788/08

Den 4. februar 2008 blev i sag nr. 71.584:

xxxxxxx xxxxxxx xx
xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække en anmeldt skade.

Selskabet henviser til, at klagerne har anmeldt, at en del af ejendommens krybekælder er utilgængelig, hvilket besværliggør isolering. Selskabet anser ikke dette som værende en dækningsberettigende skade.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1915 med en væsentlig tilbygning i 1937, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 15/10 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 10/7 2005[5]. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Sælgers oplysninger om ejendommen**

	Ja	Nej	Ved ikke
2.3 Er der adgang til krybekælder?	☒	☐	☐"

Klagerne anførte i skrivelse af 10/10 2006[6] til selskabet:

> "Vi anmelder hermed en fejl ved krybekælderen og isoleringsforholdene under køkkenkarnap i huset … Vi er ikke blevet advaret om denne fejl i tilstandsrapporten eller på anden måde.
>
> I vinter var gulvet i det nordøstlige hjørne af kælderkarnap meget koldere end i resten af køkkenet. For nylig forsøgte vi at undersøge og udbedre dette ved efterisolering. Derved

fandt vi ud af at det øst-nordøstlige hjørne af krybekælderen er tilmuret og utilgængeligt. Tilstandsrapporten oplyser ikke herom, men hævder at der ikke findes utilgængelige områder af krybekælder.

Da vi ikke er bygningshåndværkere og ikke vil risikere at forårsage yderligere skader på huset, har vi ikke foretaget os mere for at undersøge fejlen. Det bør gøres af en sagkyndig.

Vi mener der er tale om en skjult fejl ved huset, som vi ikke blev oplyst om inden købet."

Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 3/11 2006[7] til klagerne:

"Forventningerne til eksistensen af kælder/ikke kælder, og at disse ikke viser sig at være rigtige/korrekte, er ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det er ikke unormalt at der i en ejendom fra 1915 ikke er tilstrækkeligt isoleret, da der ikke var krav til en behørig isolering af ejendomme fra den tid. Jeg vedlægger til orientering kendelse 54106 fra Ankenævnet for Forsikring af 17. april 2001. Heri fremgår det at manglende isolering ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Tilstedeværelsen af et ikke oplyst kælderområde er ikke i sig selv en skade eller mangel i ejerskifteforsikringens forstand jf. pkt. 3 i forsikringsbetingelserne. Der er ikke tale om en mangel eller et forhold der opfylder skadebegrebet som omtalt ovenfor.

Dansk Boligforsikring A/S beklager på det foreliggende grundlag at meddele, at forholdet ikke er dækket under Deres ejerskifteforsikringen."

Klagerne anførte herefter i skrivelse af 16/11 2006[8] til selskabet:

"Afgørelsen er truffet ud fra at anmeldelsen vedrører 'utilstrækkelig isoleringsevne'. Det er ikke tilfældet.

Det forhold, vi har anmeldt er en tilmuring af et afsnit af krybekælder som vi ikke kan komme til at efterisolere. Der er ikke noget sted i tilstandsrapporten gjort opmærksom på denne fejlkonstruktion. Tværtimod giver tilstandsrapporten udtryk for, at hele krybekælderen er tilgængelig og at forholdene i øvrigt er normale."

Selskabet anførte i skrivelse af 2/3 2007[10] til klagerne:

"Det fremgår ikke af sagen at der skulle være konstateret en aktuel skade (fysisk ødelæggelse), som defineret ovenfor, eller at der skulle være tale om et forhold der kan medføre nærliggende risiko for skade.

Desuden bemærkes at Deres ejendom er opført i 1915, og at det derfor heller ikke er min opfattelse, at det forhold at del af krybekælderen er utilgængelig, kan karakteriseres som et forhold der nedsætter bygningens brugbarhed eller værdi nævneværdigt i forhold til andre krybekældre i tilsvarende ejendomme fra 1915 i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Der eksisterer ikke lovmæssige krav eller andre bygningsmæssige normer vedrørende krybekældres tilgængelighed, ligesom det ikke på tidspunktet for ejendommens opførelse var almindeligt at isolere krybekældre. Det er således heller ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold er omfattet af ejerskifteforsikringens udvidede del.

> På denne baggrund skal jeg derfor meddele Dem, at Dansk Boligforsikring A/S ikke kan anerkende det anmeldte forhold som dækningsberettigende."

Klagerne har ved skrivelse af 9/4 2007[1] over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til en udbedring af ejendommens krybekælder, således at denne bliver fuldt tilgængelig. Klagerne har til støtte herfor anført:

> "Klagen drejer sig om et forhold der kan risikere at føre til alvorlige skader på ejendommen (fugtskader og revnedannelse), umuliggør isolering og derved væsentligt forøger vores varmeudgifter. Forhold, der strider mod oplysningerne i tilstandsrapporten.
>
> Af tilstandsrapport og energimærke fremgår, at alle dele af krybekælder er åbne og tilgængelige, men et område under køkkenet er muret til og uisoleret.
>
> Dansk Boligforsikring anfører, at der ikke skulle være konstateret en aktuel skade, eller at der skulle være tale om et forhold der kan medføre nærliggende risiko for skade. Det er vi uenige i. Vi har konstateret en begyndende revnedannelse og 'hul lyd' på soklen ved den tilmurede del af krybekælder og på grund af de store temperaturforskelle i gulvkonstruktionen dannes efter al sandsynlighed kondens, som kan medføre råd og svamp i træværk under gulvet.
>
> Sælger har ombygget og udvidet køkkenet, herunder lagt nyt køkkengulv over den tilmurede del af krybekælder, men har undladt at udbedre forholdene under køkkengulv. Vi mener på den baggrund ikke alene husets opførelsestidspunkt kan lægges til grund, men at langt senere væsentlige ombygninger må tages i betragtning.
>
> Endelig mener vi sagsbehandlingen har været langsom og modvillig. Flere gange undervejs har vi måttet rykke for svar og det har forsinket vores mulighed for at komme videre med udbedring af husets konstruktion og isoleringsforhold."

Selskabet har ved skrivelse af 11/5 2007[2] fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

> "Det er selskabets opfattelse, at det forhold at en del af en krybekælder i en ejendom opført i 1915 er utilgængelig, og dermed besværliggør efterisolering, ikke er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Det er endvidere selskabets opfattelse, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at der består en nærliggende risiko for skade som følge af, at en del af krybekælderen er utilgængelig. Jeg henviser til forsikringsbetingelsernes pkt. 3:
> …
> For så vidt angår klagerens bemærkninger om, at hverken tilstandsrapporten eller det for ejendommen udarbejdede Energimærke indeholdt oplysninger om utilgængeligheden, er det selskabets opfattelse, at manglen på disse informationer ikke gør det anmeldte forhold dækningsberettigende under den tegnede ejerskifteforsikring. Såfremt klagerne har indvendinger imod den bygningssagkyndiges udførelse af huseftersynet, må de rette henvendelse til den bygningssagkyndige som udarbejdede tilstandsrapporten eller Ankenævnet for Huseftersyn.

3 Konklusion

Det er ikke selskabets opfattelse, at klagerne har fremlagt materiale, der kan sandsynliggøre tilstedeværelsen af dækningsberettigende forhold. Klagen bør derfor ikke tages til følge."

Af forsikringsbetingelserne[11] fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
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."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler forsikringstagerne at sandsynliggøre, at et anmeldt forhold er dækningsberettigende.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at det omtvistede forhold vedrørende manglende tilgængelighed til en del af klagernes ejendoms kælder udgør en skade eller giver nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann