841/10

Den 6. april 2010 blev i sag nr. 76.542:

xxxxx xxxxx xx
xxxxxx xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx x

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende mangelfuld isolering i den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ejendommen, der er et rækkehus (59 m²) opført i 1902 med en tilbygning (30 m²) fra 2004, blev købt af klagerne med overtagelse pr. 1/8 2006. Købsprisen udgjorde 1,23 mio. kr. Ejerskifteforsikringen, som trådte i kraft på overtagelsesdagen, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 12/2 2006. Tilstandsrapporten indeholder ingen relevante oplysninger vedrørende det omtvistede forhold.

Klagerne rettede ved skrivelse af 2/2 2009 henvendelse til ejendommens sælger. I denne skrivelse hedder det:

> "Vi henvender os til dig, fordi ejendommen … ikke lever op til den salgsaftale/købsaftale vi handlede på.
>
> Det konkrete problem er tilbygningen fra år 2004.

Den er ikke blevet udført som beskrevet i byggetilladelsen.

Vi har de 2 vintre vi har boet her undret os over de voldsomme temperatursvingninger i disse to rum. Kan mærke kulde og træk når vinden er i nord el. vest og har haft problemer med at indstille gulvvarmen stabilt.
Vi har derfor undersøgt årsagerne og fået håndværkere til at måle din arbejdsbeskrivelse efter.
Den arb. beskrivelse du har søgt byggetilladelse på, passer ikke, med det byggeri du konkret har lade opføre. (Se side 2.)

Vi har købt huset på forkert beskrivelse og forventer derfor at høre fra dig om en løsning på dette problem inden 14 dage fra d.d.

Vi vil i modsatfald kontakte vores advokat for videre rådgivning af sagens gang.
Vi kan jo selv komme i en situation hvor vi skal handle denne ejendom på de reelle betingelser."

Vedlagt skrivelsen fremsendte klagerne et bilag (benævnes "side 2" i ovennævnte skrivelse). Af dette bilag, som er udfærdiget af klagerne, fremgår:

"Vedrørende arbejdsbeskrivelse for … Ny tilbygning.

Bygningen er undersøgt af både undertegnede, samt håndværkere.

Loftet:
Dette er beskrevet i arbejdsbeskrivelsen, med 300 mm rockwool.
Der er kun 200 mm.
Profilloftet er beskrevet, 19 mm.
Det er kun 15 mm.

Ydervægge:
Disse er beskrevet med 150 mm rockwool.
Der er kun 100 mm.

Gipsplader:
Der er beskrevet dobbelt lag gips.
Der er kun enkelt lag gips.

Gulvet:
Dette er beskrevet med 175 mm isolering.
Der er kun 145.

Medfølgende tegning:
Det er konstateret, at byggeriet ikke matcher tegningen.
Grunden er for bred i forhold til væg, hvorfor der ikke er isolering helt ud til væg.
Dette betyder varmetab og fodkulde."

Sælgeren besvarede henvendelsen ved skrivelse af 12/2 2009. Af denne skrivelse fremgår:

"Jeg kan forstå I har fået nogle til at måle på isolering og fundet fejl derpå.
Nu er det imidlertid ikke mig der har lavet det, men det er selvfølgelig mig der har det fulde ansvar.
Hvis jeres måling er korrekt, så kan jeg godt se der vil opstå en lille kuldebro ved gulv (jeg har nu ikke oplevet det da jeg boede der).
Årsag til dette skal ikke findes i, at der efter jobbeskrivelse mangler 25 mm isolering i gulv, eller 100 mm i loft, men at der måske er en afstand til inderside af sokkel.
Jeg har slet ikke brugt tid på at finde ud af om jeg hæfter for denne fejl, men jeg vil heller ikke bare vende ryggen til problemet.
Jeg foreslår vi finder en løsning i mindelighed.
Min løsning på problemet er følgende :

1. Vægge nedrives og genopbygges efter jobbeskrivelse.
2. Loftet nedrives samt sænkes for yderligere 100 mm isolering og genetableres.
3. Dette vil blive udført af mit firma uden omkostninger for jer.

I stedet for ovenstående udbedring vil jeg tilbyde et kontantbeløb for fuld og endelig afgørelse kr. 15.000,00,-"

Ved skrivelse af 6/5 2009 anmeldte klagerne forholdet til selskabet. I skrivelsen til selskabet hedder det:

"Vi har erfaret, efter at have købt ovennævnte bolig pr. 0108-2006 at tilbygning på 30 m² kvalitetsmæssigt ikke svarer til det der er søgt byggetilladelse på.

Vi har i 2 vintre undret os over at temperaturen i disse to rum, har været svær at indstille i forhold til vejr og vindretning.

Vi har derfor ladet tilbygningen undersøge af sagkyndige.
Resultatet af denne undersøgelse - Se bilag

Vi har gennemlæst vores police vedr. ejerskifteforsikring sammen med en advokat fra D. Han gjorde os opmærksom på punkt 3.1. i policen, som bl.a. påpeger: At manglende bygningsdele, kan være en skade.

Vi kan yderligere tilføje at:

Tilstandsrapporten ikke nævner noget om manglerne.

Manglerne påvirker brugen af huset. Eks.vis. vores daglige nytteværdi af værelserne samt varmeregningen.

Det er væsentligt i dag, at spare CO2,og at isoleringen af hus er i orden, samt opfylder bygningsreglement."

På baggrund af det oplyste afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klagerne ved skrivelse af 18/5 2009.

Klagerne var utilfredse med afgørelsen, hvilket de meddelte selskabet ved skrivelse af 2/6 2009. Af denne skrivelse fremgår bl.a.:

> "Brugsværdien af tilbygningen lever ikke op til forventningerne af lignende nybyggeri. (2 år gammelt, da vi købte).
> Derfor forringes vores daglige brug af bygningen væsentlig, p.g.a. den manglende isolering. Tilbygningen fungerer ikke, som den skal.
> Det forventes med den alder på hus (2004/2005), at normer for isolering er overholdt. Jævnfør bygningsreglementet af 1998.
> Derfor var vore forventninger, at tilbygningen var tilsvarende bygninger af samme alder.
>
> Vi føler os simpelthen snydt i bolighandlen, da sælger jo var vidende om at standarden på tilbygningen, ikke svarede til de tegninger der fulgte med købsaftalen og i øvrigt har erkendt det fulde ansvar for dette.
>
> Vores motiv for at kører videre med sagen, er at vi har betalt for en vare vi ikke har fået."

Selskabet fastholdt afgørelsen ved skrivelse af 25/6 2009 til klagerne.

Sagen blev indbragt for nævnet den 27/7 2009.

Klagerne har nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det er forpligtet til at yde fuld erstatning for de skader/fejl/mangler, som er opstået, fordi byggeriet ikke har opfyldt arbejdsbeskrivelse, byggetilladelse eller bygningstegninger. Til støtte herfor har de i klagen til nævnet bl.a. anført, at det er i strid med god byggeskik ikke at isolere efter byggetilladelsen. Der er derfor tale om en bygningsskade, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed. I klagen henvises der desuden til klagernes skrivelse af 2/6 2009 til selskabet.

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 20/8 2009 til nævnet bl.a. anført:

> "2. **Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.**
> Klagerne har overfor ankenævnet gjort gældende, at de ønsker fuld erstatning fra selskabet for de skader/fejl/mangler, som er opstået fordi byggeriet ikke har opfyldt arbejdsbeskrivelse, bygningstilladelse eller bygningstegninger. Det er ikke oplyst til selskabet, hvori disse skader består. Dette har klagerne heller ikke nævnt overfor selskabet hverken i skadeanmeldelsen eller i brev af 2. juni 2009.
>
> Klagerne har alene anmeldt ulovlige bygningsindretninger. Klagerne har tegnet en ejerskifteforsikring uden udvidet dækning. Det betyder, at ulovlige bygningsindretninger m.m. ikke er omfattet af forsikringen medmindre der som følge af forholdet er opstået skade eller nærliggende risiko herfor jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.2.

Mindre isolering, enkelt lag gips og tyndere profilbrædder end oplyst i byggesagen er ikke en skade, som beskrevet i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. Det er heller ikke forhold, der giver nærliggende risiko skade på bygningen. Det har ingen betydning for bygningen, der kan bruges helt på samme vis, som havde der været mere isolering, flere lag gips eller tykkere profilbrædder

Jeg skal endeligt bemærke, at klagerne i sin mail af 2. juni 2009 oplyser, at de føler sig snydt i bolighandlen af sælger ved at denne har udleveret misvisende tegninger med købsaftalen. Videre oplyser de, at sælger i øvrigt har erkendt sit fulde ansvar.

Oplysninger afgivet eller tilsikret af sælger i forbindelse med køb af ejendom er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Et sådan krav og eventuelt skuffede forventninger hertil, må rettes enten mod sælger, der har tilsikret, at forholdene er som angivet. Jeg kan derfor opfordre klagerne hertil.

3. Konklusion
Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at forholdet ikke er en skade eller giver nærliggende risiko herfor, men alene består i ulovlighed, som ikke er omfattet af en forsikring uden udvidet dækning.

Klagen bør derfor afvises."

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 nævnt 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 vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivning m.v. samt æstetiske og arkitektoniske forhold eller forhold vedrørende installationers funktion og lovlighed, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå."

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærker nævnet, at klagerne har tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning.

Efter det oplyste finder nævnet det ikke godtgjort, at det anmeldte forhold udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at udbetale erstatning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand