767/07

Den 19. marts 2007 blev i sag nr. 69.454:

xxx xx xxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xxx xxxxxxx
xxxx xxxxxx

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 over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke kan anses som en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1925, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/3 2006 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 2/1 2006. Klagerne anmeldte i april 2006 blandt andet, at de havde observeret fugt i vægge og gulve.

Nævnet har til brug for sagen fået forelagt fotos af fugtskaderne.

Af den udarbejdede tilstandsrapport fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse**		

...

A	***2.0 Kældre/krybekældre/terrændæk***		
…			
	2.6 Ventilation	K3	Sælger oplyser at han har lukket flere ventilationshuller i soklen til krybekælderen. Note: Ventilationshullerne til krybekælderen bør genetableres snarest for at forebygge skader.
...			
	10. Vvs-installationer		
	10.2 Varmeinstallationer	UN	Varmeinstallationen bør undersøges nærmere idet sælger oplyser at der fyldes vand på anlægget ca. 1 gang om måneden.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

…		Ja	Nej	Ved ikke
3.	**Yder- og indervægge/skillevægge**			
3.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? **På væggen i baggang/forgang mod badeværelset har der været fugt på grund af rørskade i badeværelse**	☒	☐	☐
3.2	Er der revner, som er dækket af møbler? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☒
3.3	Er der fugtpletter eller mug, som er dækket af møbler? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☒
...				
10.	**Vvs-installationer**			
10.1	Fyldes der vand på varmeanlægget mere end én gang årligt? Hvis ja, hvor ofte? **Ca. 1 gang om måneden på grund af lille utæthed ved ekspansionsbeholderen.**"	☒	☐	☐

Selskabet afviste ved skrivelse af 25/4 2006 at dække den anmeldte skade. Selskabet anførte som begrundelse herfor:

"Dansk Boligforsikring A/S skal efter gennemgang af den for ejendommen udarbejdede tilstandsrapport påpege, De ved sammes udlevering inden handlens indgåelse, er gjort opmærksom på en række forhold omkring ejendommen der indikerer, der må forventes en række forhold omkring fugtindtrængning, der bør udbedres."

Klagerne protesterede over denne afgørelse, hvorfor selskabet genbehandlede anmeldelsen. Ved skrivelse af 4/5 2006 afviste selskabet endnu en gang, at skaden var dækningsberettigende, særligt med henvisning til de beskrevne forhold i tilstandsrapporten.

Klagerne har ved skrivelse af 23/5 2006 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal besigtige skaden for derved at kunne tage stilling til, om der er tale om en dækningsberettigende skade.

Selskabet imødekom ved skrivelse af 8/6 2006 klagernes ønske om besigtigelse og besigtigede som følge heraf ejendommen den 19/6 2006. På grundlag af denne besigtigelse afviste selskabet ved skrivelse af 17/7 2006 at dække den anmeldte skade. Selskabet anførte til støtte herfor:

> "Vores besigtigelseskonsulent N.O.T. besigtigede det anmeldte forhold den 19. juni 2006. Han konstaterede ved sin besigtigelse, at der var fugtskader i en væg mellem værelse syd/øst og gang mod syd, i spångulvplader og endelig i væg mellem værelse mod nord/øst og gang mod nord. Opfugtningen i væggene måltes til 47-51%. Der var rester af papindlæg mellem murværk og fundament i værelse mod syd/øst, Der var ikke udlagt dampspærre under spånpladerne. N.O.T. vurderede endvidere, at den mest sandsynlige årsag til opfugtningen i væggene, var opstigende grundfugt.
>
> På baggrund af vores besigtigelseskonsulents beskrivelse af det anmeldte forhold om fugt i vægge og på gulv, har vi vurderet, at det anmeldte forhold ikke kan karakteriseres som en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Vi har lagt vægt på den omstændighed, at Deres ejendom er opført i 1925. Erfaringen med ældre ejendomme har vist, at fugtsikringen imod grunden ikke er ligeså effektiv som i nyere byggeri. Det er heller ikke usædvanligt, at det oprindelige papindlæg imellem mure og fundamenter er blevet nedbrudt efter 80 års påvirkning af fugt. Det er derfor vores opfattelse, at det anmeldte forhold ikke afviger væsentligt fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder i god vedligeholdelsesmæssig stand. Vi henviser til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.
>
> ...

Det er endvidere vores opfattelse, at vores anvendelse af dette skadebegreb er i overensstemmelse med den praksis, som Ankenævnet for Forsikring har skabt med sine kendelser vedrørende fugtproblemer i ældre ejendomme.

Det anmeldte forhold kan efter vores opfattelse heller ikke karakteriseres som et forhold i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på tidspunktet for ejendommens opførelse i 1925. Vi henviser til forsikringsbetingelsernes pkt. 15.1."

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.

...

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:
Nævnet finder, at den bygningssagkyndige burde have undersøgt, om tilstopningen af ventilationshullerne allerede havde resulteret i skader. Nævnet finder det i øvrigt overvejende sandsynligt, at fugtskaderne, der blev anmeldt 1 måned efter overtagelsen, også har været til stede ved den bygningssagkyndiges besigtigelse. Nævnet kan imidlertid ikke afgøre, om fugtskaderne hidrører fra den manglende eller begrænsede udluftning under gulvet, eller om der - som anført af selskabet - er tale om en helt almindelig og forventet opfugtning henset til husets alder.

Afklaringen af dette spørgsmål kræver en nærmere bevisførelse, som ikke kan ske for nævnet, men som i givet fald må foregå ved domstolene. Nævnet må derfor med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afvise sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen
formand