

…

Tagkonstruktionen fungerer fint som den er, den er alene et problem fordi klager ønsker at udnytte spidsloftet, og dette kan ikke gøres uden opretning af de nedbøjede spær. Det er ikke formålet med ejerskifteforsikringen at dække sådanne ønskede ombygninger/udbygninger.

Der henvises til nævnets afgørelser 51.014, 59.787 og 59.987.

Det bemærkes endelig, at Ankenævnet for Huseftersyn også i forbindelse med det af dem afholdte syn og skøn fandt, at der ikke var risiko for kollaps eller følgeskader.

Skulle nævnet finde, at der er tale om en dækningsberettiget skade, er det Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at der kan aldersnedskrives med 80% som anført af vores besigtigelseskonsulent. Dette henset til at konstruktionen er 86 år gammel generelt har udtjent sin almindelige levetid."

Vedrørende refundering af udgiften til syn- og skønserklæringen har selskabet i skrivelse af 14/2 2006 anført:

"Med hensyn til betaling af klagers udgift til syn og skøn ved Husankenævnet oplyses det, at klager indbragte sagen hertil før skaderne blev anmeldt under ejerskifteforsikringen. Klagers anmeldelse gik hovedsageligt på, at han ønskede tilstandsrapporten karaktergivning ændret fra den K3, der var givet ved kvistflunkerne, idet klager ikke kunne få ejendommen forsikret mod råd og svamp. Derudover anmeldtes forholdet vedr. de buede tagspær, de ulovlige elinstallationer samt nogle tidligere afsluttede forhold. På opfordring fra Husankenævnet blev forholdene anmeldt under den tegnede ejerskifteforsikring.

Som det fremgår af selskabets brev af 15. juni 2005 (fremlagt af klager), var det alene forholdet vedr. den 'forkerte' karaktergivning, der blev nævnt i forbindelse med at et sådant forhold ikke ville blive besigtiget. De øvrigt anmeldte forhold blev enten afvist eller var allerede afsluttede.

Det var klagers eget valg og ønske at indbringe sag for Ankenævnet for Huseftersyn samt at foranledige syn og skøn afholdt.

Som anført ovenfor er det Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at klagers hovedgrund til at indbringe sagen for Ankenævnet for Huseftersyn var, at han ikke kunne få ejendommen forsikret for råd og svamp. Det viste sig under det afholdte syn og skøn, at klager havde misforstået omfanget af skadesbeskrivelsen, idet han ikke var klar over betydningen af ordet 'kvistflunker'. Det skal i den forbindelse bemærkes, at forholdet vedr. karaktergivningen K3 blev anset for at være korrekt i forbindelse med ankenævnet for Huseftersyns afgørelse af sagen.

Dansk Boligforsikring A/S er derfor uenig i, at sagen verserede i Ankenævnet for Huseftersyn pga. forhold eller omstændigheder, der kan bebrejdes Dansk Boligforsikring A/S."

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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.

**5. Erstatningsberegning**

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet.

Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

Ved vurderingen indgår blandt andet forholdet mellem den tid genstanden/bygningsdelen har været anvendt og dens formodede levetid. Vejledende regler herfor findes i Skafors vejledning 318 (levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadesforsikring."

Nævnet udtaler:
Nævnet finder det kritisabelt, at selskabet først i forbindelse med indbringelse af sagen for Ankenævnet for Forsikring lod skaden besigtige.

Taget har fungeret upåklageligt i 86 år, og tagets konstruktion har til dato ikke resulteret i nogen skade. På dette grundlag og efter det i øvrigt oplyste finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at der foreligger nærliggende risiko for skader.

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

For så vidt angår refundering af udgiften til syn- og skønserklæringen bemærker nævnet, at udfærdigelsen heraf ikke er nødvendiggjort på grund af sagsbehandlingen i selskabet, men af hensyn til sagens forelæggelse for Ankenævnet for Huseftersyn. Herefter finder nævnet, at det ikke kan pålægge selskabet at refundere udgiften til erklæringen.

Da selskabet har anerkendt el-skaden

b e s t e m m e s :

---

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann