778/07

Den 3. september 2007 blev i sag nr. 70.584:

xxxxxx xxxx
xxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxx

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 en anmeldt skade som følge af rotteforekomst.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at rotteforekomsten på ejendommen ikke har medført skader på bygningerne, der udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand, og at selskabet ikke har givet dækningstilsagn. Over for nævnet har selskabet endvidere påstået afvisning under henvisning til, at klageren ved sin daværende advokat har accepteret selskabets afgørelse om afvisning.

Den forsikrede ejendom er et nedlagt landbrug, der består af tre bygninger - en hovedbygning (benævnt litra A), en stald (benævnt litra B) og en carport (benævnt litra C). Bygning A og B er oprindelig opført i 1929. Nærværende klage vedrører alene skader på bygning A som følge af rotteforekomst.
Klageren overtog ejendommen den 1/1 2006 på baggrund af en tilstandsrapport dateret den 7/7 2005. Forholdet er ikke omtalt i rapporten, men af tilstandsrapporten fremgår:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
A: 10 m^2 af bebygget areal er mellembygning mellem stald og beboelse.

Boligen er traditionelt opført og vedligeholdelsesstanden er middel. Der må regnes med en del istandsættelse før normal vedligeholdelse kan påregnes. Bygningen er siden opførelsen blevet ombygget. Enkelte konstruktioner er derfor ændret."

Ved skadeanmeldelse modtaget af selskabet den 9/1 2006 anmeldte klageren, at han havde fundet rotter i huset - både under gulvet, på loftet og i etageadskillelsen. Han oplyste, at han kunne se huller i fodlister, gange og reder samt ekskrementer i isoleringen, på gulvene og i skunken.

Selskabets eksterne besigtigelseskonsulent besigtigede den 8/2 2006 ejendommen og har i besigtigelsesrapport noteret følgende:

"**Besigtigelse af rotte angreb på ejendommen, samt besigtigelse af undertag og skab under køkkenvask.**

…

4). Beskriv skaden og årsagen til skaden …?

…

A). Rotte angrebet.

T.L. [klageren] oplyser at i forbindelse med at de overtager huset den 1. januar og får adgang til ejendommen, opdager denne at ejendommen bærer præg at rotter, den kommunale rottebekæmper bliver tilkaldt, og der bliver lagt gift ud, da denne er rundt og besigtige ejendommen, på det ene sted hvor der bliver lagt gift ud, bliver der spist tre poser gift på et døgn, hvilket indikere en massivt forekomst af rotter, stedet hvor der bliver spist denne mængde af gift er mellem litra A & litra B hvor disse er sammen bygget, der ses på stedet at der har været kendskab til problemet før den, 01-01-2006 da der er sat en stump plade op formentlig af forrige ejer for at hindre rotterne adgang til beboelsen, denne er der gnavet hul i så der igen har været frit løb til beboelsen.

I litra B har T.L. brækket et gulv op på ca. 12 kvm for at støbe nyt gulv til bryggers, under dette gulv fandt T.L. ca. 60 rottereder dog ingen aktive med unger i, men det ses meget tydeligt at der har været trafik ind under gulv til beboelsen denne vej, da der er to meget fine huller ind under betongulv til køkken i beboelsen.

I køkken er der ikke synlige tegn på rotter, dog er der ved besigtigelsen optaget en bund i skab under køkkenvask, da denne var fugt skadet, ved fjernelsen af denne opdages det at der har været rotter under køkkenskabe da der ligger rimelig store mængder af rotte efterladen skaber under disse skabe, bag ved sokkel, der ses tillige et hul ved faldstammen som er tydeligt anvendt af rotter, det formodes at det er af denne vej de har haft adgang til køkken.

I stue hvor T.L. er startet på en renovation af ejendommen, nedtagning af skille vægge osv, ses meget tydelige spor af rotter, to steder i fodpaneler i stue ses huller gnavet af rotter disse er meget tydelige nu hvor rummet er ryddet, men kan have

været skjult af møbler da tidligere ejer beboede ejendommen, og derved ikke synlige for køber eller byggesagkyndig ved besigtigelsen af ejendommen.

I forbindelse med renovering havde T.L. inden besigtigelsen nedtaget skorsten og væg i stue, således at der var mulighed for at besigtige etage adskillelsens opbygning, her var der meget tydelig spor og efterladen skaber af rotter, ligeledes var lysning omkring vindue i stue fjernet og hulmuren blottet, her kunne ses tydelige gangstier i isolering af rotter samt deres efterladen skaber i isoleringen, i hvor stort et omfang isolering i vægge har taget mærkbart skade i forhold til et evt. varme tab er svært at vurdere idet, enkelte gange ikke i sig selv udgør et direkte varme tab, men at der ved støre områder hvor isoleringen er ødelagt, nedtrådt eller fjernet selvfølge kan være et begrænset varmetab.

På første salen var der ligeledes fjernet en lysning i soveværelse og der kunne igen ses løbegange i hulmurens isolering og efterladen skaber i isolering, skunk lem til skunk mod øst er placeret i dette værelse, og der kunne ved visuel besigtigelse ses mindre mængder af rotte efterladenskaber, men ikke i større omfang.

I værelse ved siden af soveværelse, her er skunk lem vest og lem til loft placeret, ved visuel besigtigelse af skunk vest ses samme som i skunk øst.

Ved visuel besigtigelse fra lofts lem, er der endog meget tydelige tegn på massiv aktivitet af rotter i isoleringen, isoleringen bærer meget præg af at være trådt glat, men med de helt karakteristiske totter der stikker op efter rottens klør når den betræder isolering, samt at der ligger forholdsvis store mængder rotte efterladenskaber i og på isoleringen, dette ses meget tydeligt blot ved at stikke hovedet op gennem lofts lemmen.

I rummet er der ingen væg beklædning, denne er ikke pillet ned af køber men manglede ved overtagelsen, her ses meget tydeligt gennem plastik damp spærren at der er rotter i isoleringen i et større omfang, der ligger store mængder af rotte efterladenskaber og ved lidt nærmere besigtigelse, ligger der noget som er halvt opløst dette kunne være en død rotte, men dette kunne ikke nærmere fastslås da vi ikke skar dampspærren op for at kunne kikke nærmere på det pågældende ådsel.

…

6). Er værdi og/eller brugbarhed af bygningen nedsat i nævneværdigt omfang, som følge af skaden ... ?

A). Rotte angrebet.

Ejendommen værdi er nedsat idet omfang at der er sket skader på isoleringen i vægge og lofter, dette kan kun fast slås ved en thermo teknisk test (thermisk foto), da isoleringen ligger skjult i hulmur og derved ikke kan besigtiges, men umiddelbart har gange i isolering efter rotter ikke den store betydning for et evt. varme tab, da der er tale om relative smalle kanaler i isoleringen.

…

9). Er skaden nævnt i tilstandsrapporten og er den korrekt beskrevet eller direkte misvisende beskrevet ... ?

Ingen af skaderne er nævnt i tilstandsrapporten, selv om det var meget synlige skader, det tyder på ud fra det som er skrevet i tilstandsrapporten at byggesagkyndig ikke har været inde i det værelse som ligger ved siden af soveværelse, da der her er den skunk lem som han beskriver som ikke værende til stede, samt det er her ved blot at løfte lofts lem at det kan konstateres at der er afstand mellem baner i undertag samt spor efter rotter på loft, det er lige ledes i dette rum der mangler væg beklædning og tilstede værelse af rotter er meget tydelig.

…

20). Beskriv udbedringsmetode/omfang og de samlede omkostninger...?

Ang. rotte skaderne så ville det være fornuftigt at pille det isolering ned som sidder i skunke og i lofter, for at fjerne lugt og bakterie gener mest muligt, isolering i vægge ville det ikke være nødvendigt at nedtage indervægge og isætte ny isolering, såfremt der laves en termisk test og der efterisoleres, det er ikke nødvendigt at pille etage adskillelsen ned og isolere da der er unyttet første sal på huset. Ang. gulvene så vil det ikke være nødvendigt at pille disse op og omstøbe, men blot lukke evt. huller som har været benyttet af rotter."

Selskabet lod endvidere ejendommen besigtige af arkitekt N.P.H.A. den 21/3 2006, som i besigtigelsesrapport dateret den 25/3 2006 har anført:

"SKADEFORHOLD A.

SKADER FORÅRSAGET AF ROTTER ELLER MUS.

A. 1. - ISOLERINGSMATERIALE I TAGETAGEN - BYGN. A.

Kun en del af rummene i tagetagen er isolerede. En del ombygning af rummene var planlagt, således skulle begge værelser mod syd udvides. Skaden på isoleringsmaterialet er loftsisoleringen over hanebåndene samt en mindre del af isoleringen på skråvæg ved det nordøstlige værelse. Isoleringsmaterialet ses i en noget ødelagt stand, der er dannet huller, gange og reder i isoleringsmåtterne. Foto nr. 1 - 6 viser ødelæggelser på loftsisoleringen, og foto nr. 7 - 15 viser dels uisolerede skunkvægge samt ødelæggelser på isoleringsmateriale på skunk - og skråvægge.

Skadernes omfang vurderes at være af mindre betydende karakter. Isoleringsværdien af det berørte isoleringsmateriale på hanebåndsloftet vurderes at være nedsat med max. 10 - 15%.

A.2. - SKADE PÅ HULMURSISOLERING - BYGN A.

Ved besigtigelsen blev vinduesplader ved tre gavlvinduer henholdsvis mod syd og nord i tagetagen, samt en vinduesplade ved stuevindue i vestfacaden udtaget, således at der var en mulighed for at se hulmursisoleringen. På foto nr. 16 - 23 ses, at der i isoleringsmaterialet i sydgavl og vestfacade er huller efter skadedyr, medens isoleringen ved sydgavlen delvis mangler.

Hvor omfattende ødelæggelserne på hulmursisoleringen er, kan på det foreliggende grundlag ikke fastlægges. Det vurderes dog, ud fra de indsigtsåbninger som findes, at nedsættelsen af isoleringsevnen i hulmursisoleringen kun er begrænset, idet der formentlig er tale om små og lukkede gangsystemer.

En nærmere vurdering kan gennemføres ved en termisk undersøgelse.

A.3. - SKADE PÅ ISOLERING I ETAGEADSKILLELSEN - BYGN. A.
Ved nedtagning af skillevæg i stuen og mellem køkken og stue ses noget af isoleringsmaterialet i bjælkelaget. Der ses spor af skadedyr. På foto nr. 24 og 25 ses loft og isolering i mellembygningen, og på foto nr. 26 - 28 ses åbninger i loft ved køkken og stue.
På det foreliggende grundlag kan ødelæggelsernes omfang ikke fastlægges præcist. Kun ved et destruktivt indgreb kan der skabes overblik over omfanget af evt. ødelæggelser.
Isoleringsmaterialets isoleringsevne i etageadskillelsen vurderes dog at være af mindre betydning, idet såvel stueetage som den ovenoverliggende tagetage er opvarmet.
Isoleringsmaterialet i tagkonstruktionen i mellembygningen er, p.g.a. den planlagte ændring af tagkonstruktionen, på forhånd bestemt til udskiftning.

A.4. - SKADE PÅ TERRÆNDÆK - BYGN. A OG B.
Det oplyses at der i den del af bygning B, som indrettes til bryggers og fyrrum, har været store rotteødelæggelser og udhulninger under betongulvet. Dette forhold er ikke besigtiget, idet det gamle gulv var fjernet og nyt etableret, se foto nr. 29. Dette gulvområde var under alle omstændigheder påregnet udskiftet.
Gulvet i mellembygningen ses undermineret ved åbningen til bygn. B, se foto nr. 30 - 33. Det kan dog ikke afgøres med sikkerhed, om undermineringen er forårsaget af skadedyr.
I det nuværende bad/fyrrum er der planlagt indrettet et helt nyt badeværelse med nye afløb og gulvvarme, det må derfor antages, at dette gulvområde under alle omstændigheder var påregnet udskiftet.
I selve stuehuset ses gnavehuller under køkkenbordet, et par steder i stuerne, samt ved den nedtagne skorsten, se foto nr. 34 - 42.
Ved hård betrædning fornemmes gulvet et par steder i stuerne, at være uden understøtning, der kan være tale om udhulninger forårsaget af skadedyr. Omfanget kan ikke fastlægges på det foreliggende grundlag. Forholdet kan undersøges nærmere ved destruktive indgreb."

De i ovennævnte besigtigelsesrapport udfærdiget af arkitekt N.P.H.A. nævnte fotos er ikke forelagt for nævnet.

I starten af april måned 2006 overgik sagens behandling fra at være foregået hos den eksterne besigtigelseskonsulent, der også fungerede som sagsbehandler, til selskabets eksterne advokat. Selskabets advokat meddelte den 19/4 2006 klageren afslag på dækning af manglende isolering i mur, etageadskillelse og gulv.

Klagerens daværende advokat anførte ved skrivelse af 21/4 2006, at det anmeldte forhold ikke vedrørte manglende isolering, men et voldsomt rotteangreb, og at klageren

ved begge besigtigelserne havde fået tilkendegivet, at skaderne formentlig beløb sig til mere end 600.000 kr., og at selskabet derfor ville vurdere, om sagen skulle betragtes som en totalskade.

Selskabet gennemgik på denne baggrund på ny sagen og fastholdt afgørelsen, men tilbød at dække rimelige advokatomkostninger pr. kulance op til maksimalt 6.000 kr.

I selskabets advokats skrivelse af 28/4 2006 til klagerens advokat hedder det herom:

> "Indledningsvist bemærker jeg, at der ikke har været en kommunikationsbrist mellem Dansk Boligforsikring og undertegnede.
>
> Endvidere kan jeg oplyse, at Dansk Boligforsikring i bestræbelserne på at give selskabets kunder en god behandling, har en række interne retningslinier, bl.a. frister indenfor hvilke, en kunde skal have modtaget selskabets afgørelse. Disse retningslinier er ikke fulgt i denne sag, og Deres klient har ventet alt for længe på afgørelsen. Det er også selskabet bekendt, at Deres klient har haft meget vanskeligst ved at komme i telefonisk kontakt med den skadebehandler, som har behandlet sagen.
>
> På den baggrund er selskabet indstillet på pr. kulance at dække rimelige advokatomkostninger op til maksimalt kr. 6.000 inkl. moms, således at Deres klient uden omkostninger kan søge rådgivning vedrørende selskabets afgørelse."

Klagerens daværende advokat har herefter i skrivelse af 22/5 2006 til selskabets advokat anført:

> "Jeg anmoder om fremsendelse af beløbet kr. 6.000,00, hvorefter jeg anser sagen for lukket i relation til forsikringsselskabet."

Ved klageskrivelse af 7/10 2006 har klageren indbragt sagen for nævnet med påstand om dækning af skaden og har til støtte herfor anført:

> "Vi har et hus som efter vores mening er meget ødelagt af rotter, og det var der ikke nævnt noget om i tilstandsrapporten.
>
> Forsikrings selskabet sender en taksator fra et andet firma sagde de, han var fra MN og hed A.. Men det viser sig senere at A. også er ansat hos forsikringsselskabet som skades behandler. Så han var både taksator og sagsbehandler. Han lover helt klart at selvfølelig dækker forsikringen, det var pr telefon og som sagsbehandler, og at de vil køre en regres sag på byggesagkyndig. Ved afslutningen af sagen som tog ca. 4 måneder havde han aldrig lovet noget, min mening er at han har fået mundkurv på, og de overgav sagen på et tidligt tidspunkt til deres advokatfirma, ligeledes når vi spurgte om noget, svarede de på noget andet. Og deres første afgørelse var meget afvigende fra sagen, syntes jeg. De skrev at vi havde anmeldt skade vedr. manglende isolering. Det er ikke korrekt, vi har anmeldt isolering ødelagt af rotter,

det er da ikke det samme, ligeledes begrunder de deres afslag med at huset er fra 1929, og her skulle der ikke være isolering de steder som nu er ødelagt."

Om advokatens accept anfører klageren i sin skrivelse af 7/12 2006 til nævnt bl.a.:

"Grunden til at jeg først klager nu er, at jeg har simpelthen ikke haft overskud til det før, jeg har kone og to små børn, plus et ødelagt hus at renovere, så jeg har haft nok at se til. Grunden til at vi modtog de 6000 kroner var at det var svært at se sig ud af den situation vi var havnet i, og alle penge var meget velkomne, men det skulle vi ikke have gjort."

Selskabet har i svarskrivelse af 28/11 2006 til nævnet anført:

"Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at den indgivne klage bør afvises, allerede fordi klager har anerkendt at afslutte sagen ved modtagelse af det tilbudte beløb til dækning af advokatomkostninger.

Det bemærkes i den forbindelse, at klager var repræsenteret af advokat, og at advokaten i sit brev (bilag ...) skriver: *'Jeg anmoder om fremsendelse af beløbet på kr. 6.000,-, hvorefter jeg anser sagen for lukket i relation til forsikringsselskabet'.*

Klager har ved dette brev accepteret selskabets afgørelse. Brevet er fra 22. maj 2006. Det er derfor overraskende, at klager 6 måneder efter indgiver klage til Ankenævnet for Forsikring, når han 6 måneder før har erklæret at sagen lukkes i relation til forsikringsselskabet. Klager var i forbindelse med sagen repræsenteret ved advokat, og han må anses for bundet af den korrespondance, der har været mellem partnerne, herunder det grundlag på hvilket sagen er afsluttet.

Med hensyn til den materielle afgørelse er det Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at det anmeldte forhold (forekomsten af rotter) ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det at der forekommer rotter på en ejendom er ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Rotterne skal have udøvet skade på bygningerne, der i sig selv nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i god vedligeholdelsesstand.

Besigtigelseskonsulenten fra MN har hovedsageligt i sin rapport beskrevet rotternes tilstedeværelse på ejendommen. Han er skadedyrsekspert: og har ikke faglig kompetence til at vurdere omfanget af de ødelæggelser rotterne har forårsaget, f.eks. i isolering og etageadskillelse. Det beskriver han også i sin rapport. I erkendelse heraf anmodedes NPHA om at foretage besigtigelse med henblik på at vurdere evt. skader på isolering.

Som det fremgår af NPHAs rapport, vurderer han ødelæggelserne i isoleringsmaterialet i tagetagen som af mindre betydende karakter, max. 10-15 %. En så beskeden nedsættelse af isoleringsevnen opfylder ikke skadebegrebet.

Nedsættelse af isoleringsevnen som følge af skader i hulmursisoleringen beror på en termisk undersøgelse. Besigtigelseskonsulenten vurderer dog at nedsættelsen er minimal baseret på sine observationer på ejendommen. Der henvises til rapporten. Mod vores besigtigelseskonsulents vurdering har klager ikke sandsynliggjort at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Omfanget af evt. ødelæggelser på isolering i etageadskillelsen kunne ikke fuldt ud vurderes uden et destruktivt indgreb. Da der imidlertid er tale om en opvarmet stueetage samt en opvarmet 1. sal vurderer konsulenten en evt. nedsættelse af isoleringsevnen som uden betydning.
…
Med hensyn til de svagt gyngende gulve er det Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at dette ikke skyldes ødelæggelser som følge af rotteangreb, men at det blot skyldes ejendommens oprindelige konstruktion. Et sådant forhold er ikke ualmindeligt forekommende på gamle ejendomme og forholdet afviger derfor ikke nævneværdigt fra tilsvarende ejendommen fra 1929. Klager har ikke sandsynliggjort, at gulvenes stand skyldes ødelæggelser efter rotteforekomst.

Opsummerende er det Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at forekomsten af rotter på klagers ejendom ikke har medført ødelæggelser, der udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand.
…
Dansk Boligforsikring A/S bestrider at der skulle have været givet klager et mundtligt tilsagn om dækning af skaderne. Det fremgår af selskabets skadebehandlingsprocedure at afgørelser om dækning skal ske skriftligt. Klager har ikke godtgjort at et mundtligt tilsagn i strid med selskabets skadebehandlingsprocedure - blev afgivet.

Det bestrides også, at Dansk Boligforsikring A/S skulle have rejst regres mod den bygningssagkyndige og dermed har givet klager en forventning om at det anmeldte forhold skulle være dækket af forsikringen.

Det fremgår af rapporten fra MN at den bygningssagkyndige burde have set skaderne. Det er ikke usædvanligt at en besigtigelseskonsulent vil skrive, at skaderne burde have været set af den bygningssagkyndige. Hvad besigtigelseskonsulenterne ofte glemmer er imidlertid den tid, der kan have være gået mellem tilstandsrapportens udfærdigelse og besigtigelsen. Det er skadebehandlerens opgave at vurdere, om den bygningssagkyndige skulle have set evt. skader og om der i forbindelse med tilstandsrapportens udfærdigelse er begået ansvarspådragende fejl. Dette er en juridisk vurdering, hvori besigtigelseskonsulentens faglige vurdering og observationer indgår.

I dette tilfælde blev tilstandsrapporten udfærdiget d. 7. juli 2005, besigtigelsen d. 8. februar 2006, dvs. 7 måneder efter. Skadesbilledet kan have set helt anderledes ud ved tilstandsrapportens udfærdigelse. NPHA har da også i forbindelse med sin besigtigelse oplyst til [selskabets advokat], der skadebehandlede sagen, at skaderne formentlig ikke var til stede, da tilstandsrapporten blev udfærdiget.

Hvorom alting er, har klager først efter at have modtaget en skriftlig afgørelse af sagen modtaget kopi af besigtigelsesrapporten fra MN, og det kan derfor ikke være herfra, at han mener at have fået forventninger om, at regres ville blive ført. Han kan dermed heller ikke have forventninger om, at de anmeldte forhold er dækket af forsikringen.

Når Dansk Boligforsikring A/S har tilbudt klager en kulancemæssig erstatning på kr. 6.000,- skete det som kompensation for den dårlige skadesbehandling, som klager til selskabets skadechef gav udtryk for, at have fået. Dansk Boligforsikring A/S stræber efter at give sine kunder en god service og klager udtrykte i starten af april utilfredshed over at han ikke havde fået en afgørelse af sagen og at hans telefonopkald til skadebehandleren ikke blev returneret.

Som følge heraf gav selskabet den eksterne advokat mandat til at tilbyde, udgifter til advokatomkostninger dækket, op til et maksimum på kr. 6000,-. Dette for at sikre, at klager havde mulighed for at få afgørelsen tjekket rent juridisk.

Som oplyst indledningsvist, er det selskabets opfattelse, at en sådan vurdering blev foretaget, og at klager accepterede afgørelsen herefter.
…
Klagen bør afvises allerede fordi klager - ved sin advokat - har accepteret selskabets afgørelse om afvisning.

Rotteforekomsten på ejendommen har ikke medført skader på bygningerne, der udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand. Det påhviler en forsikringstager at godtgøre, at der foreligger et forhold, der falder indenfor ejerskifteforsikringens dækningsområde. Mod vores besigtigelseskonsulents vurdering af at ødelæggelserne i isolering er minimale samt at ødelæggelser på terrændæk, der var planlagt udskiftet, ikke er godtgjort, har klager ikke løftet bevisbyrden herfor.

Det afvises, at Dansk Boligforsikring A/S mundtligt skulle have givet tilsagn om at dække skader på den forsikrede ejendom."

Klageren har som kommentar til selskabet svarskrivelse i skrivelse af 5/12 2005 bemærket, at ejendommen blev renoveret en gang i 1970'erne, og at byggeskikken i 70'erne var anderledes end i 1929, hvor ejendommen oprindeligt blev opført.

Nævnet har fået forelagt de af klageren fremlagte fotos

Parterne har ytret sig yderligere om isoleringsskaderne i juni og juli 2007.

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 skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse og andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestand. 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:

Klageren har under repræsentation af advokat accepteret, at sagen kan afsluttes med udbetaling af 6.000 kr. i advokatomkostninger. Nævnet finder, at denne beslutning er bindende for klageren, og nævnet har derfor ikke fundet anledning til at vurdere, om forholdet udgør en dækningsberettigende skade.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand