Ankenævnet for Forsikring

Den 17. december 2014 blev i sag nr. 86007:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold ved tagkonstruktionen på det forsikrede sommerhus. Det er klagerens opfattelse, at taghældningen er utilstrækkelig.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til skadebegrebet.

Det forsikrede hus er fra 1965. Forsikringen trådte i kraft den 1/2 2010 på baggrund af en tilstandsrapport af 30/12 2009.

I klageskemaet af 26/3 2014 har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.
Vedr. §4.1.-Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart 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. I den forbindelse: I tilstandsrapporten er der gjort anmærkning om utilstrækkelig taghældning på bygning B. Det er der ikke på bygning A. Taghældningen er 7,8 grader mod de af fabrikken krævede 14 grader. Vedr. bygning B, står det nævnt.
Jeg er fremtidigt nød til at gøre opmærksom på dette ved evt. salg eller forny taget. Hvis jeg havde vidst at taget manglede hældning ville et prisafslag eller evt. ingen handel have været muligheder for mig.

Forsikringen anfører, at der ikke er skader. Jeg anfører, at det indvendige loft er nyt og evt kan dække over eventuelle skader. Skader kan også være under opsejling.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Nyt tag, der lever op til myndighedernes krav dvs. tagpap."

Dertil har selskabet i brev af 7/4 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"Den 6. januar 2014 anmelder kunden, at taghældningen på bygning A er 7,8 grader, hvilket ikke fremgår af tilstandsrapporten.
...
Klageren anmelder næsten 4 år efter overtagelsen, at taghældningen på bygning A ikke er anmærket i tilstandsrapporten i modsætning til bygning B. Den manglende taghældning giver efter klagers opfattelse risiko for vandindtrængen.

Ved besigtigelse af ejendommen blev det bekræftet, at taghældningen er på 7 grader, dvs. under de 14 grader, som montagevejledningen ellers anbefaler ved oplægning af eternittage, se forhold 1 i besigtigelsesnotatet. Der kunne ikke konstateres nogen skader ved tagbelægningen.

Der foreligger ikke en ulovlig bygningsindretning, jf. punkt 16.1 i forsikringsbetingelserne, når taghældningen er lavere end montagevejledninger, da der alene er tale om vejledninger/anbefalinger men ikke egentlige lovkrav. Der er heller ikke konstateret nogen skader på tagbelægningen godt 4 år efter overtagelsen, hvorfor vi har afvist at dække forholdet under ejerskifteforsikringen. Henset til, at eternitpladerne er vurderet til at være lagt tilbage i 1985, foreligger der ikke nærliggende risiko for, at der opstår skade på bygningen eller de enkelte bygningsdele, jf. punkt 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Klager gør gældende, at han er nødt til at gøre opmærksom på taghældningen ved et eventuelt fremtidig salg. Ejerskifteforsikringen kan ikke garantere, at huset vil bevare dets værdi. Ejerskifteforsikringens dækning går alene på at dække skader på bygningen eller ulovlige bygningsindretninger ved den udvidede dækning i henhold til forsikringsbetingelserne samt lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Da der ingen skader er her 4 år efter overtagelsen, bør klagen 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.

3.2
Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden.

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.

4.2
- Forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivning m.v. medmindre disse er dækket efter pkt. 16.1, 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

...
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:

Det følger af almindelige forsikrings- og erstatningsretlige principper, at det er den, der rejser et krav, der skal bevise kravets rigtighed. I den aktuelle sag er det klageren, der skal bevise, at forholdet er omfattet af forsikringsdækningen.

Selskabet har oplyst, at eternittagpladerne blev lagt i 1985, og at der ikke kan konstateres nogen skader som følge af, at taghældningen er på 7 grader.

Klageren har påpeget, at taghældningen på den forsikrede bygning burde have været 14 grader, og at dette ikke opfylder tagpladefabrikkens krav. Klageren har endvidere an-

ført, at det indvendige loft er nyt, og dette kan dække over skader eller skader, der er ved at opstå.

Nævnet bemærker, at klagerens forsikring trådte i kraft den 1/2 2010, og at klageren først anmeldte forholdet den 6/1 2014.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning i henhold til forsikringens basisdækning.

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist, at der er tale om et forhold, der er omfattet af forsikringens udvidede dækning.

Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udgifterne til ændring af taghældningen på bygningen eller til opførelsen af et nyt tag.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen