851/10

Den 20. september 2010 blev i sag nr. 77.257:

xxxx xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xxxxxxxx xxx xxxxx
xxxx xxxxxxxxxx

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 mv. har tegnet ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende et borebilleangreb på ejendommen.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der ikke foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, at forholdet er nævnet i tilstandsrapporten, og at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i rapporten.

Det fremgår af sagen, at ejendommens stuehus er opført i 1868, og at staldbygningen er opført i 1956. Klageren overtog ejendommen den 1/6 2007 på baggrund af en tilstandsrapport dateret den 6/3 2007.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**A Beboelse**

…

8. Tagkonstruktion

…

8.8	Spær og lægter	K1	Gamle borebilleangreb i bæredele, som dog ikke er atypisk for en ejendom af denne alder, hvorfor der gives karakter K1.

…

C Staldbygning

…

5. Lofter/etageadskillelser

5.1	Lofter/Etageadskillelser	K1	Gamle insektangreb hvor loft består af bræddebelægninger.

…

D Garage/udhus

…

5. Lofter/etageadskillelser

5.1 Lofter/etageadskillelser

…

	K1	I loft og i bjælker i loft er der tegn på tidligere eller igangværende borebilleangreb. Note: Nogle borebilleangreb kan over meget langt sigt nedbryde træet."

Klageren anmeldte den 16/9 2008, at der var konstateret angreb af borebiller i stuehuset samt i de øvrige bygninger.

En besigtigelseskonsulent fra selskabet besigtigede ejendommen, og af hans rapport dateret den 13/11 2008 fremgår:

"**Vedr. Borebiller i stald og hanebånd stuehus.**

Nedlagt landbrug. Stuehus 140 år, stald 52 år. Stand stuehus under middel, stald over.
Stuehus bindingsværk og med stråtag.

Stuehus:
Der er K1 på borebiller i tagetagen.
Det er i mindre omfang end normalt ses i ejendommen af den alder og stand.
Der er ingen fare forbundet med de angreb vi kan se i hanebånd og spær.
Vise også at der er nogle i kælderbjælker.

Stald:
Der er K1 på insektangreb i trælofter.
Trælofter og bjælker hænger samme i den type konstruktioner.
Det er mindre aktivitet i de her biller. Det kan ses på at der er ligger mel under bjælker.
Der er ingen fare for svigt i konstruktioner.
Det er forventeligt med borebiller i stalde. Vi har de rette forhold hvad angår fugt og varme.
Det vi ser her ikke i støre målestok end forventet og normalt.
Det er ganske normalt, og der er ikke fare for konstruktion svigt."

Ved skrivelse af 11/12 2008 meddelte selskabet klageren afslag på dækning og anførte i skrivelsen:

"**Stuehus**

Besigtigelseskonsulenten kan konstatere, at der har været angreb af borebiller.

Besigtigelseskonsulenten vurderer, at angrebet er i mindre i omfang end hvad der normalt ses i ejendomme af samme alder og konstruktion, som Deres.

Det er besigtigelseskonsulentens vurdering, at der ingen fare er forbundet med de angreb, der kan ses i hanebånd og spær.

De fremviser ved besigtigelsen, at der har været angreb i kælderbjælker. Ligeledes her er det besigtigelseskonsulentens vurdering, at angrebet ikke udgør nogen risiko for ejendommens konstruktion.

Det er desværre ikke usædvanligt at se borebilleangreb i ældre ejendomme. Det skyldes blandt andet, at borebiller trives ved en høj luftfugtighed og ved en relativt høj temperatur. Disse forhold er ofte til stede i ældre ejendomme, hvor temperaturen i tagkonstruktionen ofte stiger med luftfugtigheden. Borebiller danner nye kolonier, når de er færdige med larvestadiet og spreder sig på den måde i træet.

Borebiller er alene omfattet af ejerskifteforsikringen, hvis de er i et sådant omfang, at der decideret er risiko for svigt i konstruktionen. Svarer angrebet alene til hvad der er 'normalt' i en gammel ejendom, er borebillerne ikke omfattet. Jeg henviser i den forbindelse til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1:
…
Dette forhold er anmærket med karakteren K1, der angiver en mindre alvorlig skade, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelen eller bygningens funktion (Jeg henviser her til tilstandsrapportens side 7). Som besigtigelseskonsulenten oplyser, at har De haft et borebilleangreb, der ikke kan få betydning for spærenes bæreevne. Det er min opfattelse, at dette stemmer overens med tilstandsrapportens beskrivelse af borebilleangrebet som en 'mindre alvorlig skade, som ikke har indflydelse på bygningsdelen eller bygningens funktion'.

Da forholdet således er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten, er det ikke omfattet af ejerskifteforsikringen. Det skyldes, at man som køber har været advaret om problemet inden underskrivelse af købsaftale og derfor har kunnet tage forbehold eller anmode om nedslag i pris.

Jeg henviser i den forbindelse til forsikringsbetingelsernes punkt 4.1:
…
Jeg skal på den baggrund beklage, at forholdet ikke er dækket under ejerskifteforsikringen.

Stald
Besigtigelseskonsulenten oplyser, at trælofter og bjælker hænger sammen i den type konstruktion, som stalden er opført i.

Det kan ligeledes her konstateres, at der er borebilleangreb. Det er besigtigelseskonsulentens vurdering, at der ikke er fare for svigt i konstruktionen.

Der er ikke noget usædvanligt i at opleve borebiller i en staldbygning. Her er der de rette forhold for så vidt angår varme og fugt.

Forholdet afviger ikke nævneværdigt fra det man vil opleve i tilsvarende ejendomme af samme alder og karakter. Det er derfor ikke omfattet af skadesbegrebet i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 - citeret ovenfor.
…

Det er min vurdering, at anmærkningen er dækkende for det anmeldte forhold. Som nævnt ovenfor er forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten ikke omfattet af ejerskifteforsikringen jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.

Det anmeldte borebilleangreb i stalden er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen."

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse, og da selskabet efter indsigelse fra klageren ikke har ændret afgørelsen, har klageren ved skrivelse af 12/11 2009 indbragt sagen for nævnet og heroverfor anført:

"Efter overtagelse af ejendommen konstateres der *igangværende/aktive* borebilleangreb i flere af de bygninger der er på ejendommen. I tilstandsrapporten er der ved disse kun nævnt *gamle/tidligere* angreb og kun vedr. en bygning nævnt *igangværende* angreb. Når der benyttes begge udtryk har jeg den klare opfattelse at gamle angreb er angreb der ikke længere er *aktive,* og skaden derfor ikke vil forværres med tiden i de pågældende bygninger. Når begge formuleringer er brugt skal der jo tydeligvis skelnes mellem disse to, ellers ville der være brugt den samme formulering i alle tilfælde. Derfor mener jeg at de *igangværende/aktive* angreb er decideret forkert beskrevet i de omtalte bygninger i tilstandsrapporten.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Mit krav er betaling for bekæmpelse af de aktive angreb, i de forhold hvor angrebene er forkert beskrevne, således at skaden standses og ikke forværres yderligere med tiden."

Selskabet har i svarskrivelse af 8/12 2009 til nævnet anført:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**

Det er selskabets opfattelse, at der ikke er tale om skader - eller nærliggende risiko for skader - i ejerskifteforsikringens forstand.

Jeg vil ikke lave nogen uddybende redegørelse for selskabets opfattelse af sagen, men i stedet henvise til de to afgørelser (bilag … og bilag …), hvori der nøje er redegjort for, hvorfor et borebilleangreb som er konstateret på klagers ejendom ikke kan kræves dækket under ejerskifteforsikringen.

Som anført i begge breve, har borebillerne ikke forårsaget svækkelse af træet, og der er heller ikke risiko herfor. Der henvises til den udskrift fra … Universitet, som var vedlagt besigtigelseskonsulentens rapport (bilag …). De angrebne områder er så små, at de ingen konstruktiv betydning har.

Uanset om den bygningssagkyndige ikke har skrevet i sin note, at borebillerne er aktive, er K1 anmærkningen korrekt, da der ikke er risiko for træets bæreevne. Der er derfor ikke lidt noget tab ved at der i tekstoplysningen i noten er skrevet 'gamle' borebilleangreb frem for at oplyse klagerne, at der var aktive angreb.

Jeg kan i øvrigt henvise til Nævnets afgørelser **AK61.197, AK66.935, AK70.068 og AK72.946 -** alle omhandlende borebilleangreb uden konstruktiv betydning og hvor angrebene ikke ansås for at nedsætte bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Desu-

den henvises til **AK71.933,** hvor Nævnet kom til samme resultat, selvom borebilleangrebet var aktivt.

3. Konklusion

Borebilleangrebene på klagers ejendom er uden konstruktiv betydning. Anmærkningen i tilstandsrapporten er ikke klart forkert beskrevet.

Klagen bør derfor ikke tages til følge."

Selskabets skrivelse har givet klageren anledning til følgende bemærkninger i skrivelse af 26/12 2009:

"Efter at have modtaget kopi af bilag …, som jeg ikke tidligere har haft indsigt i, har jeg følgende kommentarer. Bilaget er skrevet i et for mig lidt underligt sprog, og jeg synes rapporten er noget tynd og mangelfuld, men konklusionen fra [besigtigelseskonsulenten] er, at der ikke er fare for konstruktions svigt. Dette er jeg ikke enig i.

Jeg har efter overtagelsen af ejendommen, fjernet adskillige loftbrædder, i forbindelse med renovation af garage, og mange af disse var decideret gennemhullet, således at der praktisk taget ikke var bæreevne tilbage. Flere af disse brædder har jeg stadig til eventuel dokumentation. Udfra dette vil jeg frygte for bærevenen af de angrebne spær og loftbrædder andre steder på ejendommen.

Vedhæftet bilag … er kort beskrivelse af blød borebille *(Emobius mollis).* I denne skrivelse beskrives at angreb af denne billetype ikke er alvorlig, da det overvejende er af kosmetisk art. Dog er det alvorligt ved angreb i bly og andre hårde materialer. Dette kan der muligvis også være tale om, da der i garage er opstået problemer med indsivende vand fra tagkonstruktion, muligvis fra skotrende, ved kraftig nedbør og længerevarende regn.

Jeg finder det dog ikke dokumenteret at der (udelukkende) er tale om angreb fra denne billetype, jeg mener at der også er angreb af almindelig borebille *(Anobium punctatum).* Som det ses i vedlagte beskrivelse (mrk. bilag …), også fra DJF- samme kilde som den anden beskrivelse - medfører angreb af denne bille langt dybere skader og derved også langt større risiko for svigt i bærevene af det angrebne træ.

Da der også er angreb i træ uden bark, må der derfor være tale om denne type borebille, eller anden art foruden blød borebille.

Jeg mener derfor stadig, at der er risiko for svigt af bæreevne over tid i det angrebne træ med aktive angreb. Derfor skal angrebene standses øjeblikkeligt inden skaderne forværres. Og når der i tilstandsrapporten skrevet står gamle angreb forventes skaderne ikke at forværres, som de gør med aktive angreb."

På baggrund af klagerens skrivelse har selskabet i skrivelse af 25/1 2010 anført:

"Dansk Boligforsikring A/S er ikke insekt- eller skadedyrseksperter, og selskabet kan derfor ikke med nogen sikkerhed udtale sig om, hvilken slags borebiller, der har huseret på klagerens ejendom.

Uanset hvilken type borebille, der har været på spil, er det helt afgørende for om der er tale om et dækningsberettigende forhold under ejerskifteforsikringen, om billerne har forårsaget skader som defineret i forsikringsbetingelserne. I henhold til Nævnets almindelige praksis skal billerne have forårsaget svækkelse i træets bæreevne, således at der er indtrådt egentlige skader eller er risiko herfor.

Dansk Boligforsikring A/S har ikke fået forevist de loftbrædder, som klager i sit indlæg oplyser, at han har fjernet i garagen, og vi har derfor ikke haft mulighed for at vurdere klagers oplysninger om, at de var 'gennemhullede' og der ikke skulle være bæreevne tilbage. Men da klager selv har fjernet dem - formentlig som en del af en påtænkt renovering - vil et sådant forhold under alle omstændigheder ikke skulle dækkes, da brædderne ikke længere skal bære noget.

De konstruktioner, som selskabets besigtigelseskonsulent er blevet forevist, har *ikke* et omfang som gør, at der er nogen fare for konstruktionernes bæreevne. Der henvises til den billedoptagelse, besigtigelseskonsulenten optog ved besigtigelsen (fremlagt sammen med bilag …). Skaderne har et ringe omfang og er alle overfladiske. Desuden er de ikke usædvanlige for en ejendom af samme alder og karakter (bindingsværk fra 1868 - staldbygning fra 1956).

Med hensyn til stalden er der intet usædvanligt i at have gamle borebilleangreb. Også nye angreb kan forekomme, da fugtbetingelserne for billernes trivsel kan være til stede.

Vores konsulent har observeret mel under nogle bjælker, hvilket han har vurderet kan være aktive biller. Som det fremgår af det bilag …, som klager har fremlagt, kan det drysse fra træet i årevis efter at borebillerne er døde. Den bedste måde at afgøre, om et angreb er levende, er at holde øje med om der kommer flere flyvehuller i træet. Det er derfor muligt, at vores konsulent (som ikke er insekt-ekspert) ikke har ret i sin vurdering af at angrebet er aktivt, men at den bygningssagkyndige, som anmærkede forholdet i tilstandsrapporten, har ret i, at der er tale om 'gamle' insektangreb. Uanset om angrebene er gamle eller aktive, er anmærkningen med en K1 imidlertid korrekt, og klager lider ikke noget tab ved at det evt. ikke er oplyst, at billerne kan være aktive (hvis det altså er tilfældet).

Det bemærkes i øvrigt, at det også i bilag … fremgår, at behandlingen af et aktivt borebilleangreb består i, at overfladebehandle (med pensel eller sprøjte) det angrebne træ med et træbeskyttelsesmiddel mod borebiller, som kan købes i byggemarkeder. Henset til det beskedne område, klager har fremvist, vil der være tale om en meget beskeden udgift - selv hvis angrebet i stalden er aktivt - og næppe et forhold, der kan siges at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed *nævneværdigt* i forhold til andre staldbygninger fra 1956."

Parternes øvrige korrespondance for sekretariatet er blevet forelagt nævnet, tillige med de i sagen vedlagte fotos.

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

Forsikringen dækker ikke:

4.1

- 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."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Af tilstandsrapporten fremgår, at der er konstateret gamle borebilleangreb i bæredele på stuehusets spær og lægter samt gamle insektangreb i etageadskillelsen i stalden. Forholdene har fået anmærkningen K1.

Henset hertil samt til de i sagen vedlagte fotos finder nævnet, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har sandsynliggjort, at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen