906/12

Den 28. december 2012 blev i sag nr. 82.589:

xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at dække isolering af betondækket ved sydgavlen.

Selskabet har anerkendt at dække isolering af betondækket ved nordgavlen. Selskabet har derimod afvist at yde forsikringsdækning for forholdet ved sydgavlen. Afvisningen heraf har selskabet begrundet med, at forholdet er anmærket i tilstandsrapporten med karakteren UN (bør undersøges nærmere).

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i 1978, blev købt af klageren med overtagelse pr. 16/10 2009. Kontantprisen udgjorde 900.000 kr. Ejerskifteforsikringen blev tegnet for en 10-årig periode på baggrund af tilstandsrapport dateret 18/8 2009. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
…		
5. Lofter/etageadskillelser		
5.1 Lofter/etageadskillelser	UN	Dækelementer ved sydfacade går ud til det fri. Antagelig ingen kuldebroafbrydelse.
…		

2. 82.589

Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader"
K3: Kritiske skader, der medfører skader.
UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)

Af klagerens skadeanmeldelse af 12/12 2010 fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse af skaden**
- Hvornår opdagede De skaden (dato): 28-11-2010

- Hvordan opdagede du skaden (eks. Ved nedbrydning af væg mellem gang og køkken):
Var ved at tjekke isoleringen i væggen (ok) gulvet ved væggen var meget kold, da vi løftede tæppet, opdagede vi at gulvet var tæt på frysepunktet (lecadæk)

- Hvori består skaden (hvad er skades ramt):
Om vinteren, når vinden er nord-øst er værelserne mod nord umulige at varme op (1. sal) dækelementerne afgiver så meget kulde, at varmeanlægget ikke kan varme rummene op. Datteren må flyttes til andet rum mens vinden er i det hjørne.

- Pris på reparation (evt. overslag fra håndværker):? ikke undersøgt endnu

- Er skaden nævnt i tilstandsrapporten (med hvilken karakter): Nej

- Burde gammel ejer have haft kendskab til skaden: (Hvis ja - hvorfor/hvordan): Ja. Rummene bliver så kolde, at man ikke kan bo i huset i 18 år, uden at opdage det.
Da der for nylig var ca. 10° frost og blæst, kunne huset kun varme op til 17°-18°, når fyret stod på max."

Selskabets besigtigelseskonsulent besigtigede ejendommen den 4/1 2011. På baggrund af besigtigelsen blev der udarbejdet en rapport, hvoraf fremgår:

"**Indledende bemærkninger:**

Generelle oplysninger om ejendommen:

1 ½-plans villa fra 1978 - Stand: Under middel
…
Anmeldte forhold:
Frost i betondæk 1. sal

Besigtigelsen:
Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres.

Det er første gang, at jeg er stødt på kalorifere varme i et hus fra 1978.

Huset er på 200 kvm. Der bruges for ca. kr. 35.000,- varme om året. Og der er under ingen omstændigheder noget varme nogen steder i huset.

Men det er ikke det, som anmeldelse går på, men det hænger nok lidt sammen alligevel.

Anmeldelsen går på, at de mener, at betonpladen/etageadskillelsen er konstrueret forkert. At den render for langt ud og ligger ude i det fri, så den transporterer kulde ind i værelset.
Det er svært at forholde sig til da det rum er det varmeste på dagen. Grunden til at de mener at etage dækket er forkert, kommer fra at de har en K3 på dækket over på den anden side af huset hvor det er helt synlig i udhænget. Vi kan ikke se noget på den anmeldte side.
Der er ikke adgang til skunk. Udhæng er lukket.

Konklusion:
Det kan vi ikke konstatere på dagen, og vi har egentlig lave en aftale om, At de vender tilbage til os nå de har været ude i skunken, i forbindelse med den aftale har jeg kastet nogle forskellige forslag op, og nu vil de prøve at kigge på det, og så vil de vende tilbage til os, om vi evt. skal komme igen eller om mine idéer om isoleringen er korrekte. Så vi skriver et brev til dem, at vi henlægger sagen indtil de vender tilbage til os."

På baggrund af de modtagne oplysninger afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved brev af 14/1 2011. Afvisningen blev begrundet med, at det ikke var sandsynliggjort, at der var tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klageren kontaktede på ny selskabet ved mail af 6/9 2011. Heraf fremgår bl.a.:

"Opfølgning på tidligere anmeldt skade vedr. kulde fra betonelementer.
Da vi afmonterede de nederste tagplader, kunne vi konstatere, at dækelementerne rager ca. 30 cm ud over mureværket, man har derefter monteret udhænget direkte på elementerne. kulde-frost kan derfor gå direkte op i betonelementerne og derfra brede sig ind i huset. Dette gælder begge facader nord-syd."

I ovennævnte mail anmeldte klageren nogle yderligere forhold, som dog ikke omtales nærmere, idet disse ikke ses at være omfattet af klagen til nævnet.

Ved brev af 10/10 2011 til klageren fastholdt selskabet sin afgørelse. I brevet henviste selskabet til tilstandsrapportens UN-anmærkning vedrørende konstruktionen af dækelementerne i etageadskillelsen.

Klageren klagede over afgørelsen ved mail af 10/10 2011 til selskabet. Af mailen, der er stilet til selskabets skadebehandler, fremgår:

"hej … i vores telefon samtale bedte du mig sende en mail med hvad jeg mente, derfor denne mail. Beton elementet der er beskrevet i tilstandsrapporten er på vores syd gavl hvor dette er blotlagt det er derfor ikke det jeg har anmeldt som skade, men da vi skulle efterisolere vores skunke kunne vi konstatere at betonelementet ragede ca. 40 cm ud over murværket

hele vejen rundt om huset, så da både nord og delvist syd facaderne ikke har været tilgængelige da det er dækket til med udhæng mener vi ikke ligefrem at vi lige skulle kunne vide det. Det undrer mig at da vi havde besigtigelseskonsulenten ude i efteråret konstaterede han at han ikke kunne konstatere en skade da han ikke kunne se det ude fra, på pågældende tidspunkt, men at han gerne ville besigtige skunken hvis der var noget som ikke skulle være der, og det må man da sige at der er! Han kom til … fordi vores børneværelse i nordfacade nærmest temperaturmæssigt lå på frysepunktet og vi snakkede derfor ikke om i tilstandsrapportens omtalte sydgavl. Jeg håber på hurtig genvurdering af sagen på forhånd tak."

Ved mail af 10/11 2011 meddelte selskabet klageren, at det ville foretage en ny besigtigelse.

Allerede den 11/11 2011 sendte selskabet imidlertid en ny mail til klageren. Af denne mail fremgår:

"Jeg har nu modtaget bygningstegninger fra kommunen, og jeg mener det fremgår af tegningerne at betondækket skal gå ud i udhænget som det er tilfældet.

Jeg har umiddelbart svært ved at se, at der er noget behov for at vi besigtiger dette forhold, da vi jo ikke har nogen grund til at bestride, at huset er bygget iht. byggetilladelsen. Lad mig venligst høre jeres bemærkninger."

Grundet klagerens fortsatte utilfredshed med afgørelsen blev sagen overgivet til selskabets klageansvarlige, som sendte brev af 29/11 2011 til klageren. Af dette brev fremgår:

"Jeg har gennemgået jeres sag, på baggrund af klage og billeder fremsendt fra jer, samt på baggrund af de oprindelige bygningstegninger, som jeg har modtaget fra kommunen.

Af bygningstegningerne fremgår, at etagedækket går ud i udhænget, således som I også har konstateret det. Det må derfor antages, at konstruktionen har været gængs og lovlig på opførelsestidspunktet. Det fremgår også af tegningerne, at kuldebrosafbrydelsen skulle have været udført som isolering rundt om betondækket. Denne isolering har I ikke kunnet konstatere.

Af tilstandsrapporten fremgår det, at dækket går ud i det fri på sydfacaden og den bygningssagkyndige anmærker, at der antagelig ikke er nogen kuldebrosafbrydelse. I har telefonisk oplyst, at det den bygningssagkyndige har anmærket er betondækket ved kvisten over sydfacaden, da dette var synligt ved overtagelsen. Dette fremgår dog ikke klart af tilstandsrapporten.

Om den bygningssagkyndige har været opmærksom på husets konstruktion, kan der være tvivl om, men dette er formentligt også begrundelsen for karakteren UN. Er et forhold anmærket med karakteren UN, er det fordi den bygningssagkyndige ikke på stedet kan afgøre om der er tale om en fejl ved huset, og som køber bør man sikre sig, at forholdet afklares inden købet. Vælger man at købe huset uden at følge den bygningssagkyndiges opfordring til en nærmere undersøgelse, bærer man selv risikoen for, at forholdet kan vise sig at være en skade.

Udstrækningen af den risiko man påtager sig må naturligt afgrænses af en vurdering af hvad man med rimelighed ville have forventet kunne være afdækket ved en nærmere undersøgel-

> se af det anmærkede forhold. I dette tilfælde mener jeg, at en nærmere undersøgelse naturligt burde have været udført med udgangspunkt i bygningstegningerne. Som sådan mener jeg også, at vores afgørelse af 10. oktober 2011 er korrekt, idet det jo umiddelbart fremgår af tegningerne, at det udragende betondæk er ens udført over såvel syd- som nordfacade. Som sådan mener jeg ikke, at man på baggrund af tilstandsrapportens anmærkning kunne gå ud fra, at der ikke også kunne være problemer med kuldebrosafbrydelsen andre steder end der hvor dækket var synligt.
>
> Jeg anerkender dog, at tilstandsrapporten kun nævner sydfacaden, og på den baggrund vil jeg være indstillet på at opgøre en erstatning vedrørende nordfacaden. Erstatningen kan opgøres som prisen på montering af udvendig isolering, som vist på bygningstegningen. I har oplyst at I selv har efterisoleret skunken, hvorfor det alene er isoleringen af betondækkets underside og lodrette kant, som er dækket. … har ikke besigtiget konstruktionen, men på baggrund af tegningsmaterialet mener han, at arbejdet kan udføres nedefra, ved at fjerne udhængsbrædder, og pålime isolering (enten polystyren eller faste mineraluldsplader).
>
> Jeg skal venligst anmode jer om at indhente et tilbud på dette arbejde, og fremsende det hertil."

Ifølge selskabet blev der den 21/12 2011 afholdt møde på ejendommen mellem selskabets besigtigelseskonsulent og klagerens håndværker. Formålet hermed var at drøfte, hvordan det anerkendte forhold kunne udbedres. Besigtigelseskonsulent udfærdigede ingen rapport, men der blev taget nogle fotos.

Der fulgte herefter yderligere korrespondance mellem parterne. I forbindelse hermed oplyste klageren ved mail af 24/1 2012 til selskabet, at han alene ville betragte den tilbudte erstatning som en acontoerstatning, idet den kun omfattede nordsiden.

Den 16/5 2012 har klageren indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

> "1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
> Vi overtog huset på … okt. 2009, og kunne konstatere allerede første vinter at huset var svært at varme op. Vinteren efter kontaktede vi forsikringsselskabet fordi et rum ud mod nord nærmest var på frysepunktet. Om foråret 2011 da vi skulle genisolere skunkene kunne vi se at dækelementerne var ført ud over ydermur uisoleret. Forsikringsselskabet har godkendt at betale nordsiden, men vil ikke dække for det stykke af sydsiden som var skjult af udhængsbrædder. Da de mener de kan dække sig ind under betegnelsen UN i tilstandsrapporten.
>
> 2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
> Jeg vil gerne opnå hvad jeg føler er min ret: At de dækker for den skjulte fejl der er ved huset og som jeg mener jeg har betalt for da jeg tegnede denne ejerskifteforsikring."

I et vedlagt bilag har klageren desuden anført:

> Ved gennemgang af huset inden køb, kunne man konstatere at dækelementet mod syd facaden, som beskrevet i tilstandsrapporten går ud i det fri. Da elementet er med til at bære

kvisten på 1.sal,går vi ud fra, at det var derfor at elementet var ført længere ud over muren. At der var en kuldebro der, var vi ikke i tvivl om.
Dækelementerne skulle efter bygningstegningerne være kuldeisoleret hele vejen rundt på det som rager ud over murværket. Dette er ikke tilfældet, hverken ved nord eller sydfacaden.
Forsikringen har accepteret at udbedre nordfacaden, men vil ikke udbedre sydsiden.
2/3 af sydsiden er dækket af udhængsbrædder, så man havde ikke mulighed for at se at elementerne ikke var isoleret.
Vi mener at forsikringen bør dække for de 2/3 del af sydfacaden også."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i brev af 6/6 2012 bl.a. anført:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**
Vi har anerkendt at erstatte en isolering af betondækket i nordgavlen, da vores kunde ikke mente, at dette forhold var omfattet af den UN anmærkning der var i tilstandsrapporten. Selvom vi ikke mener, der er tale om en fejlkonstruktion, har vi valgt at erstatte forholdet, da kunden ikke mente, han var blevet tilstrækkeligt advaret om konstruktionen, der kun var synlig i sydgavlen.

Klagen til ankenævnet går øjensynlig på, at kunden nu også kuldebroen i sydgavlen erstattet - på trods af UN anmærkningen. Dette har kunden ikke tidligere fremsat krav om.

Vores kunde har ikke, før han valgte at købe huset, fuldt den bygningssagkyndiges opfordring og søgt konstruktionen af betondækket i etageadskillelsen undersøgt. Havde han gjort det, ville han have været fuldt ud klar over, at betondækket er ført ud i udhænget, da dette fremgår af bygningstegningerne. Han ville også være blevet gjort opmærksom på, at konstruktionen er den samme i syd som i nord.

Vi har ladet tvivlen komme kunden til gode og valgt at dække forholdet i nordgavlen, henset til at UN anmærkningen alene nævner sydgavlen, selvom en nærmere undersøgelse ville have vist at konstruktionen var den samme i begge ender af huset. Vi har opgjort erstatningen i henhold til kundens eget håndværkertilbud.

Vi mener ikke, vi kuldebroen i sydgavlen kan kræves dækket, idet den er anmærket i tilstandsrapporten med en UN. Forhold anmærket i tilstandsrapporten kan ikke kræves dækket af forsikringen. Ved ikke at søge forholdet undersøgt har klager påtaget sig risikoen for den nødvendige udbedring - også de 2/3 som lå under udhængsbrædderne om som han nu øjensynligt ønsker dækket under ejerskifteforsikringen.

Klagen må derfor afvises."

Hertil har klageren i brev af 1/7 2012 til nævnet bemærket:

"*Der bliver skrevet at huset er tilladt opført, præcist som det er udført, det er jo ikke korrekt da der på tegningerne star at der skal være isolering rundt om dette beton element der ruger ud over ydermuren, men at det jo ikke er tilfældet på noget af det*

De skriver at klagen til ankenævnet øjensynligt går på at jeg vil have dækket kuldebroen i syd gavlen. det er ikke tilfældet jeg vil have dem til at erstatte den isolering der ikke er der i de 2/3 del som dækket med udhængsbrædder der går op til syd gavlen som efter bygnings tegningerne skal være der."

7. 82.589

Nævnet har set 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

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.
…
16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede 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:

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de fremlagte bilag finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet - med henvisning til tilstandsrapportens UN-anmærkning - har afvist at yde forsikringsdækning for forholdet ved sydfacaden.

Det bemærkes, at UN-karakteren er fulgt af notebemærkning om, at der antagelig ingen kuldebrosafbrydelse er, hvorefter klageren efter nævnets opfattelse måtte regne med, at betondækket ikke var isoleret.

Det, som klageren i øvrigt har anført, findes ikke at kunne føre til et andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand