803/08

Den 22. september 2008 blev i sag nr. 73.233:

Jørgen Høll
Rua dos Cravos, Lote 9
PT-2750-225 Cascais
Portugal

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 i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for lovliggørelse (udbedring) af underdimensioneret tagkonstruktion.

Selskabet har afvist at dække det anmeldte forhold med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har dog efter sagens indbringelse for nævnet kulancemæssigt godtgjort klageren 11.812,50 til opretning af spærene på bygning A, men har fastholdt sin afvisning og henvist til, at forholdet ikke findes at afvige nævneværdigt fra andre sommerhuse af samme alder, stand og konstruktion.

Det fremgår af sagen, at den oprindelige forsikrede ejendom (A) er opført I 1971, og at klageren overtog ejendommen den 1/7 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 31/5 2006.

Ved skadeanmeldelse af 4/9 2006 anmeldte klageren, at tagkonstruktionen på sommerhuset var underdimensioneret.

I tilstandsrapporten er om forholdet anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	5. Lofter/etageadskillelser		
	5.1 Lofter/Etageadskillelser	K1	Lofter er ikke rette og lige i stue og det ses at de 'hænger' lidt. Tilsvarende for loftsbjælke hvor der ses lille nedbøjning. Forholdet skønnes ikke at give anledning til problemer og nedbøjning skønnes ikke større end tilladelig. Note: Såfremt der ønskes sikkerhed for om nedbøjning vil udvikle sig, skal der udføres en egentlig teknisk beregning af bjælke/spær.
…			
	8. Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K2	Enkelte udskiftede tagplader uden asbest med afskalninger hhv. hvidprikkede. Øvrige tagplader er med asbest. Note: Forholdet udgør ikke noget akut problem, men pladernes holdbarhed er reduceret.
	8.16 Bemærkninger til skorstenen	K1	Fugtstriber ses indv. på skorstensoverflade i stue. Note: Fugtstriber er ikke af nyere dato. Forholdet kan evt. skyldes kondensdannelse, men også evt. indtrængende slagregn/fygesne. Forholdet skønnes dog ikke at udgøre noget akut problem."

Selskabet foranledigede ejendommen besigtiget og har i skrivelse af 20/9 2007 til klageren afvist dækning med henvisning til, at det fremgik af tilstandsrapporten, at lofter i stuen "hang" lidt, og at der var en note om, at såfremt man ønskede sikkerhed for, om nedbøjningen ville udvikle sig, skulle der udføres en egentlig teknisk beregning af bjælker/spær. Da forsikringsdækning ikke omfatter forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Klageren har i skrivelse af 2/10 2007 klaget over tilstandsrapporten til den bygningssagkyndige O.K., idet han anførte, at det burde have fremgået af rapporten, at taget var underdimensioneret, som oplyst af klagerens tømrer.

Klageren meddelte i mail af 8/11 2007 selskabet, at det var hans opfattelse, at forholdet i tilstandsrapporten var klart forkert beskrevet, idet forholdet skulle have været givet karakteren UN.

Selskabet foranledigede på baggrund af klagerens henvendelse ejendommen besigtiget på ny ved tømrermester L.M., der i rapport af 5/11 2007 bl.a. har anført:

> "**Til en start, kan jeg ikke se nogen skader.**
> Der er en lille nedbøjning i stueloftet, den er også nævnt i TR. 5.1 K1 med en note om, at sikkerhed for at der ikke kommer yderligere nedbøjning, kræver beregning på spær og bjælker.
> Nedbøjningen er ikke større end hvad man ofte ser i ældre sommerhuse. Ser man hen over tagfladen er den ganske jævn.
> Der er ingen fare for konstruktionen eller nærliggende fare for svigt i den.
>
> Anmeldelsen skyldes formentligt at tømreren har haft problemer med at give en pris på taget.
> Jeg kan godt forstå at han forslår en ny tagkonstruktion, for det er ganske umuligt for ham at lave en ordentlig løsning med alle de spring og forskellige tagflader. Det er bare ikke forsikringens problem."

I tilslutning til L.M.'s rapport anførte selskabet i skrivelse af 10/12 2007 til klageren, at man fastholdt afvisningen af at dække forholdet, og henviste til, at sommerhusejendomme i 1972 ikke var omfattet af de almindeligt gældende bygningsreglementer, og at det af bygningsreglementet fra 1966 hed: "Husenes fundamenter, etageadskillelser, væg- og tagkonstruktioner skal udføres på forsvarlig måde." Herudover påpegede selskabet, at der ikke var konstateret skader, til trods for, at taget havde ligget siden 1971.

Over for nævnet har klageren i klage af 13/1 2008 nedlagt påstand om, at selskabet dækker alle omkostninger i forbindelse med lovliggørelse (udbedring) af tagkonstruktionerne dækket med fradrag af selvrisiko og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "I forbindelse med indhentning af tilbud på pålægning af nye tagplader på sommerhuset blev vi gjort opmærksom på, at tagkonstruktionen på sommerhuset er underdimensioneret. Tømreren konstaterede det ved at måle på de spærender, som er synlige ved udhænget. Tømreren har endvidere påpeget, at forlængelsen af tagkonstruktionen i tilbygningen ikke er udført jf. bygningsreglementet. Det er tømrerens vurdering, at der skal laves en komplet ny tagkonstruktion for sommerhuset, bygning A i tilstandsrapporten samt en udbedring af fejlen i skuret, bygning B I tilstandsrapporten
>
> Ovennævnte forhold blev anmeldt til Dansk Boligforsikring (DBF) den 4. september 2007, men DBF indledningsvis afvist sagen den 20. september 2007. Efter konsultering med min

advokat klagede jeg primo oktober 2007 over DBF afgørelse. DBF oplyste at de ville sende en taksator og kigge på sagen.

Parallelt med mit afslag fra DBF kontaktede jeg et andet forsikringsselskab for at få en uvildig vurdering af min sag. Den vurdering fremsendte jeg til DBF den 8. november 2007 og umiddelbart herefter blev jeg oplyst, at sagen nu var overført til DBF teamleder G.B. DBF endelig afslag forelå 10.december 2007. Som det fremgår af bilag er afslaget dog begrundet i forkerte oplysninger fra DBF 'ekspert' L.M., hvilket er meddelt DBF uden nogen reaktion fra deres side."

Af besigtigelsesrapport af 20/2 2008 udfærdiget på baggrund af klagerens indbringelse af sagen for nævnet fremgår bl.a.:

"Sommerhuset ses at være et tidstypisk sommerhus med ombygninger og tilbygninger som det ofte ses.
Tilstandsrapportens bygning A vurderes at være det oprindelige sommerhus.
Tagflader ses at have nogen nedbøjning særligt på tagflade mod nord, hvor nedbøjningen kan ses på sternbrættet der har tilsvarende nedbøjning.
På tagflade mod syd ses en noget svagere nedbøjning.
Det er min vurdering at der er tale om rent gør det selv arbejde, hvor huset er ombygget overvejende af genbrugsmaterialer.
Dette ses særligt på de udragende spær på huset.
Der er anvendt 3 forskellige størrelse træ til at lave spær med, og ikke samme størrelse inden for samme spær.
Det vurderes at taget ikke er kønt, men helt og tæt
…
Konklusion
Der vurderes ikke at være sammenstyrtningsfare og taget er ikke utæt, blot at nedbøjningen er kosmetisk, og i forbindelse med udskiftning af tagbelægning ville det som altid være naturligt og nødvendigt at foretage opretning af spær.
Det kan ikke forventes at der kan oplægges ny tagbelægning, uden at der skal foretages opretning af spær, og for at kunne gøre dette skal der oplægges nye taglægter.

Udbedring ses at være opretning af spær i forbindelse med påtænkt renovering af taget. Jeg skønner udgifterne hertil for bygning A til 9.450 kr. plus moms."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 14/3 2008 fastholdt sin afgørelse, men rent kulancemæssigt godtgjort klageren 11.812,50 kr. til opretning af spærene på bygning A. Til støtte for afgørelsen har selskabet bl.a. anført:

"I forbindelse med behandlingen af sagen er forholdet blevet besigtiget først af besigtigelseskonsulent og tømrermester L.M. og efterfølgende af besigtigelseskonsulent M.J.

Begge oplyser samstemmende, at ejendommen er et sommerhus fra 1971, der fremstår i almindelig stand, men som et typisk 'gør det selv hus'.

Der kan ved besigtigelserne konstateres en nedbøjning på bygning A's nord og sydside. Nedbøjningen er ifølge besigtigelseskonsulenterne ikke større end hvad man ofte ser i ældre sommerhuse. Det vurderes, at taget - der er fra 1971 - ikke er kønt, men det fremstår helt og tæt.

Selskabet fastholder, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet forholdet ikke afviger nævneværdigt fra andre sommerhuse med samme alder (1971) og konstruktion. Det er endvidere selskabets opfattelse, at der ikke er nærliggende risiko for skade på ejendommen. Dette henset til, at taget har ligget siden 1971. Taget er nedbøjet men der er ikke utætheder på grund af nedbøjningen. Nedbøjningen er alene kosmetisk, da der ikke er nærliggende risiko for sammenstyrtning eller utætheder henset til at tagkonstruktionen er fra 1971.

Vi skal i den forbindelse henvise til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1."

Selskabet har endvidere i sit svar til nævnet henvist til, at klageren i tilstandsrapporten er blevet advaret om nedbøjningen i loftet, og at der heller ikke var de samme krav i forbindelse med opførelse af sommerhuse i 1971 ifølge BR 1966, idet tagkonstruktionerne alene skulle udføres på forsvarlig måde.

Endelig er det selskabets opfattelse, at klageren måtte forvente udgifter til opretning af spær og lægter i forbindelse med oplægning af ny tagbelægning.

Konkluderende er det på baggrund heraf selskabets opfattelse, at forholdet ikke afviger nævneværdigt fra andre ejendomme af samme alder, stand og konstruktion, ligesom selskabet ikke finder det sandsynliggjort, at der er tale om ulovlige bygningsinretninger.

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.

…
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:

Navnlig under henvisning til, at der efter det oplyste er tale om det oprindelige tag, som har ligget på ejendommen siden dens opførelse i 1971, finder nævnet, at forholdet vedrørende taget ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen