791/08

Den 17. marts 2008 blev i sag nr. 71.933:

xxxxxx xxxxxx
xxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

Sønderjysk Forsikring G/S
Ulkebøldam 1
6400 Sønderborg

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Sønderjysk Forsikring G/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at dække en anmeldt fugtskade i børneværelse og et angreb af borebiller i tagkonstruktionen.

Selskabet har afvist dækning med henvisning dels til, at skaderne er nævnt i tilstandsrapporten, dels til, at de ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1890, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 28/7 2006 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 3/2 2006. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	6.0 Tagkonstruktion		
	...		
	8.8 Spær og lægter	K1	Tagkonstruktionens træværk inkl. etageadskillelse har huller efter angreb af borebiller. Note: Der er intet boremel og angrebet vurderes derfor uddødt."

Klagerens advokat anmeldte skaderne ved skrivelse af 22/11 2006 til selskabet, hvorefter selskabets skadekonsulent K.H. den 29/11 2006 besigtigede klagerens ejendom. Som følge af denne besigtigelse anførte skadekonsulent K.H. i skrivelse af 11/12 2006:

> "Borebilleangrebene er nævnt i tilstandsrapporten. Der kan ikke konstateres boremel, hvorfor angrebene vurderes at være inaktive. Under alle omstændigheder nedsætter angrebene ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Det samme gør sig gældende for de anmeldte rådangreb. Skaderne skal afvises.
>
> Spærkonstruktionens bæredygtighed er vurderet intakt. Blandt andet fremstår den udvendige konstruktion jævn og uden former for nedsænkninger. Skaden skal afvises, ...
> ...
> Fugt i vægge er ikke usædvanligt i bygninger af samme alder. Der kan ikke konstateres skader i form af brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Konstruktionen og forholdene ved konstruktionen adskiller sig således ikke fra intakte bygninger af samme alder, hvorfor skaden skal afvises.
>
> Ulovlige el-installationer. Der er alene tegnet ejerskifteforsikring på bygning A, B, C, og D i forhold til tilstandsrapporten. Skader konstateret i værkstedet skal derfor afvises."

Selskabet anførte herefter i udateret skrivelse til klageren:

> "Fugt i værelse:
> Der er tale om fugt på nederste del af ydervæg mod vest.
>
> Fugt i vægge er ikke usædvanligt i bygninger af samme alder hvilket bl.a. kan skyldes manglende papindlæg ved sokkel, hvorved kapillarsugning i materialerne kan forhøje fugtindholdet i væggen. Kondensdannelse pga. kuldebro ved massiv væg eller sokkel er ligeledes normalt forekommende. Der er ikke tegn på skader i form af brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold ved væggen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til intakt bygning af samme alder og stand. Konstruktionen og forholdende ved konstruktionen adskiller sig således ikke fra intakte bygninger af samme alder, hvorfor skaden afvises.
>
> Aktive borebiller ved tagkonstruktion:
> Borebilleangrebene er nævnt i tilstandsrapporten. Der kan konstateres at der ligger lidt boremel på gulvet i tagetagen mod syd hvorfor der er tegn på en lille aktivitet af borebiller. Angrebet nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Primært afvises skaden pga. ovennævnte, sekundært er der tale om en bagatelskade."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 4/6 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal dække de anmeldte skader. Klagerens advokat har til støtte herfor anført:

> "I forbindelse med køb af fast ejendom udarbejdedes tilstandsrapport, der vedlægges i kopi. Jfr. forsikringsselskabets skrivelse af 18,4,2007 konstateres der fugt i værelse, der ikke er

konstateret i tilstandsrapporten. Der konstateres ligeledes borebilleangreb ved tagkonstruktionen på trods af, at tilstandsrapporten meddeler, at borebilleangrebet er stoppet."

Selskabet har ved skrivelse af 15/6 2007 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Forholdet fugt i børneværelse:
Vi vurderer at ydermure med fugtproblemer er massiv med pudset overflade. Væggen fremstår uden særlig skade og er ud fra alder taget i betragtning i god stand.
Fugt i vægge er ikke usædvanligt og derved normalt forekommende i bygninger af samme alder, hvilket bl.a. kan skyldes manglende papindlæg ved sokkel, hvorved kapillarsugning i materialerne kan forhøje fugtindholdet i væggen. Kondensdannelse pga. kuldebro ved massiv væg eller sokkel er ligeledes normalt forekommende. Der er ikke tegn på skader i form af brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold ved væggen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til intakt bygning af samme alder og stand.
Konstruktionen og forholdende ved konstruktionen adskiller sig således ikke fra intakte bygninger af samme alder, hvorfor vi fastholder afvisningen.

Forholdet borebiller:
Borebillegrebene er nævnt i tilstandsrapporten under punkt 8.8. ...
Borebilleangrebet vurderes som værende aktivt i et partielt område, idet der er konstateret lidt boremel i tagetagen mod syd. Angrebene er dels nævnt i tilstandsrapporten, dels nedsætter angrebene ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, dels er der tale om en bagatelskade, dels er omkostninger til en eventuel afhjælpning af det aktive angreb under sandsynligvis selvrisiko. Konstruktionens bæredygtighed er fuldt intakt. Vi fastholder afvisning."

Klagerens advokat anførte herefter i skrivelse af 20/6 2007 til nævnet:

"Det afgørende i sagen er ikke om evt. fugtproblemer er sædvanlig, eller hvad det skyldes, men i dette tilfælde spørgsmål om tilstandsrapporten har givet anledning til at formode, at der var fugtskader og deraf følgende sundhedsrisici og omkostningerne til udbedringer.

Klagen går derfor på, at forholdet ikke har været tilstrækkeligt konstateret i tilstandsrapporten med deraf følgende ansvar for forsikringsselskabet.

For så vidt angår forholdet omkring borebiller er der i tilstandsrapporten direkte nævnt, at borebillerangrebet er standset. Forsikringsselskabets senere undersøgelse lader formode, at dette ikke er tilfældet. Også dette medfører omkostninger for køber - en omkostning han med de korrekte oplysninger har kunnet tage højde for i forbindelse med handlen, hvilken mulighed dog er frataget ham på grund af tilstandsrapportens udformning. Også her fastholdes forsikringsselskabets ansvar."

Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 27/6 2007 til nævnet:

"Forholdet fugt i værelse:
Vi anser de konstaterede fugtskader i værelse som værende ikke usædvanlige og normalt forekommende i bygninger af samme alder med samme byggemetode. Der er ikke tegn på revnedannelser eller ødelæggelser, tværtimod fremstår væggen som værende i god stand. Vi er af den opfattelse, at den bygningssagkyndige ikke burde beskrive forholdet nærmere i

tilstandsrapporten, idet forholdet ikke adskiller sig ikke fra andre intakte bygninger af samme alder. Vi fastholder afvisningen.

Forholdet borebiller:
Vi fastholder vor afvisning med begrundelse i, at forholdet skal betegnes som en bagatelskade, idet konstruktionens bæreevne fuldt ud er intakt, og at omkostninger til en reparation 'giftning' højst sandsynlig vil være under selvrisikobeløbet på kr. 7.500. Sekundært nedsætter forholdet ikke bygningernes funktion nævneværdigt."

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.

3.2. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
...
4. Undtagelser fra dækningen

4.1. Forsikringen dækker 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."

Nævnet udtaler:

Ad fugt i værelse:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, henset til bygningens alder, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til intakte bygninger af samme alder og stand. Når dette er tilfældet, er det ikke en fejl, at den bygningssagkyndige intet har anført om fugt og fugtrisikoen i bygningen. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning af dette forhold.

Ad borebilleangreb:

Af tilstandsrapporten fremgår, at tagkonstruktionens træværk inkl. etageadskillelse har huller efter angreb af borebiller. Dette forhold har fået karakteren K1, hvilket betegner mindre alvorlige skader, der ikke har indflydelse på bygningens funktion. Den bygnings-

sagkyndige har i en note hertil anført, at der ikke forefindes boremel, hvorfor angrebet vurderes at være uddødt.

Henset til, at der er konstateret lidt boremel på gulvet i tagetagen, findes der at være tegn på et mindre borebilleangreb. Angrebet findes dog ikke at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til intakte bygninger af samme alder og stand, hvorfor nævnet heller ikke kan kritisere, at selskabet har afvist dækning af dette forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann