

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 22. september 2021 blev i sag nr. 96661:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
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 ejerskifteforsikring.

I klageskema af 24/3 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Efter overtagelse er det blevet opdaget, at pooldugen på den indendørs pool er utæt. "Gulvet" i poolen buler, og der er således vand på begge sider af dugen. I tilstandsrapporten har man besigtiget poolrummet, men selve pool er ikke blevet besigtiget da den var fyldt med vand og afdækket med dug. Dette har vi ikke undret os over, da vi heller ikke ville forvente at pool burde tømmes eller "dykkes ned" for at besigtige. I svar for forsikringselskabet "Den byggesagkyndige har ikke besigtiget poolen, da den var fyldt med vand og afdækket med en dug. Selve lokalet har været tilgængeligt, og derfor har den byggesagkyndige kunnet besigtige dette." ønsker man ikke at dække skaden.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker dækning for udskiftning af pooldug, som ikke funktionelt fungerer som den skal".

Selskabet har i brev af 16/6 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klagen vedrører indendørs swimmingpool, som ifølge klager er utæt og skal dækkes af ejerskifteforsikringen. DBF har afvist dækning, da der i policen er taget forbehold for poolen, da denne ikke har været besigtiget af den beskikkede bygningssagkyndige i forbindelse med tilstandsrapportens udarbejdelse.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 5. september 2020. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport Tilstandsrapporten fremlægges som **bilag A**. Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag B**.

Den 27. januar 2021 anmelder klager buler i swimmingpoolens pool-dug, som ifølge pool-mand højst sandsynligt skyldes utæthed i pool-dugen. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag C**.

Den 2. februar 2021 afviser DBF dækning med henvisning til, at der i policen er taget forbehold for ejendommens pool, som derfor ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 2.1. Klager er uenig og mener, at poolen var frit tilgængelig ved den beskikkede bygningssagkyndiges gennemgang. Afgørelse fastholdes med klagevejledning til DBF's interne klageafdeling. Korrespondance mellem klager og DBF for perioden fra den 2. februar til den 24. marts 2021 fremlægges som **bilag D**.

Den 24. marts 2021 påklages afgørelsen til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en udskiftning af pool-dugen, som ikke funktionelt fungerer som den skal.

Klager mener, at poolen er omfattet af ejerskifteforsikringen, da selve polrummet var tilgængeligt og genstand for den beskikkede bygningssagkyndiges gennemgang.

Under den beskikkede bygningssagkyndiges indledende bemærkninger på tilstandsrapportens side 6 fremgår bl.a. følgende vedrørende bygning A.

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? Tagrum besigtiget fra loftlem, idet der ikke er gangbro i tagrum. Isolering er udlagt på hele gulvflade i tagrum. - Pool er fyldt med vand og afdækket med dug.

Følgende forbehold er på denne baggrund optaget i policen:

"Forsikringen omfatter ikke ejendommens pool, der ikke er besigtiget af den byggesagkyndige jf. tilstandsrapporten side 6 pkt 2)".

Det fremgår af fotos fra klagers skadeanmeldelse (bilag C), at såfremt poolen ikke havde været dækket med en termodug ved den beskikkede bygningssagkyndiges gennemgang, ville buler og folder ved pool-dugen have været klart synlige. Poolen/pool-dugen kan – efter DBF's opfattelse – ikke i forhold til den beskikkede bygningssagkyndiges gennemgang betragtes som en utilgængelig og dermed skjult bygningsdel, blot fordi der var udrullet en termodug på poolens vandoverflade.

Da forbeholdet i øvrigt vedrører en bestemt bygningsdel med udgangspunkt i oplysninger i tilstandsrapporten, er det – efter DBF's opfattelse – derfor i overensstemmelse med bekendtgørelse

Ankenævnet for Forsikring

3.

96661

nr. 13 af 12. januar 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., § 1, nr. 1. Uddrag af bekendtgørelsen fremlægges som **bilag E**.

DBF gør på denne baggrund gældende, at klagers skadeanmeldelse med rette blev afvist med henvisning til policens forbehold vedrørende ejendommens pool, idet buler og folder ved pool-dugen i øvrigt ikke var synlige i forbindelse med dens beskikkede bygningssagkyndiges gennemgang af pool-rummet.

DBF bemærker desuden, at klager ikke har påvist egentlige utætheder ved poolen udover fotos af folder ved pool-dugen samt oplysningen om, at folderne ifølge poolmand højst sandsynligt skyldes utæthed.

Klagers krav bør derfor afvises.

Den omstændighed at reparation ved poolens synlige rammer ikke er anmærket i tilstandsrapporten, kan – efter DBF's opfattelse – ikke føre til andet resultat".

I policen hedder det bl.a.:

"Særlig undtagelse Forsikringen omfatter ikke ejendommens pool, der ikke er besigtiget af den byggesagkyndige jf. tilstandsrapporten side 6 pkt. 2).

Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens stråtag, bærende stolper i poolrum, gulvbelægning og vægbeklædning samt gulvafløb i vådrum, indervægge i poolrum, loftbeklædning i teknikrum og tilstødende konstruktioner, jf. tilstandsrapporten pkt. 1.1/1.15/6.1/6.2/6.4/8.1/9.2, som følge af fugt".

Nævnet udtaler:

Klageren kræver, at selskabet dækker utætheder i en indendørs swimmingpools dug. Klageren har anført, at poolrummet var tilgængeligt for den bygningssagkyndige.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at der er i policen er taget følgende forbehold: "Særlig undtagelse: Forsikringen omfatter ikke ejendommens pool, der ikke er besigtiget af den byggesagkyndige jf. tilstandsrapporten side 6 pkt. 2)".

Selskabet har til støtte for, at der er tale om et gyldigt forbehold bl.a. anført, "Under den beskikkede bygningssagkyndiges indledende bemærkninger på tilstandsrapportens side 6 fremgår bl.a. følgende vedrørende bygning A. 2. *Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? ... Pool er fyldt med vand og afdækket med dug. ...* Det fremgår af

fotos fra klagers skadeanmeldelse (bilag C), at såfremt poolen ikke havde været dækket med en termodug ved den beskikkede bygningssagkyndiges gennemgang, ville buler og folder ved pool-dugen have været klart synlige. Poolen/pool-dugen kan – efter DBF's opfattelse – ikke i forhold til den beskikkede bygningssagkyndiges gennemgang betragtes som en utilgængelig og dermed skjult bygningsdel, blot fordi der var udrullet en termodug på poolens vandoverflade. Da forbeholdet i øvrigt vedrører en bestemt bygningsdel med udgangspunkt i oplysninger i tilstandsrapporten, er det – efter DBF's opfattelse – derfor i overensstemmelse med bekendtgørelse nr. 13 af 12. januar 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., § 1, nr. 1".

Det fremgår af bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 1, nr. 1, at der på grundlag af oplysninger i en tilstandsrapport eller elinstallationsrapport kan tages forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele eller bestemte installationer.

Nævnet finder, at forbeholdet vedrørende ejendommens pool er tilstrækkelig konkret til, at det kan gøres gældende over for klageren.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forbeholdet vedrører en bestemt bygningsdel, og at det er konkret begrundet i tilstandsrapportens oplysning om, at poolen ikke var besigtiget som følge af, at den var afdækket og fyldt med vand.

Nævnet har også lagt vægt på, at formålet med klausulen i policen må antages at have været, at selskabet – i en situation, hvor det var kendt, at den indendørs pool, der er en bygningsdel, der kræver løbende vedligeholdelse, ikke var nærmere undersøgt – ikke ønskede at overtage risikoen for mulige dækningsberettigende forhold ved poolen.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at det har været relativt let for klageren at forholde sig til selskabets forbehold.

Ankenævnet *for* Forsikring

5.

96661

Nævnet finder herefter, at selskabet er berettiget til at afvise at yde dækning for skaden på pooldugen med henvisning til forbeholdet i policen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen