759/06

Den 6. november 2006 blev i sag nr. 68.359:

xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af 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 to anmeldte rådskader på henholdsvis en altandør og en del af plankegulvet i ejendommen.

Selskabet har afvist at dække skaden vedrørende altandøren under henvisning, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten. Afvisning af forholdet vedrørende plankegulvet har selskabet begrundet med, at der ikke foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1952, og at klageren overtog ejendommen pr. 1/10 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 27/4 2004. Klageren købte ejendommen af et dødsbo, hvorfor afsnittet med sælgers oplysninger ikke er udfyldt i tilstandsrapporten.

I skadeanmeldelse dateret den 14/9 2004 anmeldte klageren, at dørtrinnet ved og rammen på altandøren var blød og rådden. Desuden anmeldte han, at plankegulvet ved altandøren fremtrådte sort, da det var beskadiget af vand.

Om forholdene er i tilstandsrapporten anført:

"**Karakterskala:**

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.)

...

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

…

Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:

ad 2.) Overflader/bygningsdele bag fast inventar, faste beklædninger, er ikke vurderet. Skunke og tagrum er kun besigtiget fra lemme pga.. manglende plads. En del bevoksning langs sokkel/facader hindrer fuld besigtigelse. Tagfladen er besigtiget fra terræn pga. højde.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	***Beboelse***			
…				
A	***4.0 Vinduer og døre***			
	4.1 Døre	*K1*		*Flere løse bundstykker i indv. døre.*
	4.2 Vinduer	*K2*		*Generelt er vinduer/døre frønnede i overflader, lokale nedbrydninger, de fleste vinduer er tilmalede og kan ikke åbnes.*
	4.3 Fuger	*K2*		*Mørtelfuger er flere steder defekte/mangelfulde.*
...				
A	***6.0 Gulvkonstruktion og gulve***			
	6.1 Gulvkonstruktioner	*K1*		*Trægulve fjedrer/knirker. Der er mange skjolder og slidmærker på gulve*".

3. 68.359

Selskabet har ved afgørelse af 14/10 2004 meddelt klageren afslag på dækning af de anmeldte forhold.

Selskabet besigtigede skaderne den 19/1 2005 og har i taksatorrapport dateret den 21/1 2005 anført:

"**Besigtigelse**

Der kan ved besigtigelsen konstateres omfattende rådskader i altandørens bundstykke og karme nær bundstykke. Der ses ligeledes et større fugtskjold på gulvbrættet midt for døren.

Der kan måles 40-50 % fugtindhold i bundstykke og 15-20 % i midterste gulvbræt.

FT oplyser, at der ved overtagelsen af ejendommen var vinyl på gulvet. Der ses rester af dette fortsat.

Årsag til fugt- og rådskaderne er altandørens konstruktion. Døren er en todelt model med en nedre bundliste med drypnæse. Disse bundlister afvander ud på zink-inddækning. Men slutter langt fra tæt sammen i midten når døren er lukket. Dette medvirker at der her afvandes bagom zinkinddækningen og ned på midten af bundstykket. Gulvet suger efterfølgende fugt ind i brættets ende. Rådskaderne i de nedre dele af karmene skyldes delvist at vand har løbet på bundstykket og delvist at der her kan ses nedbrudte fuger om døren.

Der kan ikke konstateres rådskader i trægulvet. Der er tale om et fugtskjold, som eventuelt i værste fald kan medføre en misfarve på dette bræt, når rummets gulve (som planlagt af FT) bliver afhøvlet.

Dette er et forhold som BS klart bør have anmærket i sin tilstandsrapport.

BS anmærker følgende i pkt. 4.2: 'Generelt er vinduer/døre frønnede i overflader, lokale nedbrydninger, de fleste vinduer er tilmalede og kan ikke åbnes (K2)'. Og i pkt. 4.3: 'Mørtelfuger er flere steder defekte/mangelfulde (K2)'.

Konklusion

Det er undertegnedes opfattelse, at BS har anmærket, at ejendommen har vinduer og døre med lokale (punktvise) nedbrydninger. Det er derfor forventeligt, at altandøren kunne have lokale rådskader.

Idet gulvet ikke kan konstateres rådskadet, er der maksimalt tale om kosmetiske skader, som ikke kan siges at være af væsentligt omfang og som vi rent faktisk heller ikke på nuværende tidspunkt kan konkludere vil være synligt efter afhøvling af gulvet.

Anmeldelsen ses derfor at kunne afvises."

Selskabet har fortsat fastholdt afslagene, hvorefter klageren tog kontakt til selskabets bygningssagkyndige og gjorde følgende telefonnotat efter samtalen 8/2 2005:

"**Samtalenotat med H.T. 8. februar 2005**

Vedr. besigtigelse af F.vej 66, ... V.

Jeg fortale, at jeg havde fået rapporten fra selskabet og var forundret over konklusionen, eftersom han havde givet mig ret, da han besigtigede ejendommen og endda havde sagt, at tilstandsrapporten var så mangelfuld, at vi med rette kunne få dækket vores selvrisiko på ejerskifteforsikringen hos den bygningssagkyndige, som have udarbejdet rapporten.

Han var tydeligvis utilpas ved samtalen og gav mig ret i, at han havde sagt, at skaden var dækningsberettiget og at vi kunne få selvrisikoen dækket af den bygningssagkyndig. Han forstod godt, at vi var forundrede, men han havde altså ændret opfattelse, da han kom hjem.

Han oplyste, at han ikke havde talt med forsikringsselskabet om besigtigelsen, før rapporten var skrevet og han fastholdt konklusionen.

Det var tydeligt, at han ikke brød sig om samtalen og min opfattelse efterfølgende var, at han var blevet bedt om at ændre den oprindelige konklusion."

Selskabet har i skrivelse dateret den 22/2 2006 fastholdt afgørelserne og til støtte herfor bl.a. anført:

"• **Altandøren**

...

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse at den anmeldte skade er nævnt i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige har givet dørene generelt en K2'er og har noteret, at de er frønnede og har lokale nedbrydninger. En K2 er en alvorlig skade, der medfører, at bygningsdelens funktion vil svigte inden for overskuelig tid.

...

Skulle Ankenævnet for Forsikring komme til, at der skaden er dækningsberettiget under den tegnede ejerskifteforsikring gøres det gældende, at udbedring ved reparation kan ske ved en omkostning på kr. 3.750 - 5.000,- inklusiv moms som anslået af vores besigtigelseskonsulent. Hertil skal fratrækkes klagers selvrisiko på kr. 5.000,-.

Vælger man i stedet at udskifte døren (som klager rent faktisk har gjort) vurderer vores besigtigelseskonsulent at dette kan gøres for kr. 14.375 inklusive moms. Det gøres i så fald gældende, at der kan fradrages i erstatningssummen for slid og ælde i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 5.

...

Selskabets besigtigelseskonsulent vurderer konkret, at der - henset til dørens alder kan aldersnedskrives med 80 %. Jeg vedlægger kopi af Tillægsrapport fra T. ApS ...

Vandskadet plankegulv

Vores besigtigelseskonsulent har vurderet, at plankegulvet ikke er nedbrudt, men at der alene er fugtskjolder på gulvets overflade, der kan afhøvles væk. Klager har da også telefonisk over for mig oplyst, at gulvet er blevet afhøvlet, og at der ikke længere er fugtskjolder efter afhøvlingen.

Det er Dansk Boligforsikring A/S [opfattelse] at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Trægulvet er ikke nedbrudt og fugtskjolderne var alene kosmetiske.

Da tilstandsrapporten blev udfærdiget var gulvet dækket af linoleum. Den bygningssagkyndige har derfor også taget forbehold i rapporten for gulve under faste beklædninger (se side 6, pkt. 2 med tilhørende note). Linoleummet blev fjernet af klager efter dennes overtagelse af ejendommen. Det er derfor ikke korrekt når vores besigtigelseskonsulent i sin rapport skriver, at den bygningssagkyndige burde have anmærket fugtskjolden. Den bemærkning er givet på baggrund af det blotlagte gulv, vores konsulent besigtigede.

Et fugtskjoldet gulv, der alene har overflademæssige fugtaftegninger er ikke en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Skadesbegrebet er ikke opfyldt.
...

- Klagers indsigelser vedrørende H.T.s udtalelser.

Det afvises, at vores besigtigelseskonsulent H.T. skulle have udtalt sig som oplyst af klager, hverken under besigtigelsen eller efterfølgende under telefonsamtale.

Dansk Boligforsikring A/S' besigtigelseskonsulenter udtaler sig ikke om hvorvidt et forhold er dækket under den tegnede forsikring. Dette er en afgørelse, der træffes af selskabets skadesbehandlere.

Generelt kan oplyses, at vores besigtigelseskonsulent er et selvstændigt rådgivende ingeniørfirma, der udfører dets arbejde ud fra dets professionelle standarder og ansvar. Dansk Boligforsikring A/S bruger en række forskellige konsulentfirmaer fordelt over hele landet til at besigtige skader anmeldt under ejerskifteforsikringen. Dansk Boligforsikring A/S har ikke nogen indflydelse på besigtigelseskonsulenternes vurderinger, men vi træffer på baggrund af den byggetekniske rapport afgørelse af, om et forhold er dækket under ejerskifteforsikringen i henhold til forsikringsbetingelserne og den praksis, der ligger på området"

Selskabet har endvidere henvist til ankenævnskendelser nr. 55.985 og 60.878.

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos og den vedlagte skitse af de anmeldte forhold.

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.

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."

Nævnet udtaler:
For så vidt angår altandøren finder nævnet efter sin gennemgang af sagen, at skaden ikke har et større omfang, end hvad klageren kunne forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten.

For så vidt angår plankegulvet finder nævnet, at dette ikke kan anses for en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet det må lægges til grund, at gulvet uden problemer kan anvendes på den måde, som det blev anvendt ved ejendommens overtagelse.

Da nævnet endvidere ikke finder anledning til at kritisere selskabets behandling af sagen,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen