785/07

Den 17. december 2007 blev i sag nr. 71.165:

xxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xx xxxxxxxx
xxxxxxx

mod

DiBa Forsikring A/S
Axeltorv 4
4700 Næstved

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse har ejerskifteforsikring i DiBa Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække en skade i en skydedør i den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten og dermed ikke dækket.

Ejendommen er opført i 1975 med en tilbygning fra 1997, og klageren overtog ejendommen den 15/6 2005 i henhold til en tilstandsrapport udarbejdet den 10/5 2005.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Karakterer:**

Ingen bemærkninger Der er ikke fundet skader ved den pågældende bygningsdel.	**IB**
Kosmetiske skader Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.	**K0**
Mindre alvorlige skader Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.	**K1**

Alvorlige skader **K2**
Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.
Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Kritiske skader **K3**
Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.
Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

Bør undersøges nærmere **UN**
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.

Hvis køber vælger at købe ejendommen, uden af forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen.

En **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
4. Vinduer og døre		
4.1 Døre	K1	Begyndende nedbrydning i bundramme på skydedør ved stue.
4.2 Vinduer	K1	Vinduer binder generelt."

Klageren anmeldte over såvel ejerskifteforsikringen som villaforsikringen den 6/10 2006, at der var råd i hæve/skydedør i stue. Selskabet afviste at dække skaden i skrivelse af 24/10 2006 med henvisning til, at forholdet var nævnt i tilstandsrapporten, idet det dér var anført, at der var begyndende nedbrydning i bundrammen i hæve/skydedør.

Klageren kunne ikke acceptere denne afvisning og har i skrivelse af 17/11 2006 til selskabet bl.a. anført:

> "Som det fremgår af TR punkt 4.1, er der tale om en skydedør. Skaden i min skadesanmeldelse er ikke i en skydedør, men omfatter den faste del af vinduespartiet. Skaden er således ikke konstateret i en af de 2 skydedøre.
>
> Jeg skal påpege, at den ovenfor anførte K1 klart beskriver en begyndende nedbrydning, mens den anmeldte skade er en veludviklet svampe/råd skade, der indenfor overskuelig fremtid kan få alvorlige konsekvenser for træets bæreevne af den overliggende termorude, dersom skaden ikke udbedres. Den anmeldte skade kan således ikke være identisk med den begyndende nedbrydning, der i TR er angivet som en K1 i punkt 4.1, Døre."

Selskabet foranledigede herefter skaden besigtiget af firmaet H.C., der i rapport af 27/12 2006 bl.a. har anført:

> "Der kunne konstateres et angreb af råd i bundramme i den faste del af en hæve skydedør tættest mod tilbygning.
> Det kunne konstateres, at der er tale om en form for nedbrydning af træværket som karakteriseres som råd, og selskabets bygningsforsikring kan derfor desværre ikke yde erstatning for den anmeldte skade, da forsikringspolicen ikke omfatter rådskader.
>
> Med hensyn til dækning over ejerskifteforsikringen vil der ikke kunne ydes erstatning idet tilstandsrapporten skriver, at der er begyndende nedbrydning i bundramme på hæve skydedør ved stue.
> Ejendommen har 3 hæve skydedøre mod stuer, hvoraf den ene er i tilbygning. Ved undersøgelse af skydedøre blev der ikke konstateret begyndende nedbrydning i andre vinduer/døre end, den faste ramme til hæve skydedør som er nærmest tilbygning. Det må derfor være denne der henvises til jf. tilstandsrapporten."

Selskabet fastholdt på baggrund af rapporten sin afgørelse som meddelt ved skrivelse af 6/2 2007.

Over for nævnet har klageren herefter i klage af 29/1 2007 nedlagt følgende påstand:

> "Selskabet bør yde erstatning for reparation eller udskiftning af den konstaterede skade på den faste del af hæve/skydedørsparti, jf. forsikringsbetingelserne."

Til støtte for sin påstand har han bl.a. anført:

> "Den fysiske placering af den skade, der i tilstandsrapporten er anført under punkt 4.1. Døre, med karakteren K1, er angivet upræcist og ufyldestgørende, idet bygning A indeholder 2 hæve/skydedøre. I H. Centers rapport er det da også, ved anvendelse af udelukkelsesmetoden, om skaden anført: '*Det må derfor være denne der henvises til jf. tilstandsrapporten*'.
>
> Herudover er der for den omtalte skade i tilstandsrapportens punkt 4.1 Døre, angivet følgende note: '*Begyndende nedbrydning i bundramme på skydedør ved stue*'. Denne angivelse er en klart misvisende beskrivelse af skaden og angiver slet ikke skadens faktiske fysiske karakter samt dennes reelle omfang."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 6/2 2007 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Ifølge vedlagte Ejerskifteforsikringsbetingelser henvises til punkt 4. **Hvad dækker forsikringen ikke**, stk. a. hvor der står. Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten, er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen. Dørene var klart beskrevet i tilstandsrapporten, og selskabet henviser derfor til, at den anmeldte skade ikke er omfattet af den tegnede forsikring jf. punkt 4. a.

Ud over dette kan vi henvise til Ejerskifteforsikringsbetingelsernes punkt 4 stk. h., hvor forhold der alene består i udløb af bygningsdeles konstruktioner eller materialers sædvanlige levetid, er ikke omfattet af forsikringen.

Selskabet fastholder afvisning af skaden, med henvisning til at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten."

Efterfølgende har klageren ved skrivelse af 10/2 2007 gentaget, at tilstandsrapportens beskrivelse af forholdet er misvisende, idet skaden er i vinduespartiets bundramme og ikke i skydedørens bundramme.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. Hvad dækker forsikringen ikke**

a) forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. 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.

…

h) forhold, der alene består i udløb af bygningsdels, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at kunne lægge til grund, at skaden er omtalt i tilstandsrapporten med angivelse af karakteren K1, hvilket betegner en mindre skade, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens funktion. Da der ikke foreligger oplysninger om bygningsdelens manglende funktion, finder nævnet, uanset om skaden findes i skydedøren eller det faste skydedørsparti, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann