

Den 7. juli 2008 blev i sag nr. 72.162:

XXXXX XXXXXX XX
 XXXXXXXXXXX XXX XXXXXXXXXXX
 XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 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 medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at dække en udskiftning af undertaget samt en udskiftning af inddækninger ved vinduer i kip. Klagernes advokat har senere nedlagt påstand om, at selskabets skal dække omkostningerne til advokat- og ingeniørbistand.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at undertaget ikke udover tilstandsrapportens bemærkninger afviger fra tilsvarende undertage, samt til, at sælgeren af ejendommen havde forpligtet sig til at udbedre den utætte inddækning ved vinduer i kip, hvorfor selskabet anfører, at dette krav skal rettes mod sælgeren af ejendommen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1988/1990, samt at klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/12 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 29/9 2005. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
...		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K2	3 defekte tagsten mod øst og 1 rygningsten mod vest.
	K1	Flere tagsten ligger ikke på lodret linie.
8.3 Skotrender/inddækninger	K2	Manglende inddækning/tætning under ryg-

		ningssten på bygning mod nord. Enkelte tagsten med afskalninger.
	K2	Inddækning/tætning under rygningsten mod øst og inddækning ved lodret trævæg mod vest ikke tætsluttende.
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K1	Enkelte løse underbeklædningsbrædder og partielt rustne søm.
	K2	Vindskede mod syd ved udestue med vindrevne og begyndende nedbrydning.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Rendejern og beslag for nedløbsrør med rustangreb.
	K1	Tagrende med mindre fald/bagfald og med løvfald.
8.10 Undertage/understrygning	K2	Tagrende ved bagdør utæt. Afstandslisters målt til 12 mm og undertag med forvitring på/ved fodblik.
8.11 Ventilation	K1	Mangelfuld ventilation i tagrum - ikke tegn på opfugtning.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

5. Lofter/etageadskillelser

5.1 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?
Hvis ja, hvor?

Ja Nej Ved
ikke

Fugtskjolder på lofter, se pkt. 8.2.

...

8. Tage

8.1 Har taget været utæt?
Hvis ja, hvilke?

Utæt ved blyinddækning ved kip. Er udbedret.

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger ved ejerskifteforsikring

...

8. Tagkonstruktion

Bygn.:

...

Taghældning - 15-35 grader

A"

Af købsaftale underskrevet af klagerne den 7/10 2005 fremgår bl.a.:

"Vedr. afsnit 2 - Ejendommens fysiske forhold.

Under henvisning til den udarbejdede tilstandsrapport er det aftalt, at sælger foranlediger følgende punkter udbedret for egen regning og på håndværksmæssig korrekt måde:

A. 8.1. 3 defekte tagsten mod øst og 1 rygningsten mod vest. Flere tagsten ligger ikke på lodret linie

A.B.3. manglende inddækning/tætning under rygningsten på bygning mod nord.

Enkelte tagsten med afskalninger.

Inddækning/tætning under rygningsten mod øst og inddækning ved lodret trævæg mod vest ikke tætsluttende.

8.11. Mangelfuld ventilation i tagrum.

Arbejdet skal være udført inden overtagelsesdagen.

Såfremt arbejdet ikke er udført rettidigt, er køber berettiget til, at modregne kr. 25.000,- mod selv at udføre arbejdet. Beløbet reguleres over refusionsopgørelsen.

Det er aftalt, at såfremt der, indenfor en periode på 3 år fra overtagelsesdagen, opstår problemer/skader som kan henføres til tilstandsrapportens pkt. 8, og skaden ikke kan dækkes ind via ejerskifteforsikringen eller købers parcelhusforsikring, deles reparationsudgiften mellem køber og sælger, dog således at sælgers udgift maksimalt kan udgøre kr. 25.000,-."

Af allonge 1 af 1/12 2005 til tilstandsrapporten fremgår:

"Følgende punkter er blevet udbedret:

8.3 Skotrender/inddækninger

Manglende inddækning/tætning under rygningsten på bygning mod nord.

Inddækning/tætning under rygningsten mod øst og inddækning ved lodret trævæg mod vest ikke tætsluttende."

Klagerne anførte i skrivelse af 11/12 2006 til selskabet:

"

Hvornår blev skaden opdaget (dato):	1ste gang ca 01-08-2006, anden gang ca 01-10-2006 og nu i dag 11-12-2006
Hvordan blev skaden opdaget:	Det regner ind fra taget. Det har regnet ind fra vindueskarmen første gang. Anden gang regnede det ind et sted i stuen og løb ned af væggen. Nu regner det ind et andet sted i stuen og drypper ned midt i stuen. Derudover ses skjolder på loft, som ikke kan bestemmes hvorfra de kommer.
Hvori består skaden (hvad er skadesramt):	Det regner ind flere steder. Iflg. tømreren som har udbedret de første 2 fejl er undertaget ikke i orden.
Er skaden nævnt i tilstandsrapporten:	Ja Utæt ved blyinddækning ved kip, dette er udbedret, og der er lavet allonge herpå.

"

Selskabet anførte som følge heraf i skrivelse af 28/12 2006 til klageren:

"Ejerskifteforsikringsordningen skal dække forhold, der ikke var Dem bekendt ved overtagelsen af ejendommen. Her har der tydeligvis, som en del af handlen, været taget stilling til tagkonstruktionens beskaffenhed. Tagkonstruktionen er ligeledes anmærket behørigt i tilstandsrapporten. I denne henseende skal jeg afslutningsvis gøre Dem opmærksom på, at sælger ikke ved allongen, har udbedret samtlige af de ovennævnte forhold, vedrørende ejendommens tagkonstruktion.

Dansk Boligforsikring A/S beklager på det foreliggende grundlag at meddele, at forholdet ikke er dækket under Deres ejerskifteforsikring. Såfremt De har spørgsmål til vores afgørelse, er De velkommen til at kontakte undertegnede."

Klagerne anførte herefter i skrivelse af 4/1 2007 til selskabet:

"Som aftalt beder jeg Dem eller Deres kollega om at genvurdere skadesanmeldelsen på baggrund af vores samtale.

I vores samtale fremsiger De følgende:

At pga der i købsaftalen er lavet speciel aftale om køber skal kompenseres såfremt ejerskifteforsikring ikke dækker evt fejl ved taget er lig med at jeg har været opmærksom på problemerne med taget. Dette er direkte usandt.

Grunden til jeg valgte at få indført dette i Købsaftalen er det (med god grund) at jeg generelt har stor mistro til ejerskifteforsikringerne ud fra andre kollegaers erfaringer hermed.

Da loftet i vores hus er i kip, derved var det ved købstidspunktet umuligt at checke taget indefra. Da der tidligere har været en stormskade på taget og enkelte dele derfra endnu ikke var repareret (er gjort nu) valgte jeg at indfører denne ekstra klausul i købsaftalen.

Som nævnt i min anmeldelse, har tømrer udbedret de første problemer. I forbindelse hermed har han rådet mig til at anmelde dette forhold da han er af den overbevisning at undertaget er i så dårlig stand og konstruktion, at disse problemer vil komme hver eneste gang vinden vender i en ny retning.

I Deres brev fremgå det, at ejerskifteforsikringen skal dække forhold, der ikke er mig bekendt ved overtagelsen af ejendommen. Jeg har på intet tidspunkt været klar over eller haft mulighed for at vurdere undertagets beskaffenhed. Der er i handlen ikke som påstået taget hensyn til tagkonstruktionens beskaffenhed."

Selskabets taksator bygningskonstruktør M.J. besigtigede herefter ejendommen den 30/1 2007 og anførte som følge heraf i taksatorrapport af 5/2 2007:

"Ejendommen ses at være et parcelhus fra 1988 og ejendommen fremstår generelt i oprindelig stand, hvorfor FT i forbindelse med overtagelse af ejendommen har fortsat almindelig vedligeholdelse. Ejendommens facader er blank teglmur. Bagmure i pudset mur. Gulve er opstrøet trægulve i etager og betongulve i bryggers køkken toilet og bad. Tagkonstruktionen er et dobbelt halvtag med tegltag.

...

1) Utæt undertag

Det er muligt at utæt undertag afviger i forhold til andre intakte bygninger af samme alder men forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

...

Jeg har haft forespurgt om levetid men det har de valgt at undlade at svare på. Det vurderes ud fra typen af undertag, at et korrekt oplagt undertag, med et tegltag oplagt uden indtrængning af sollys, ville have en levetid på 20-25 år.

Der er efter min vurdering tale om forskellige forhold der er årsag til indtrængning af vand.

1. det er min vurdering at undertaget der er fra 1988 altså næsten 20 år gammelt er udtjent og skal udskiftes, henset til de forhold undertaget er oplagt under.

Denne vurdering gør jeg ud fra det stykke undertag jeg fandt ved tagfoden ved besigtigelsen, det ses når det rulles let at bitumenlaget revner.

Udskiftning er nødvendig dels på grund af opbrugt levetid, del fordi vingetegl ligger så ujævnt, som beskrevet i tilstandsrapporten, at undertaget konstant er under påvirkning af sollys i mindre områder, påvirkning af ultraviolette stråler fra solen medvirker til en hurtigere nedbrydning af de materialer der er anvendt ved fremstillingen af undertaget.

Det er et kendt forhold at vingetegl yder ringere beskyttelse som klimaskærm end f eks. falstagsten, der giver en tættere overflade end vingetegl.

Vingetegl tillader pr. definition mere sollys at trænge ind mellem samlingerne, end det rent praktisk kan lade sig gøre med falstegl.

I dette tilfælde ses tegl ikke at ligge i lige linier på tagfladen, hvilket giver en større åbenhed, og dermed større mulighed for solens ultraviolette stråler at beskadige undertaget beskyttende overflade.

Undertaget hænger i buer og blafreer når det blæser, dette giver større risiko for at undertaget revner i det beskyttende bitumenlag der ses på undertaget, dette vurderes at skyldes, at der ikke er udført korrekt tagfod, som under normale forhold vil medvirke til at nedsætte risikoen for at undertaget kan blafre ved vind påvirkning, ligeledes beskrevet i tilstandsrapporten.

2. det er min vurdering at inddækningen ved tagvinduet ikke er tæt. Det ses at loft, gulv og bjælker er opfugtet i forbindelse vinduet, beskrevet i tilstandsrapporten som udbedret under sælgeroplysninger.
3. det er min vurdering at der kommer vand ind fra rygningerne, beskrevet i tilstandsrapporten.
4. Taget der er oplagt i 1988-90 er ikke oplagt efter forskrifterne.
Afstandslistes er for små der er foreskrevet 25 mm, og der ses at være anvendt en 12 mm afstandsliste. Desuden skal der være udført en korrekt tagfod, hvor der er monteret en vandfast plade, hvorpå fodblik og undertag mødes og fastgøres. Dette ses ikke at være udført da undertaget hænger i en lunke ved fodblik, og medvirker til undertagets nedbrydning, da det medvirker til at undertaget blafreer når det blæser, samt at lunke medvirker til at undertaget er under konstant opfugtning, beskrevet i tilstandsrapporten.

Udbedring af forholdet ses at omfatte udskiftning af undertag og inddækninger efter forskrifterne. Det vurderes at der skimmelsvamp i loft og i vægge, som følge af de opfugtninger der foregår samt har foregået.

Der er noget der tyder på at sælger har haft kendskab til forholdet med undertaget, henset til den underlige aftale der er lavet mellem sælger og FT. Det var et forhold FT brugte en del tid på at fortælle om, men det er ikke rigtig et område jeg kan gå ind i."

Ingeniør P.S. fra M. a/s Rådgivende ingeniører besigtigede ejendommen den 24/10 2007 og anførte som følge heraf i notat af 6/11 2007:

"Undersøgelsen er iværksat på grund af vandindtrængning fra tagdækningen og med henblik på redegørelse til ankenævns sagen mod Dansk Boligforsikring.

Ejendommen er et enfamiliehus med en varierende tagkonstruktion, bestående delvis af afdelinger med gitterspær og hovedkonstruktionen med forskudte bjælkespær med loftbeklædning direkte på underside. Loftrum er kun tilgængelige, hvor der er gitterspær. Alle tagflader er udført med 20° hældning.

Tagkonstruktionerne består af røde vingetegl fabr. Dan Tegl oplagt på lægter, 12 mm afstandslistes, undertag, fabr. Haloten. Rygning er monteret på 'vertikappe' af blyerstatning af nyere dato. Ventilation af tagrum er udført med tude gennem undertaget.

Ved besigtigelsen blev de steder forevist, hvor der i perioder trænger vand ind som er følgende:

- ned af vestvæg i stue.
- ned af østvæg i køkken (over vindue).

- i soveværelse.
- i bryggers og tilstødende gang.

Alle steder er der på overfladerne tydelige skjolder fra vandindtrængen.

Ved besigtigelse og gennemgang af taget er følgende konstateret:

- Tagstenene ligger uens og ude af sideoverlæg i flere rækker.
- Der forekommer en del revnede/knækkede tagsten.
- Inddækning mod den bræddebeklædte facade over tag er åben og behæftet med fejl som leder vand ned på undertaget.
- Undertaget er hullet forårsaget af blafren mod binderne.
- Lukning/klæbning mellem undertag og ventilationskanaler er udført med asfaltklæbemasse (koldklæber) som er fuldstændig porøs på grund af at blødgøringsmidlet er fordampet, hvilket har medført revner/huller omkring kanalerne.
- Kanalerne er ikke ført/tilsluttet korrekt til taghætterne, der forekommer forskydning især ved aftræk fra tørretumbler.
- Mellem lægter og spær er der monteret 12 mm tykke afstandslister.
- Undertaget hænger en del og skaber lommer særligt over fodblik, hvor der ikke er monteret underlagsplade.
- Undertaget er klæbet til fodblikket med asfaltklæber som ligeledes her er porøst og har mistet sin klæbeevne.

Ovennævnte registreringer giver følgende årsager til vandindtrængningerne:

- Tagstenene giver kun ringe tæthed/vandafvisning.
- Utæthederne i tagstenene 'dræner' vandet ned på undertaget som hermed skal fungere som hovedtæthed.
- Imellem spærene, hvor undertaget hænger mest løber vandet og da det samtidig er her hvor dette af vinden har 'slået' huller mod binderne finder vandet ind disse steder.
- Vandet trænger herefter gennem isoleringen og løber på dampspærren og finder ud på indvendig side af ydermurerne.
- Desuden er der utætheder omkring ventilationskanalerne, hvor der ligeledes trænger vand ned. Vandindtrængen ved aftrækket fra tørretumbleren skyldes hovedsageligt kondens, da den fugtige varme luft pumpes ud under tagstenene via kanalen som udmunder ved siden af taghætten.
- Inddækningen mellem undertaget og den hvide facadebeklædning i tagforskydningen er ikke tæt og der ledes tilsyneladende vand ind bag inddækningen (er ikke undersøgt ved destruktivt indgreb).

- Undertaget er monteret så stramt som det er muligt, men på grund af at der kun er monteret 12 mm afstandslister, vil dette slides i stykker af vinden mod binderne, hvilket har forårsaget den overvejende del af hullerne.

De i købsaftalen nævnte forbedringer er udført, men har kun haft ringe eller formentlig ingen indflydelse på tagets tæthed.

Konklusion:

De overordnede og fundamentale fejl ved husets tag som er de egentlige årsager til skaderne er at taget kun er udført ved 20° hældning og at der er anvendt 12 mm afstandslister.

Sådanne projekteringsfejl giver typisk problemer efter en årrække på 10 - 20 år, hvor materialerne bliver slidte af vejrpåvirkninger og vandet på grund af hældningen ikke bortledes hurtigt nok.

Et sådant tegltag skulle have været projekteret efter 'Murerfagets Byggeblade nr. 33' som her var relevant i udgaven marts 1987 (vedlagt i kopi).

Heraf fremgår det af afsnittet 'Generelle anvisninger og krav' at - for alle tagstenstyper oplagt på vandtæt undertag skal spærhældningen mindst være 25° - Tegltage med mindre hældning end 25° må kun udføres efter aftale med producenten. Desuden var kravet til afstandslister på 25 mm tykkelse."

Klagerne har ved skrivelse af 11/7 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til udbedring af de anmeldte skader. Klagerne har til støtte herfor anført:

"Hustag utæt flere steder. Ejerskifteforsikring dækker ikke, bla. da der i købsaftalen fremgår at 'såfremt ejerskifteforsikring ikke dækker evt skader deles udgiften mellem Sælger/køber. Dog max 25000 kr.' Dette punkt har jeg kun indført i købsaftalen dels fordi jeg har hørt om så mange dårlige erfaringer med ejerskifteforsikring samt ved mindre fejl er der selvrisiko i ejerskifteforsikringen. Jeg har ikke fået noget afslag i prisen som følge af defekt tag, sådan som Dansk Boligforsikring udlægger det! Vi har nu haft 4 forskellige utætheder vidt forskellige steder i huset, disse utætheder kan kun opdages når det regner kraftigt. Men vi skal vel ikke acceptere at have et hus der kun er tæt i mindre byer. Jeg har bedt gentagne gange om at få den fulde rapport fra besigtigelsesmanden som var udsendt fra Dansk Boligforsikring. Det har P.S.L. ikke villet og han har siden ikke responderet på mine henvendelser! I tilstandsrapport fremgår det ikke under anslåede udbedringspriser for reparationer at dette skulle andet end holdes under observation. De punkter der fremgår i tilstandsrapport er udbedret og det fremgår af vedlagte allonge 1. Her er pkt 1 og pkt 3 det samme. Alle punkter vedr tag er noteret som K1 eller K2 samt de punkter der kan udbedres er udbedret."

Selskabet har ved skrivelse af 31/7 2007 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Indledningsvist vil jeg oplyse, at det påklagede forhold vedrører to forskellige skader/skadeårsager på henholdsvis ejendommens undertag og ved inddækninger ved vinduer i kip mellem to af tagfladerne på ejendommen.

Ad undertag

På nuværende tidspunkt vil jeg på vegne af Dansk Boligforsikring A/S tilføje, at selskabet ikke finder det sandsynliggjort, at undertaget på de dele af ejendommen, som selskabets be-

sigtigelseskonsulent har kunnet undersøge, har en tilstand, som kan karakteriseres som en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Ved denne vurdering har selskabet lagt vægt på flere omstændigheder.

Først og fremmest har undertaget ligget på ejendommen siden opførelsen i 1989/90, hvorfor undertaget har en alder på mellem 17 og 18 år. Vores besigtigelseskonsulent har i denne forbindelse vurderet, at levetiden på et korrekt oplagt undertag normalt er på 20-25 år. Besigtigelseskonsulenten har endvidere vurderet, at undertaget formentlig har udtjent sin levetid, og har henvist til, at vingetegl generelt set ikke yder den samme beskyttelse imod ultraviolette stråler, som andre typer teglbelægninger gør. Besigtigelseskonsulenten kunne dog ikke konstatere konkrete skader på undertaget i loftsrummet eller opfugtninger i den øvrige tagkonstruktion.

Herudover konstaterede besigtigelseskonsulenten ved besigtigelsen, at dele af teglbelægningen ikke lå i lige linjer på besigtigelsestidspunktet, hvilket teoretisk set kan indebære, at undertaget har været udsat for mere ultraviolet stråling end tiltænkt.

Herudover konstaterede besigtigelseskonsulenten, at undertaget var oplagt med afstandslister på 12 mm frem for 25 mm, og at en synlig del af undertaget ved tagfoden var forvitret.

Disse forhold er anmærket i tilstandsrapporten, bilag ... under punkterne 8.1, 8.10 og 8.11 med karaktererne K1, K2 og K1.

På denne baggrund er det selskabets opfattelse, at de konstaterede forhold ved undertaget ikke kan karakteriseres som skader i forsikringsbetingelsernes forstand, idet undertagets tilstand ikke afviger fra tilsvarende undertage i intakte bygninger i almindelig god vedligeholdelsesstand, udover de anmærkninger, som tilstandsrapporten indeholder. Jeg henviser til forsikringsbetingelsernes punkt 3 og 4.1. i bilag ...

I købsaftalen, bilag ... fremgår under punkt 14 om de individuelle vilkår, et afsnit vedrørende punkt 8 i tilstandsrapporten om tagkonstruktionen. Der fremgår blandt en passus om, at sælgeren skulle udbedre punkterne 8.1, 8.3 og 8.11 i tilstandsrapporten på en håndværksmæssig korrekt måde. Såfremt dette arbejde ikke blev udført rettidigt, kunne køberne modregne 25.000 kr. over refusionsopgørelsen.

Af det næste afsnit i købsaftalen fremgår endvidere, at eventuelle fremtidige reparationer ved tagkonstruktionen i en periode på 3 år efter overtagelsesdatoen, som ikke ville kunne dækkes af en forsikring, ville skulle deles beløbsmæssigt imellem klageren og sælgeren af ejendommen.

Efter Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse er de ovenstående afsnit i købsaftalen et udtryk for, at parterne forinden overdragelsen af ejendommen valgte at lave en fremtidig omkostningsfordeling, frem for at lade ejendommens tagkonstruktion gennemgå mere indgående forud for overdragelsen og dermed danne et grundlag for et nedslag i købesummen. Klageren har med en sådan aftalekonstruktion valgt at tage risikoen for sælgerens velvillighed til at medvirke økonomisk ved eventuelle skader på tagkonstruktionen i den aftalte periode. I forlængelse heraf opfatter selskabet ikke sælgerens hæftelse som subsidiær til en forsikringsdækning, men som primær idet den indgår i parternes indbyrdes aftalegrundlag.

Såfremt Dansk Boligforsikring A/S måtte blive pålagt at skulle anerkende det anmeldte forhold som dækningsberettigende, mener selskabet sig berettiget til at foretage en aldersnedskrivning på 70 % på omkostningerne forbundet med en eventuel udskiftning henset til den passerende levetid for undertaget contra den forventede levetid. Dagsværdien af undertaget

er efter selskabets opfattelse med al sandsynlighed forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi selvom der ikke foreligger et konkret estimat på omkostningerne til udbedringen.

Ad inddækninger ved vinduer i kip

Selskabets besigtigelseskonsulent konstaterede ved besigtigelsen, at der trængte vand ind ved vinduer imellem tagfladerne. Besigtigelseskonsulenten kunne ikke besigtige inddækningerne under vinduet, og kunne ikke få verificeret om inddækningerne var utætte, men vurderede at det var den mest sandsynlige årsag til indtrængningen af vand.

I punkt 8 i *sælgers oplysninger om ejendommen* i tilstandsrapporten oplyste sælger, at der havde været utætheder ved blyinddækningerne, men at de var udbedret.

Af punkt 5 i den bygnings sagkyndiges registreringer om bygningen på side 7 fremgår en anmærkning om fugtskjolder på loft, og den tilhørende note henviser til oplysninger fra sælgeren om, at vandet var trængt ind under en storm.

I lyset af de punkter i aftalegrundlaget mellem sælgeren af ejendommen og klageren som er gengivet ovenfor, er det selskabets opfattelse, at klageren for så vidt angår utæthederne omkring inddækningen, må rette sit krav imod sælgeren af ejendommen, i det denne forpligtede sig til, at reparere inddækningen på en håndværksmæssig forsvarlig måde forinden overtagelsesdagen.

Såfremt Dansk Boligforsikring A/S måtte blive pålagt at skulle dække det påklagede forhold, forbeholder Dansk Boligforsikring A/S sig retten til at gøre aldersnedskrivning gældende ved erstatningsudmålingen, såfremt forudsætningerne herfor måtte være opfyldt.

3 Konklusion

Dansk Boligforsikring A/S kan ikke anerkende, at de anmeldte og påklagede forhold er dækningsberettigende skader. Klagen bør derfor afvises."

Klagernes advokat anførte i skrivelse af 14/1 2008 til nævnet:

"Således som jeg forstår det, bestrides det af indklagede ikke, at der som udgangspunkt er tale om en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Indklagede afviser imidlertid at meddele dækningstilsagn under henvisning til, at det anmeldte forhold er behørigt beskrevet i tilstandsrapporten - ligesom der henvises til bemærkningerne i købsaftalens pkt. 14.

Jeg er ikke enig heri.

Som det også fremgår af ingeniør P.S.' rapport er de i købsaftalens pkt.14 anførte punkter/forbedringer udført - jfr. herved også tilstandsrapportens pkt. 8., 8.3 og 8.11, idet det dog videre bemærkes at disse forhold efter ingeniørens opfattelse kun har haft lidt eller ringe indflydelse på tagets utæthed. Indklagedes bemærkninger vedrørende disse forhold i relation til den anmeldte skade kan således ikke tillægges nogen betydning.

Da disse punkter er udbedrede kan bemærkningen i købsaftalens pkt. 14 om at køber er berettiget til modregning af kr. 25.000,00 ej heller tillægges nogen betydning.

Tilbage står bemærkningen i tilstandsrapportens pkt. 8.10 - 'afstandslisters målt til 12 mm og undertag med forvitring på/ved tagfod'. Forholdet har fået karakteren K2.

Karakteren K2 beskriver som bekendt en skade, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig fremtid. Dette vil ikke medføre skade på andre bygningsdele.

Dette har efter klagers opfattelse ikke vist sig at være hverken en korrekt eller tilnærmelsesvist fyldestgørende beskrivelse af forholdet. Der henvises herved til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.

Som det fremgår af ingeniør P.S.' rapport medfører blandt andet dette forhold lige netop ikke skader og risiko for ikke ubetydelige skader på en række andre bygningsdele.

Henset til forholdets karakter (også sammenholdt med den fejlagtige hældning på taget jfr. nedenfor) burde forholdet være givet karakteren K3 eller UN. Dette er ikke tilfældet.

Som det videre fremgår af ingeniør P.S.' rapport består årsagen til skaden imidlertid i det væsentligste også i det forhold, at taget er anlagt med forkert hældning. *Dette forhold ses slet ikke omtalt i tilstandsrapporten - eller i købsaftalen i øvrigt.*

Forholdet udgør efter klagers opfattelse også isoleret set en skade i ejerskifteforsikringens forstand, der skal udbedres som beskrevet. Der henvises herved til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

I relation til udbedringsomkostningerne henvises til det i ingeniør P.S.' rapport anførte.

Det kan herved oplyses, at ingeniør P.S. supplerende har oplyst, at den foreslåede udbedringsmetode ikke vil medføre forlænget levetid i forhold til, hvad man normalt berettiget vil kunne forvente af den pågældende type tag. Jeg har anmodet om ingeniør P.S.' skriftlige bekræftelse heraf, hvilken vil blive fremlagt, når jeg modtager kopi heraf - sammen med enkelte yderligere forhold jeg har anmodet om ingeniør P.S.' præciserende bemærkninger til.

At der herved ikke er tale om en mangelfuld og ufyldstgørende beskrivelse af forholdet, som klager ikke tilnærmelsesvis har haft mulighed for at tage i betragtning på grundlag af tilstandsrapportens oplysninger, støttes også af bemærkningen i købsaftalens pkt. 14, hvorefter sælger andel af en eventuel udgift vedrørende taget maksimeres til 'kun' kr. 25.000,00. Det understreges herved også, at denne passus i aftalen vedrører samtlige forhold under pkt. 8 - og altså ikke sigter specifikt på noget konkret forhold. Det må på baggrund heraf have formodningen imod sig, at klager har eller burde have haft kendskab til forholdet og karakteren heraf.

Det bestrides således:

At klager på baggrund af tilstandsrapportens og/eller købsaftalens oplysninger har eller burde have haft kendskab til de konstaterede skader og det faktiske omfang af disse.

At skaderne og årsagen til skaderne er beskrevet hverken korrekt og fyldestgørende i tilstandsrapporten eller i købsaftalen i øvrigt. Det beskrevne under pkt. 8.10 med karakteren K2 er således, en mangelfuld beskrivelse af forholdet - ligesom den fejlagtige hældning slet ikke er beskrevet.

Konklusion:

Indklagede bør tilpligtes at dække den anmeldte skade.

Det er desuden min opfattelse af indklagede efter omstændighederne må tilpligtes at bære sagens omkostninger. I den forbindelse fremlægges som sagens bilag ... ingeniør P.S.' nota

stor kr. 6.498,69 - ligesom mine omkostninger på nuværende tidspunkt under hensyn til medgået tidsforbrug m.v. kan opgøres til kr. 10. 000,00 + moms."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 30/1 2008 til nævnet:

"Ad tagkonstruktionen

For en god ordens skyld skal jeg henvise til selskabets indlæg af 31. juli 2007, hvor det på side 2 fremgår, at undertagets tilstand ikke opfattes som værende en dækningsberettigende skade i lyset af forsikringsbetingelsernes punkt 3.

De byggetekniske oplysninger som klageren har fremlagt ved notatet udarbejdet af m. a/s, se bilag ... afviger ikke væsentligt fra de registreringer og vurderinger som selskabets besigtigelseskonsulent gjorde under sin besigtigelse. Jeg henviser på selskabets vegne til bilag ...

Som anført af begge konsulenter er en af de primære årsager til undertagets generelle tilstand, at der blev anvendt 12 mm afstandslister ved oplægningen af taget, samt at undertagets afslutning ved tagfod ikke blev udført korrekt. Disse forhold blev, som tidligere anført af selskabet, anmærket i tilstandsrapporten med karakteren K2 under punkt 8.6.

Karakteren K2 anmærkes om alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Det er fortsat selskabets opfattelse, at denne karakteranmærkning ikke var en klart forkert beskrivelse i tilstandsrapporten af forholdet vedrørende undertaget tilstand. Det skal i denne forbindelse bemærkes, at tilstandsrapporten blev udarbejdet den 29. september 2005, og at det af klagerens skadeanmeldelse til selskabet fremgår, at der konstateredes vandindtrængning første gang den 1. august 2006 - ca. et år efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

Videre er det derfor selskabets opfattelse, at forholdet omkring undertaget ikke er omfattet af forsikringens dækning i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 4, første afsnit, da forholdet omkring undertagets tilstand ikke var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Klagerne kunne på baggrund af anmærkningerne alene have haft en forventning om, at de indenfor en overskuelig fremtid skulle påregne udgifter til udbedring af alvorlig skader ved undertaget som en følge af, at der var monteret for små afstandslister, og som en følge af, at undertaget var forvitret ved tagfoden.

Der henvises i denne forbindelse til kendelserne afsagt af nævnet i sagerne 70.665, 69.235, 67.864 og 63.701.

Som anført af både selskabets besigtigelseskonsulent og m. a/s, kan der være flere sandsynlige årsager til den vandpåvirkning af undertaget, som klagerne oprindeligt anmeldte.

Dels er der utætheder i inddækningen ved træfacader, dels er dele af tagbelægning defekt og ligger ikke i lige linjer.

Selskabet er fortsat af den opfattelse, at disse forhold var anmærket i tilstandsrapportens punkt 8, og at oplysningerne i købsaftalens punkt 14 er et udtryk for, at der ved handlens indgåelse blev taget hensyn til tagkonstruktionens tilstand.

I forlængelse af klagerens bemærkninger omkring hældningen på tagkonstruktionen, henledes opmærksomheden på oplysningerne tilstandsrapporten på side 14, hvor den bygnings-sagkyndige angav taghældningen til at ligge i intervallet 15-35 grader.

Det er selskabets opfattelse, at en bygnings sagkyndig ved et huseftersyn udført i 2005 ikke skulle måle den præcise hældning på en tagkonstruktion, idet dette forudsatte anvendelse af hjælpemidler, som de bygnings sagkyndige ikke havde til rådighed ved huseftersynene på dette tidspunkt.

I rapporten udarbejdet af selskabets besigtigelses konsulent, fremgår det af skitsen på side 3, hvor på den forsikrede besigtigelses konsulent kunne konstatere opfugtninger på besigtigelsestidspunktet. Som det fremgår af skitsen var disse områder udelukkende placeret under tagfoden ved afslutningen af begge tagflader, samt under inddækningen mellem tværvæggen imellem de to tagflader.

Disse observationer underbygger efter selskabets opfattelse, at vandgennemtrængningen igennem tagkonstruktionen med største sandsynlighed sker de steder, som tilstandsrapporten indeholdt relevante anmærkninger omkring. Der henvises til punkt 8.1, 8.3 samt 8.6. Videre anførtes det under sælgeroplysningerne, se punkt 5 og 8, at der havde været utætheder i tagkonstruktionen, som dog var udbedret af sælgerne, og som sælgerne stillede økonomisk sikkerhed for i købsaftalen.

Det er derfor selskabets opfattelse, at det ikke er sandsynliggjort, at taghældningen på 20 grader i sig skulle udgøre et dækningsberettigende forhold, idet vandgennemtrængningen ikke sker igennem hele undertagets flade, men efter det oplyste alene ved tagfoden.

Ad advokatomkostninger og udgifter til anden sagkyndig bistand

For så vidt angår klagepunkterne omkring omkostninger til advokatbistand og teknisk bistand, er det selskabets opfattelse, at selskabet ikke skal afholde disse udgifter.

I relation til advokatomkostningerne er det selskabets opfattelse, at Ankenævnet for Forsikring er et forbrugerorgan, som skal sikre, at forsikringstagere blandt andet kan få efterprøvet de tilsluttede forsikringsselskabers afgørelser af anmeldte skader. Behandlingen af en klagesag ved Ankenævnet nødvendiggør som udgangspunkt ikke, at klagerne behøver at antage assistance fra en advokat, idet Ankenævnet netop er et forbrugerbeskyttende organ, som skal sikre at forsikringstagere kan få efterprøvet forsikringsselskabernes afgørelser uden at have behov for at antage juridisk assistance.

Selskabet kan i denne forbindelse henvise til kendelserne i sagerne 67.716, 70.020, 68.877, 68.089, 65.064, 67.886, 67.745, 66.972, 67.479, som er et udsnit af kendelser, som helt eller delvist har berørt spørgsmålet om advokatomkostninger i sager på ejerskifteforsikringsområdet.

I relation til den konkrete sag skal det bemærkes, at klagerens advokat først indtrådte i sagen, efter at klageren havde indgivet klagen til ankenævnet.

For så vidt angår omkostningerne til teknisk rådgivning ydet af m. a/s, ses denne rådgivning ikke nødvendig i lyset af at selskabet har besigtiget det anmeldte forhold ved klagerens ejendom.

Det fremgår endvidere af notatet fra m. a/s, bilag ... at det er blevet udarbejdet til brug for ankenævns sagen mod selskabet, og ikke som en følge af, at selskabet ikke havde besigtiget det anmeldte forhold."

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, deformation, 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 nævnt 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.
- Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til, inden overtagelsestidspunktet/rådighedstidspunktet.
- Forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold der er dækket af en anden forsikring"

Nævnet udtaler:

Ad. undertag.

Henset til de bemærkninger, der i tilstandsrapporten er gjort om ejendommens tagkonstruktion og den manglende ventilation i tagrummet, finder nævnet, at klagerne har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter i betragtning inden købet af ejendommen. Det kan herefter ikke kritiseres, at selskabet har afvist at yde dækning til en udskiftning af ejendommens undertag.

Ad. inddækninger ved vinduer i kip:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at sælgeren i købsaftalen har givet en garanti om, at forholdet omkring inddækningerne ved vinduer i kip var udbedret inden klagerens overtagelse af ejendommen. Et sådant krav er kun dækket af forsikringen, hvis køberen ikke får gennemført sit krav mod sælgeren. Da nævnet ikke kan se, at kravet er forsøgt gennemført mod sælgeren, kan nævnet ikke pålægge selskabet at erstatte forholdet.

Ad. omkostninger til sagkyndig bistand:

Vedrørende dækning af advokat- og ingeniøromkostninger bemærker nævnet, at ejerskifteforsikringen ikke dækker sådanne udgifter. Efter en gennemgang af sagens oplysninger finder nævnet, at heller ikke selskabets behandling af sagen giver grundlag for at pålægge selskabet at betale klagernes advokat- og ingeniøromkostninger. Det bemærkes, at nævnet efter nævnets vedtægter ikke kan pålægge parterne sagsomkostninger i forbindelse med nævnsbehandlingen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann