787/08

Den 21. januar 2008 blev i sag nr. 71.486:

xxxx xxx xxxxxx xx
xxx xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

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 med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader i den forsikrede ejendoms kælder (råd i trægulv og forekomst af cellotexplader på vægge).

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand. For så vidt angår forholdet vedrørende cellotexpladerne har selskabet desuden henvist til, at der ikke foreligger en ulovlig bygningsindretning.

Den omhandlede ejendoms beboelsesbygning (bygning A) er opført i 1935, og tilbygning til beboelse er ifølge det oplyste opført i 1969. Ejendommen blev overtaget af klagerne den 1/9 2006. Ejerskifteforsikringen, som trådte i kraft på overtagelsesdagen, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 7/4 2006. De omtvistede forhold er ikke beskrevet i rapporten.

Den 11/9 2006 modtog selskabet en af klagerne udfyldt skadeanmeldelse, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**Beskrivelse af skaden.**
...
Hvori består skaden (hvad er skaderamt): Gulvet er et massivt bøgeparketgulv. Umiddelbart sås gulvet at hælde mod et hjørne. Gulvet var mørkfarvet m/delvis 'bortsmuldret' areal. Samme mørkfarvning sås i mindre omfang v/fodspark div. steder. I hjørnet endvidere 'ru' overflade. Omkring nævnte hjørne 'gynger' gulvet."

Selskabet afviste at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klagerne ved skrivelse af 4/10 2006.

I forlængelse heraf indhentede klagerne fra tømrer- og snedkerfirma tilbud på udbedring af forholdet vedrørende trægulvet. Fra samme firma indhentede klagerne desuden tilbud på neddrivning og bortkørsel af eksisterende celotexplader i kælderen samt opbygning af nye vægge.

I skrivelse af 7/12 2006 fra klagernes daværende advokat til selskabet hedder det bl.a.:

"Vedr. trægulvet i kælderen:
Jeg skal hermed på vegne af mine klienter ... fastholde kravet om forsikringsdækning af skader på trægulvet på ovennævnte ejendom.

Det er min klare opfattelse, at defekten ved ejendommens trægulv skal betragtes som en skade, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt.

Det fremgår af vedlagte tilbud fra B. I. ApS, Tømrer- & Snedkerfirma, at en udbedring af skaden bestående i bortfjernelse af det defekte gulv samt nedlægning af nyt trægulv vil koste kr. 31.000,00 inkl. moms ...
...
Vedr. cellotexplader på væggene i kælderen:
Jeg skal hermed anmode om svar på, hvorvidt De vil dække omkostningerne til udskiftning af cellotexpladerne i kælderen.

Det er min vurdering, at der er tale om en defekt, der skal betragtes som en skade, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdig

Det fremgår af vedlagte tilbud fra B, I ApS, Tømrer- & Snedkerfirma, at en udbedring af skaden bestående i nedrivning af vægge opført i cellotexplader samt opbygning af nye vægge i gips på stål vil koste stor kr. 35.500,00 inkl. moms ...

Kælderens brugbarhed er nævneværdigt nedsat som følge af cellotexpladernes brandfarlighed.

Afslutningsvis opfordres De til at revurdere Deres afslag på forsikringsdækning af 4. oktober 2006."

Ejendommen blev herefter besigtiget af selskabets besigtigelseskonsulent, som på baggrund heraf udfærdigede rapport dateret 4/1 2007. Af denne rapport fremgår:

"Der er råd i gulvet i det ene kælder værelse, det eneste rum med parketgulv, alle andre rum er med betongulv. Kælderen er over middel, virker generelt meget tør. Gulvet virker også tørt.

Rådet i gulvet er i et hjørne som også er udvendigt hjørne på ejendommen.
Gulvet er en opstrøget konstruktion, parketgulvet ligger i niveau med betongulvene. Hvilken slags strøer der er brugt har jeg ikke haft mulighed for at se.
Alle væge er påforete med forsatsvæge i cellotexplader.
Vil tro at det rum er lavet i forbindelse med tilbygningen i 69 måske før.
Resten af gulvet står som et pænt parket gulv, det er kun i hjørne der ses skade.

Sælger brugte værelset til udlejning og ved besigtigelsen af ejendommen i forbindelse med købet var der et skab i det omtalte hjørnet, så de så ikke det skade gulv før på overtagelse dagen. Sælger fortæller på overtagelse dagen at hun havde glemt at gulvet var/er skadet da FT. Forholder henne med skaden.

Jeg vil mene at det er muligt at optage en 1/3 af gulvet for rep.
Det kræver at man fri skære langs vægen før rep. af gulvet
Prisside. ca. 10.000,-
Det kan vise sig i forbindelse med optagningen af gulv, at de andre strøer ikke kan genanvendes.

Vedr. cellotexpladerne på væggene mener jeg ikke at vi skal ind i, da det har været vanlig byggeskik på den tid."

Ved skrivelse af 17/1 2007 til klagernes daværende advokat fastholdt selskabet sin afgørelse vedrørende gulvet. Endvidere afviste selskabet at yde forsikringsdækning for forholdet vedrørende cellotexpladerne.

Sagen blev den 21/3 2007 indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klagerne har nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at de anmeldte forhold er dækningsberettigende. Til støtte herfor har klagerne henvist til sagens akter.

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 11/5 2007 til nævnet bl.a. anført:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S opfattelse af sagen**
Sagen drejer sig om, hvorvidt der er en konstruktionsfejl ved kældergulvet, og en konstruktionsfejl som går udover, hvad der kan forventes i en kælder i en ejendom opført i 1935. Det konstateres ved besigtigelsen at der er midnre råd i parketgulvet i hjørne af det ene kælderværelse i et område af 40 x 40 cm. Der henvises til billedmaterialet - bilag ..

Besigtigelseskonsulenten oplyser at gulvet ellers fremtræder pænt, på nær det partielt ramte område. Herudover konstateres det at øvrige gulve i kælder er betongulve.

Fugt i en kælder fra 1935 med rådangreb til følge, er ikke usædvanligt, og ikke noget der afviger fra tilsvarende kældre af samme alder. I 1935 blev kældre ikke bygget og konstrueret til beboelse, men snarere til opmagasinering og des lignende.

Om fugten stammer fra en tidligre mindre vandskade eller opstigende grundfugt, er det Dansk Boligforsikring A/S vurdering at forholdet ikke afviger væsentligt fra tilsvarende ejendommes kældre af samme alder. Det opfylder derfor ikke forsikringsbetingelsernes pkt. 3.

3. Samlet konklusion
Dansk Boligforsikring A/S er af den opfattelse, at klagen bør afvises, da det anmeldte forhold ikke er en skade eller udgør en nærliggende risiko for skade.

Der er ikke konstateret forhold ved ejendommens kælder, eller konstruktionen af denne, som dokumenterer at forholdet er dæknignsberettiget under den tegnede ejerskifteforsikring."

I klagernes skrivelse af 13/8 2007 til nævnet hedder det bl.a.:

"I forbindelse med klagen, der er afvist af Dansk Boligforsikring ønsker vi at fremføre følgende:

1. Der henvises til svar ad 7. december 2006 fra Advokatfirmaet B.S. v/U.P.

2. Dansk Boligforsikring har i skrivelse til Ankenævnet af 11. maj 2007 anført, at: 'sagen drejer sig om, hvorvidt der er en konstruktionsfejl ved kældergulvet og en konstruktionsfejl som går udover, hvad der kan forventes i en kælder i en ejendom opført i 1935'. Vi har ikke klaget over en konstruktionsfejl, men klaget over en skjult fejl, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Det samme gøres gældende mht cellotexpladerne. Hvorvidt de var lovlige på opsætningstidspunktet har vi ikke diskuteret - det vi klager over er, som ovenfor omkring kældergulvet, at pladerne ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Vi har studeret Ankenævnets praksis med at afvise klager over f.eks. cellotexvægge og har konstateret, at i de afviste sager er væggene nævnt i tilstandsrapporten. Det er ikke tilfældet i vores sag.

Med hensyn til forsikringsselskabets praksis med at henføre alt til husets alder vil vi henvise til den meget fine tilstandsrapport på ejendommen. Endvidere er det vores påstand, at det er praktisk taget umuligt at få forsikringsselsakbet til at opfylde det lovede i selskabets præsentation, hvor det netop gøres gældende (for at få kunden til at tegne forsikrign) at forsikringen dækker skjulte fejl, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten. Forsikringsselakbet holder ikke det lovede, idet disse fejl/mangler netop ikke er omtalt i tilstandsrapporten. Det er vores opfattelse, at selskabet konstant og pr. automatik anvender følgende termer for at nægte udbetaling af skader: 'at det må forventes i et hus fra 1935 og at der ikke er en skade eller nærliggende fare for skade'.S

Endvidere gør selskabet gældende, at kælderen ikke er godkendt til beboelse. At kælderen ikke er godkendt til beboelse må vi afvise som argumetn for ikke at anerkende skaden/ fejlene. Vi har købt en ejendom fraa 1935 med en meget fin tilstandsrapport, hvor fejlene ikke er nævnt. Det nævnte værelse var tænkt som kontor. Vi har derfor købt en ejendom, hvor det ikke er muligt at anvende en del af ejendommen som tænkt, idet værelset lugter af fugt/mug. Vores frygt omkring cellotexvæggene går på, at disse formentlig er angrebet af fugt/svamp på bagsiden. Det er i øvrigt ikke korrekt når forsikringsselsakbet anfører, at gulvet er rådnet i et lille hjørne. Gulvet hælder flere steder ligesom det falder/skråner mod væggene."

Selskabet har ved skrivelse af 28/8 2007 meddelt nævnet, at det ikke har yderligere bemærkninger til klagernes indlæg vedrørende de i kælderen konstaterede forhold.

Efterfølgende er klagerne fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelse af 25/9 2007 til nævnet.

Nævnet har fået forelagt fotos af kælderens trægulve og vægge.

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 rådskaden i kælderen udgør en dækningsberettigende skade, hvorfor det indklagede selskab skal bekoste en reparation heraf.

På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke godtgjort, at forholdet vedrørende cellotexpladerne udgør en skade.

Herefter

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at rådskaden i kældergulvet udgør en dækningsberettigende skade, og skal bekost en reparation af gulvet.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand