798/08

Den 9. juni 2008 blev i sag nr. 72.771:

xxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Bolig Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde erstatning for diverse anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Klageren er utilfreds med selskabets behandling af følgende anmeldte skader:

1. Fugtproblemer i ejendommen, herunder mug og skimmelsvamp
2. Ulovlige elinstallationer
3. Problemer med ejendommens gulve

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for de anmeldte gulv- og fugtproblemer under henvisning til, at forholdene - bl.a. henset til bygningens alder og opførelsesmetode - ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand. De ulovlige elinstallationer har selskabet afvist bl.a. under henvisning til, at eventuelt ulovligt elarbejde er behørigt beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 21/6 2006, at den forsikrede ejendom er opført i 1887. Klageren erhvervede ejendommen for 1.850.000 kr., og det fremgår af købsaftalen, at der i den forbindelse blev givet et kontant nedslag i købesummen på

49.000 kr. "til hjælp til udbedring af forhold nævnt i tilstandsrapporten samt øvrige forhold." Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 15/8 2006, og de omtvistede skader er anmeldt til selskabet den 23/7 2007.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	11. El-installationer		
	11.1 Andet:	UN	Det anbefales at el-installationer gennemgås af autoriseret installatør."

Det fremgår af anmeldelsen, at den ene af ejendommens beboere igennem længere tid bl.a. havde følt hovedpine og kvalme ved sit ophold i ejendommen. Klageren valgte derfor at lade ejendommen gennemgå af en håndværker, som i den forbindelse bl.a. konstaterede løst puds bag væggene i badeværelse, stue og kontor, angiveligt som følge af bagvedliggende fugt. Håndværkeren konstaterede desuden svamp i vindueskarm i badeværelset samt ulovlige elinstallationer.

Den 5/9 2007 blev de anmeldte forhold besigtiget af selskabets besigtigelseskonsulent. Af hans rapport af 25/9 2007 fremgår bl.a.:

"Ad. 1:
Ved besigtigelsen kan der konstateres generelt forhøjet fugt i boligen, som forsikringstager ved besigtigelsen oplyser, er værst i forbindelse med regnvejr.
…
Årsagen til det konstaterede generelle fugtige indeklima i boligen vurderes primært forårsaget af opstigende grundfugt i husets terrændæk og skillevægge, ikke udsædvanligt for en ejendom oprindeligt opført i 1887, som grundlæggende er bygget efter andre byggemetoder end det ses i nyere byggeri. Derudover vurderes husets gulve og ydervægge isoleret ringe, hvilket giver sig udslag i kolde ydervægge. Fugten giver sig synligt udslag i dug indvendigt på termoruder, og kan forebygges ved god ventilation og varme af husets rum. I den forbindelse skal det nævnes, at boligen primært opvarmes ved el-varme, som ikke giver en god varmekomfort.

Dernæst vurderes, at årsagen til konstaterede mug/skimmel i lysninger omkring yderdøre og vinduer primært er forårsaget af kuldebroer i murværket, heller ikke usædvanligt forekommende i ældre huse, hvor der almindeligvis ikke blev udført isolering mellem for- og bagmur ved dør- og vindueshuller. Kulden transporteres derved uhindret gennem ydermuren. Samme forhold vurderes at gøre sig gældende for gavlmuren mod vest.

Årsagen til konstaterede mug/skimmel på vægfliser i brusenichen vurderes dels forårsaget af d.o., og dels som følge af utilstrækkelig ventilation og rengøring.

> At pudslaget på vægge løsner sig i et ældre og fugtigt hus, idet materialerne under disse forhold arbejder mere end i et tørt hus, vurderes ikke at afvige væsentlig fra tilsvarende bygningsdele af samme alder."

Efter modtagelse af besigtigelsesrapporten meddelte selskabet ved skrivelse af 28/9 2007, at det ikke kunne anerkende forholdene som dækningsberettigende.

Klageren har over for nævnet udtrykt sin utilfredshed med, at selskabet ikke vil yde erstatning for de anmeldte forhold. Således anfører klageren i skrivelse af 25/10 2007 bl.a.:

> "Forsikringen baserer deres beslutning på boligens oprindelige alder, og dens omfattende renovering i slut 60'erne. Det skal dertil siges at beboerne i området beretter at huset også er blevet renoveret siden 60'erne.
>
> Jeg er ikke håndværker og har ingen indgående forstand på huses konstruktion. Jeg køber et hus til 1,9 millioner baseret på en pæn tilstandsrapport, og en pæn facade. Jeg tegner den **dyreste** opnåelige ejerskifteforsikring for netop at undgå, at skulle risikere et hus med så skjulte voldsomme sygdomsfremkaldende skader, som jeg på ingen måder kunne tage højde for.
>
> Jeg købte en bolig der udvendigt og på loft fremstod nyrenoveret, og når der så efterfølgende bliver konstateret fejl og skjulte skader, der har været til stede igennem længere tid, bør dette også blive dækket af ejerskifteforsikringen, der netop er tegnet med henblik på **skjulte skader**!!"

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 19/11 2007 bl.a.:

> "Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at den anmeldte fugt ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen idet den udspringer af, at ejendommen er opført efter sædvanligt anvendt byggemåde på opførelsestidspunktet. Der er derfor ikke tale om en ejendom der afviger nævneværdigt fra andre ejendomme af samme alder.
>
> For så vidt angår eventuelle ulovlige el-installationer, er det Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at disse er undtaget forsikringsdækning, da el-installationerne er anmærket med karakteren UN i tilstandsrapporten.
>
> For så vidt angår gulvene, er det selskabets opfattelse at forholdet skal afvises, idet der ikke har kunnet konstateres en skade på ejendommen. En hul lyd er ikke i sig selv en dækningsberettiget skade."

Nævnet har fået forelagt de optagne fotos af den forsikrede ejendom.

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 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. Fugtproblemer:

Ved vurdering af de konstaterede fugtproblemer finder nævnet, at det må lægge til grund, at ejendommen er opført i 1887, og at de omhandlede fugtproblemer skyldes den oprindelige konstruktion bl.a. uden fugtspærre i murene og kapillarbrydende lag i gulvkonstruktionen. Da denne konstruktionen ikke kan anses for usædvanlig og dermed ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, kan nævnet ikke pålægge selskabet at udbetale erstatning for dette forhold.

Ad. Elinstallationer:

Efter sin gennemgang af oplysningerne i tilstandsrapporten - herunder især karakteren UN og anbefalingen om et autoriseret el-tjek - finder nævnet, at klageren samlet set har fået sådanne advarsler om ejendommens elinstallationer, at klageren er udelukket fra at kunne gøre krav om forsikringsdækning for eventuelle ulovlige elinstallationer gældende over for selskabet.

Ad. Problemer med gulvene:
Nævnet bemærker, at det efter de almindelige forsikringsretlige principper påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre, at der foreligger en af forsikringen omfattet forsikringsbegivenhed.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke godtgjort, at konstruktionen af ejendommens gulve udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann