856/10

Den 29. november 2010 blev i sag nr. 77.654:

xxxxxxxxx xx xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

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 m.v. har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tagkonstruktion.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning over basisforsikringen med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke i forsikringsbetingelsernes forstand udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade. Det er desuden selskabets opfattelse, at taget er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Selskabet har i forlængelse heraf henvist til, at forholdet heller ikke er omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde.

Klagerne overtog ejendommen den 1/9 2005. Kontantprisen udgjorde 2,075 mio. kr. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 14/2 2005. Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er tale om et enfamilieshus. Beboelsesbygningen (bygning A) er ifølge tilstandsrapporten opført i 1969. Af tilstandsrapporten fremgår desuden bl.a. følgende:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

En ejendom som på flere områder bør forbedres/renoveres, således at der opstår et godt grundlag for at fastholde en rimelig levetid gennem god vedligeholdelse.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
…		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Tagpappen slipper langs med stern/tagkanter - på tagfladen ses flere dampbuler, specielt på nordlige del. Der er udført flere reparationer generelt. Note: Tagpappen må påregnes gennemgået/udbedret af fagmand. Omfang af dampbuler kan være større - dampbuler udvikler sig når den udvendige temperatur stiger.
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Udhænget er udført uden afskærmning for regn/sne, der er stedvis nedbrydning i udhænget.
…		

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger	K3:	Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.
K0: Kosmetiske skader	UN:	Bør undersøges nærmere
K1: Mindre alvorlige skader		
K2: Alvorlige skader		

…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

…

8. Tagkonstruktion		
Built-up	A	Delvist med faldopbygning.
Tagbelægning - Tagpap/tagduge	A	Tagpap.
Skorsten - Stål	A	
Bjælkespær	B	
Taghældning - 0 grader	B	Lille fald.
Tagbelægning - Tagpap/tagduge	B	Tagpap."

Af klagernes skadeanmeldelse af 10/8 2009 fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse af skaden.**

Hvornår opdagede skaden: (dato) **6/8-09**

Hvordan opdagede De skaden: (eks. Ved nedbrydning af væg mellem gang og køkken)
Beskrivelse: **Ved rep. og vedligeholdelse af huset, var turen kommet til de omtalte udhæng i tilstandsrapporten, tagpap og udhænget blev nedtaget og 'skaden-problemet' kom til syne.**

3. 77.654

Hvori består skaden (hvad er skades ramt)
Det viser sig at det ikke er muligt at rep. udhæng og tagpap, da konstruktionen, hældningen, sammenføjninger og materialer er forkerte på hele tagkonstruktionen. Det er nødvendigt med ny tagkonstruktion."

Ved skrivelse af 13/8 2009 meddelte selskabet klagerne, at ejendommen snarest ville blive besigtiget af selskabets besigtigelseskonsulent.

Besigtigelsen fandt sted den 28/8 2009, og selskabets konsulent udfærdigede på baggrund heraf rapport. Af denne rapport fremgår:

"Et hus med fladt tag - Oprindeligt et sommerhus - Stand (middel) svært at bedømme, da han har skilt hele tagkonstruktionen ad, og skal have nyt tag på - Det er simpelt bygget - Det oprindelige grundhus er et sommerhus med et hav af tilbygninger på mange forskellige måder og med varierende kvalitet og held til følge.

Det her handler nok i bund og grund om bristede forventninger til, hvordan man kunne lave en ny tagkonstruktion. FT er ved at lave en stor tilbygning omme bag ved i en vinkel, eller lukker en vinkel af så huset reelt bliver firkantet. I indkørslen ligger der ny indkøbte spær til det hele og tømrer skal komme en af dagene.

Da det er et hus, som er sammenbygget mange gange, og grund substansen er et sommerhus, så kan det ikke overraske, at spærene ligger lidt den ene og lidt den anden vej, og det måske ikke er bæredygtigt alt sammen til en tag med rejsning. Jeg prøver at fortælle ham, at et 'klondike' byggeri ikke er en skade. At han havde nogle andre forventninger til konstruktionerne, inden han gav sig i kast med det her, kan jeg ikke se vedr. en forsikring, fordi det jo i bund og grund ikke er nogen skade, at man er i gang med at lave en ombygning, og at tingene er anderledes indenunder, end det som man går og tror. Han har haft ejendommen i 4 år. Man er som udgangspunkt i gang med en total ombygning, og at der så dukker noget uventet op undervejs eller noget er anderledes end forventet, er ikke usædvanligt. Han har fået en pris fra den tømrer, som skal lave det, og som går i gang nu. Han skal have ca. kr. 362.000,- for at sætte en ny tagkonstruktion på. Planlagt ombygning/tilbygning/renovering. Der kan ikke konstateres skader på ejendommens tag ved besigtigelsen. Ejendommens tagkonstruktion var ved besigtigelsen skilt ad."

I selskabets skrivelse af 28/10 2009 til klagerne hedder det bl.a.:

"**AFGØRELSE**

Indledningsvis skal Dansk Boligforsikring A/S beklage den lange sagsbehandlingstid.

Selskabet kan desværre ikke anerkende det anmeldte forhold som en dækningsberettiget skade.

På grundlag af konsulentens rapport og tilhørende fotos lægger selskabet til grund, at De forinden indsendelse af skadesanmeldelsen havde igangsat et planlagt projekt vedrørende udvidelse af ejendommen og nyt tag.

En skade i ejerskifteforsikringens forstand defineres i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

…
Det forhold, at et planlagt projekt vedrørende udvidelse af ejendommen og udskiftning af taget viser sig at være mere kompliceret og dyrere end antaget, er ikke en skade, som defineret ovenfor.

Selskabet kan derfor ikke tilbyde erstatning for det anmeldte forhold."

Klagerne var utilfredse med afgørelsen, hvilket de meddelte selskabet ved skrivelse af 3/11 2009. Af denne skrivelse fremgår:

"I forbindelse med en anmeldt sag og et efterfølgende afslag, fremsendes hermed en officiel klage. Tænkt at sende et officielt brev hvori man direkte anklager og beskylder sine kunder for at lyve og planlægge en sådan sag?

Som tidligere omtalt ønskede vi at reparere udhæng og tagpap, på vores hus, eftersom det var omtalt i tilstandsrapporten. Ved nedtagning af udhæng opdagede vi at reparation af udhæng og tagpap ikke var muligt, da konstruktionen, hældningen, sammenføjninger og materialer var forkerte på hele tagkonstruktionen, og dermed en nødvendighed med ny tagkonstruktion.

Jeres besigtigelseskonsulent skriver i sin rapport til jer:

1. I siger: Ejendommen var oprindeligt et simpelt bygget sommerhus, som flere gange havde fået tilbygning.

1a. Et hus bygget af flensborg sten, vil vist ikke kunne betegnes som simpel!
1b. En tilbygning er der foretaget, også med flensborg sten!

Dvs. i siger at fordi i mener det er et hus der er lavet en tilbygning på, kan man ikke dække fejlkonstruktion på taget? Det er jo ikke noget man har husket at tilføje i vores forsikring eller for den sags skyld har undtaget i hverken betingelser, tilstandsrapporten mv.

2. I siger: Tagkonstruktionens stand var vanskelig at bedømme, at hele tagkonstruktionen var skilt af.

2a. Da jeres besigtigelseskonsulent var på besøg, var udhænget taget ned, ellers intet andet.(de samme billeder som er sendt til jer, er situationen da konsulenten var på besøg).
Dvs. hele tagkonstruktionen på vores FLADE tag var intakt, ved besigtigelsen(på nær udhænget).

3. I siger: vi havde bestilt spær: Korrekt vi havde bestilt spær som netop var hjemkommet.

3a Når man opdager at hele konstruktionen er fejlkonstrueret og der ikke kan repareres på det gamle, (på grund af først i brevet omtalt fejl), må man erkende at lige meget hvor længe det tager forsikringen at anerkende fejlkonstruktionen, og man står med, et forkert konstrueret tag, en forestående vinter, og dermed risiko for flere skader var det nødvendigt at komme hurtigt i gang.

4. I siger: konsulenten mener at der er tale om et planlagt projekt:

4a. vi har planlagt en tilbygning til huset, men det har intet med det bestående tags konstruktion at gøre. Planen var naturligvis at bygge et nyt fladt tag sammen med det bestående og i den forbindelse også et udhæng på magen til resten af huset - og dermed naturligvis rep. (jf. tilstandsrapporten) på hele huset.
Dvs. planlagt, ja tilbygningen, med 60 kvm. Fladt tag, men en fuld renovering af konstruktionen på bestående tag oveni er bestemt ikke noget der er planlagt, hvem i alverden planlægger for sjov skyld at renovere et helt tag.
Desuden kan arkitekttegninger af tilbygningen med fladt tag fremvises.

5. I siger: at udvidelsen af ejendommen og udskiftningen af taget viser sig at være mere kompliceret og dyrere end antaget .

5a. vi kender endnu ikke prisen, så det er vist ikke sagens kerne.
5b. vi har ikke planlagt at skifte hele det bestående tag ud, og slet ikke opdage en fejlkonstruktion!

Med en sådan en grov tilbagemelding og en konklusion ude af trit med virkeligheden tillader jeg at anmode om at sagen tages op på ny og I fremsender et klageskema til brug for Ankenævnet for forsikring."

Efter fornyet gennemgang af sagen fastholdt selskabet sin afgørelse ved skrivelse af 15/12 2009 til klagerne.

Sagen er indbragt for nævnet den 20/1 2010.

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.

Dansk Boligforsikring ønsker ikke at dække en fejlkonstruktion på taget, grundet det engang var et sommerhus (dog af mursten) og der er blevet bygget til (før vi købte og tegnede forsikringen). Desuden siger de at vi bare havde kalkuleret forkert.
…
2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

At de erkender skadesanmeldelsen som en berettiget forsikringsdækning, da de også ved tegningen af forsikringen var bekendt med og accepterede tegningen af ejerskifteforsikringen."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 18/2 2010 til nævnet bl.a. anført:

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

Klagerne ønsker at forholdene i skadesanmeldelsen anerkendes som en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen.

I forbindelse med behandlingen af sagen er ejendommen blevet besigtiget af besigtigelseskonsulent og tømrermester L.M., L.M. oplyser, at ejendommen i 1969 oprindeligt er opført som et sommerhus, men er til - og ombygget af flere gange - blandt andet i 1980. Klagerne er på besigtigelsestidspunktet i gang med at opføre en tilbygning på ejendommen, så den bliver 'firkantet'. Selskabet vedlægger til nævnets orientering luftfoto fra Krak hvor tilbygningen er tegnet ind se bilag ...

De tilbygninger, der er lavet på det oprindelige sommerhus er lavet på forskellige måder og med varierende kvalitet. Det medfører, at ejendommen i dag fremstår både med fladt tag og med tagpaptag med lav hældning. Da der i forbindelse med den nye tilbygning blev åbnet op for tagkonstruktionen konstateres det, at spærene ligger på forskellig måde og med 'spring'. Det er ikke usædvanligt at se ved denne type ejendom, hvor der løbende - formentligt efter behov - er sat en tilbygning mere på.

Ejendommen er ifølge besigtigelseskonsulenten opført helt sædvanligt - som det så ofte ses når der er bygget af flere omgange - og der kan ud over de i tilstandsrapporten anførte forhold ikke konstateres skader som anført under ejerskifteforsikringens punkt 3.1.

I forbindelse med tilbygningen på ejendommen er det ikke muligt for klagerne 'bare' at udskifte tagbelægningen til en fælles tagflade for hele ejendommen. Det besværliggøres i hvert fald af, at der springes i 'spær og højde'. Det forhold, at en underliggende konstruktion ikke viser sig at være udført sådan som man kunne ønske sig, når der skal bygges om eller til, er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Ejerskifteforsikringen skal dække egentlige skader, som var tilstede på overtagelsestidspunktet og nærliggende risiko for skader. Der er ingen egentlig skade og taget ville også fungere fint efter sin hensigt, hvis ikke vores kunder ønskede at bygge til. Der er derfor ikke nærliggende risiko for skade.

Klagerne oplyser, at den nye tilbygning skulle have faldt tag - og man ikke havde planlagt at lave en helt ny samlet tagkonstruktion for hele ejendommen.

Til det skal selskabet alene bemærke, at havde klagerne ikke valgt at etablere én samlet tagflade for hele huset, vil det være meget problematisk at få de flere forskellige typer tagflader til at hænge sammen. Det skal i den forbindelse også bemærkes, at der allerede ved besigtigelsen (18- dage efter anmeldelsen) var leveret nye spær til opsætning af en samlet ny tagkonstruktion.

Det er korrekt, at den reparation der skal foretages ud fra de anmærkninger der er i tilstandsrapporten ikke kan lade sig gøre når man samtidig ønsker at etablere denne tilbygning. Men havde klagerne ikke påbegyndt denne tilbygning kunne anmærkningen i tilstandsrapporten omkring udhæng sagtens udbedres uden, at hele tagkonstruktionen skulle ændres.

Ankenævnet for forsikring har i flere sager udtalt, at merudgifter i forbindelse med påtænkte bygningsændringer ikke er en skade under ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Ankenævnet har blandt andet i kendelse AK. 73.006 der omhandler en gulvkonstruktion i en udestue udtalt følgende: 'Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at den konstaterede revne og hule lyd ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Udestuen har eksisteret en del år med denne gulvkonstruktion, hvorfor der heller ikke er nærliggende risiko for, at der vil udvikle sig en skade på betongulvet ved bibeholdelse af gulvtæppet, der var den oprindelige gulvbelægning. En ændring af gulvbelægningen til fliser eller trægulv er forsikringen uvedkommende.'

Behovet for en ny tagkonstruktion opstår derfor ifølge selskabet alene på grund af klagernes ønske om en tilbygning/udbygning. Såfremt klagerne ikke havde foretaget tilbygningen kunne de forskellige eksisterende tagbelægninger på huset fortsat have tjent som tag efter udbedring af de anmærkede forhold i tilstandsrapporten.

Havde det været en forudsætning for klagerne ved købets indgåelse, at den påtænkte udbygning kunne foretages, og der uden yderligere omkostninger kunne oplægges en samlet tagflade på ejendommen kunne dette have været indført som en klausul i forbindelse med købets indgåelse, således at sælger blev afkrævet en garanti herom. Alternativt burde en potentiel køber have undersøgt dette ved hjælp af en teknisk rådgiver før handlen blev indgået således, at merudgifter ved ombygning kunne have været medtaget i forhandlingen om købspris. Ved at undlade dette har en køber påtaget sig risikoen herfor.

3. <u>Konklusion:</u>

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at det anmeldte forhold ikke er dækket under ejerskifteforsikringen. Der kan ved besigtigelsen ikke konstateres skader på taget og taget afviger ikke nævneværdigt fra andre ejendomme med samme alder og konstruktion jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. Behovet for ny tagkonstruktion sker alene som følge af klagers tilbygning på ejendommen.

Klagen bør derfor afvises."

Hertil har klagerne i skrivelse af 1/3 2010 til nævnet bemærket:

"Som sådan har vi ikke yderligere at tilføje til jeres skrivelse, ud over at vi må undres over dansk boligforsikrings svar omkring tagets '**varieret kvalitet og forskellige hældninger på taget'.** Det er vi naturligvis enige i at det forholder sig således, hvilket betyder at den dårlige kvalitet og dårlige udførte arbejde af netop konstruktionen gør at taget har sat sig og laver lunker og det ikke er muligt at lægge nyt eller ny tagpap ovenpå, med risiko for yderlig efterfølgende skader, hvilket kræver en ny konstruktion (inden vinteren evt. satte ind).

Det må dog påpeges til Dansk boligforsikring, at vi ikke har fået forbehold for at huset har fladt tag, eller er opført som sommerhus eller er bygget til.

Det skal desuden gøres klart at vi på intet tidspunkt har ønsket at Dansk boligforsikring skal betale for tagkonstruktionen på tilbygningen, men alene på eksisterende hus, og der på intet tidspunkt har været tale om en planlagt fordyrende ? projekt."

Herefter har selskabet i skrivelse af 22/3 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Klager oplyser, at taget har sat sig og lavet lunker netop på grund af tagets varierende kvalitet, hvorfor det bliver nødvendigt med en helt nyt tagkonstruktion, da der ikke kan repareres på den gamle.
…
Klager fik i forbindelse med købet af ejendommen i 2005 flere oplysninger omkring tagets tilstand der blev anmærket med K3 - alvorlig skade. Klager havde på den baggrund al mulighed for at tage forholdet og muligheden omkring en eventuel udskiftning af tagpaptaget med i betragtning forud for købet.

Selskabet fastholder, at taget ud over de i tilstandsrapporten anførte forhold ikke afviger nævneværdigt fra andre ejendomme med samme alder og karakter, og at behovet for en ny tagkonstruktion opstår som følge af den påbegyndte tilbygning, hvor en samlet tagflade vil være hensigtsmæssig."

Efterfølgende har klagerne i skrivelse af 7/4 2010 til nævnet bl.a. anført:

"I forbindelse med sidste brev modtaget den 30/3-2010, hvori Dansk Boligforsikring skriver omkring manglende vedligeholdelse. Her vil jeg gerne rette en kommentar til deres egen paragraf 3.1. Hvori jeg stiller spørgsmålstegn, ved hvorfor der i deres brev til Ankenævnet for Forsikring ikke har fuldført deres sætning fra deres egen paragraf 'i almindelig god vedligeholdelsesstand'.

Desuden vil jeg slå fast, at det vi søger Dansk Boligforsikrings erstatning om på vores ejerskifteforsikring, er ikke hverken manglende vedligeholdelse eller K3, det er ENE OG ALENE KONSTRUKTIONSFEJLEN PÅ TAGET.
…
Dansk bolig forsikring skriver at der foreligger K3ér på taget i huseftersynet, til det vil vi bemærke at det er tidligere skrevet og bevidst gjort, da det drejer sig om: Tagpappen slipper langs med stern/tagkanter – på tagfladen ses flere dampbuler, specielt på nordlige del. Der ligger en note: Tagpappen må påregnes gennemgået/udbedret af fagmand. Desuden nævnes udhænget. Så for endnu engang at fastslå overfor Dansk boligforsikring, var det netop grunden til at vi påbegyndte arbejdet, og her opdages tagkonstruktionsfejlen. Byggesagkyndige har (af naturlige grunde) ikke kunne se tagkonstruktionsfejlen, og naturligvis vil vi også henholde os til blandt andet forbrugerrådet.

'Ejerskifteforsikringen skal dække de skader, som ikke fremgår af tilstandsrapporten - enten fordi de ikke kunne konstateres ved huseftersynet, eller fordi den byggesagkyndige har begået en fejl'."

Afslutningsvis har selskabet i skrivelse af 19/4 2010 til nævnet anført:

"Selskabet skal til klagers oplysninger bemærke, at der ikke er tale om en konstruktionsfejl på taget, og klager har ikke dokumenteret konstruktionsfejl. Taget på ejendommen er ifølge besigtigelseskonsulenten lavet af flere omgange i forbindelse med diverse tilbygninger gennem årene og er af varierende kvalitet - men der er ikke tale om en konstruktionsfejl af taget som anført under ejerskifteforsikringsbetingelsernes punkt 15."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

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 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.

…

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:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper påhviler forsikringstagerne at sandsynliggøre, at de har et krav mod selskabet.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at tagkonstruktionen er behæftet med fejl. Nævnet finder heller ikke, at det forhold, at huset består af flere sammenbyggede bygninger med forskellige tagkonstruktioner udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Det findes heller ikke godtgjort, at forholdet er omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde. På det foreliggende grundlag kan nævnet herefter ikke kritisere selskabets afgørelse. Det, som klagerne har anført, kan ikke føre til et andet resultat.

10. 77.654

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand