790/08

Den 3. marts 2008 blev i sag nr. 71.624:

xxxx xxxxxxxx
xxx xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx xxx

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 hos Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af en anmeldt skade på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at dække skaden under henvisning til, at en væsentlig del af skaden var udbedret på besigtigelsestidspunktet og under henvisning til, at den resterende del af skaden ikke opfylder skadesdefinitionen i forsikringsbetingelserne.

Det fremgår af sagen, at klageren den 1/9 2002 overtog ejendommen, der er opført i 1988 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 29/5 2002.

Klageren anmeldte den 20/12 2006 skriftligt, at en tømrer i forbindelse med udskiftning af dør på kvist den 18/12 2006 havde konstateret råd i træværk, dør, gulv m.m.

Om forholdet er i tilstandsrapporten noteret:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
…				
A	***4.0 Vinduer og døre***			
…				
	4.2 Vinduer	***K1***		***Enkelte steder er glassætningsmaterialet indv. og udv. defekt. Desuden trænger enkelte vinduer til træbeskyttelse/maling.*** ***Der er sorte kondensskjolder på Velux-vinduerne, som desuden trænger til maling - har flere steder afskallinger af maling.***
...				
A	***8.0 Tagkonstruktion***			
...				
	8.7 Kviste	***K1***		***Kvisten trænger til træbeskyttelse.***"

Dagen forinden indgivelse af den skriftlige skadeanmeldelse havde klageren rettet telefonisk henvendelse til selskabet, der samme dag havde ladet tømmermester L.M. besigtige forholdet. I tømmermesterens rapport af 19/12 2006 er noteret:

> "I forbindelse med udskiftning af kvist dør konstatere FT's tømrer at der er råd i det ene kvistvindue og at det udvendige kvistgulv er råddent (ligger under zinkinddækning).
> Ved besigtigelsen var skaden på kvistgulvet udbedret, på den baggrund har jeg ikke mulighed for at bedømme omfanget af skaden, ifølge FT's tømrer er der kun brugt få mandetimer på det, man har ikke skiftede noget i konstruktionen kun smurt bjælkelaget med borocol og udskiftet den plade som danner gulv i det udvendige af kvisten.
> Jeg vurderer ikke på døren da FT. selv har besluttet at den skulle skiftes og var bestilt.
>
> Kvist/flunke vinduet er 'råddent i bunden (spidsen af trekanten). Vinduet har i TR fra 2002 fået K1 manglende vedligehold (manglende maling).
> Hele spidsen af vinduet er meget råddent. Vi har her en udsat konstruktion som kræver ekstra opmærksomhed og vedligehold, grundet konstruktionstype."

Selskabet meddelte i skrivelse af 22/12 2006 klageren afslag på dækning af forholdet, hvilket klageren er utilfreds med. Efter indsigelse overfor selskabet har klageren derfor ved skrivelse af 12/3 2007 indbragt sagen for nævnet og hertil i vedlagte bilag anført:

> "Der er tale om råd, der har nødvendiggjort et større renoveringsarbejde, herunder har rådangrebet nødvendiggjort udskiftning af såvel dør som vinduer og gulv. Hvis ikke dette forhold nedsætter bygningens værdi og brugbarhed, så ved jeg ikke, hvad der skal til! Naturligvis er såvel brugbarhed som værdi alvorligt nedsat.
>
> ... Det fremgår af tilstandsrapporten, at kvisten trænger til træbeskyttelse - en gang maling - og som også er blevet udført umiddelbart efter overtagelsen.

Skaden er betegnet som K1, der pr. definition er en skade, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion, og som altså må antages for afhjulpet med en gang maling.

Jeg kan ikke se, at det forhold, at kvisten trængte til at blive malet, og at forholdet ikke havde nogen indflydelse på kvistens funktion skulle medføre mistanke om begrænset levetid samt risiko for fugt og råd - i hvert fald ikke for lægmand - og skaden burde vel i så fald være betegnet som K3.

... Der er tale om råd og derfor ikke alene om udløb af bygningsdelens ,konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

Forholdet er altså derfor ikke undtaget fra dækning.

... Det fremgår af tilstandsrapporten, at kvisten trængte til træbeskyttelse, og det er en kendsgerning, at kvisten blev malet umiddelbart efter overtagelsen, og efter definitionen på en K1-skade, skulle risikoen hermed være bragt til ophør.

En væsentlig del af selskabets skrivelse går på hvor udsat kvisten er, ikke desto mindre ræsonnerer man altså, at råd eller bare risiko for råd er opstået inden for de sidste 4 år, hvor kvisten har henstået som nymalet i stedet for mens kvisten har trængt til træbeskyttelse. Et besynderligt ræsonnement, som der vist overhovedet ikke er belæg for!"

Klageren har endvidere henvist til sin skrivelse af 5/1 2007, der er forelagt nævnet.

Selskabet har i svarskrivelse af 7/5 2007 anført:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**
Samme dag som klager telefonisk anmeldte råd i/omkring vestvendt kvist, besigtigede tømrermester L.M. samt skadebehandler på sagen (P.S.L.) anmeldte forhold - den 19. december 2006.

Det kunne ved besigtigelsen konstateres, at kvisten var under total renovering. Det meste af de anmeldte forhold var allerede udbedret på besigtigelsesdagen. Herunder var anmeldte skade på gulvet i kvisten udbedret og døren var udskiftet.

Ved besigtigelsen var det udelukkende muligt at verificere klagers anmeldelse om råd i vinduet i kvisten, idet der kunne konstateres et mindre område med begyndende nedbrud i spidsen af trekanten i vinduesrammen.

Det er derfor alene dette forhold, som Dansk Boligforsikring A/S har kunnet træffe en kvalificeret afgørelse ud fra efter besigtigelsen.

Dette er begrundet med, at det påhviler en forsikringstager at godtgøre, at forholdet er dækket under ejerskifteforsikringen. Da klager har udbedret anmeldte forhold før besigtigelsen har det ikke været muligt for Dansk Boligforsikring A/S, at vurdere om der forelå skader i forsikringsbetingelsernes forstand.
...
Der kunne ikke konstateres utætheder eller gennemnedbrydning i vinduet.

Vinduet er efter alt at dømme fra ejendommens opførelse i 1988 og var dermed omkring 18 år gammelt da nedbrydningen blev opdaget (den 18. december 2006 jf. skadeanmeldelsen ...).

Kvisten/kvistvinduet vender mod vest og udgør derfor en bygningsdel, der er ekstra udsat for vejrliget.

Vinduets forfatning afviger ifølge L.M. ikke væsentligt fra andre tilsvarende placerede vinduer af samme alder.

Vinduet kan ifølge L.M. udbedres for omkring kr. 6.-7.000,00 inkl. moms. Hertil kommer en for selskabets berettiget aldersnedskrivning.
...
I tilstandsrapporten der lå til grund for klagers ejendomshandel fremgår i pkt. 4.2. Vinduer:

K1 Enkelte steder er glastætningsmaterialet indv. og udv. defekt. Desuden trænger enkelte vinduer til træbeskyttelse/maling.

Der er sorte kondensskjolder på Velux-vinduerne, som desuden trænger til maling - har flere steder afskallinger af maling.

I pkt. 8.7. Kviste fremgår endvidere:

K1 Kvisten trænger til træbeskyttelse.

Tilstandsrapporten blev udarbejdet for knapt 5 år siden.

Det er klart, at såfremt bemærkninger/anmærkninger i en tilstandsrapport ikke udbedres, vil disse med tiden ændre karakter i negativ retning.

I forsikringsbetingelsernes pkt. 4. Undtagelser fra dækning fremgår:

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. 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.

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at forholdet vedrørende begyndende nedbrud i vindue i kvist ikke var klart forkert beskrevet ved tilstandsrapportens udarbejdelse eller ved klagers ejendomshandel.

Jeg henviser endvidere sekundært til forsikringsbetingelsernes pkt. 4. Undtagelser fra dækning:

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse og bagatelagtige forhold, der umiddelbart er synlige for en usagkyndig køber, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.

Samt

Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret.

3. Konklusion
Dansk Boligforsikring A/S anmoder på baggrund af ovenstående Nævnet om at afvise klagen."

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.
...
4. Undtagelser fra dækning

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. 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.

...
- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, og bagatelagtige forhold, der umiddelbart er synlige for en usagkyndig køber, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for en skade på bygningen.

...
- Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret.

...
10. Anmeldelse af skaden
...
Der må ikke foretages udbedring af skade, nedrivning eller fjernelse af de beskadigede før Dansk Boligforsikring A/S har meddelt samtykke."

Nævnet udtaler:
Da selskabet ikke har haft mulighed for at besigtige forholdet vedrørende døren og gulvet i kvisten, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning herfor. Nævnet bemærker i den forbindelse, at besigtigelse af ejendommen blev foretaget samme dag, som klageren rettede henvendelse til selskabet.

For så vidt angår vinduerne finder nævnet, henset til vinduernes alder, placering og oplysningerne i tilstandsrapporten, ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale nogen erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen

Udskriften bekræftes

Henning Jønsson