

Den 13. februar 2012 blev i sag nr. 80.186:

XXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XX
 XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX
 XXXXXXXXXXX XX
 XXXX XXXXXXXXXXXXXXXX

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 ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. De klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten og består i manglende vedligeholdelse.

Den forsikrede ejendom er opført i 1952. Klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/3 2010, men fik dispositionsretten over ejendommen pr. 1/12 2009. Handlen skete på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 18/3 2009. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:

Karakter:

Registrering og note:

...

8. Tagkonstruktion

...

8.16 Bemærkninger til skorsten K2 Mindre pudsafskalning på skorstenspipen."

Klagerne anmeldte den 23/11 2010, at det ved en besigtigelse af loftsrummet var konstateret, at der trængte vand ind fra et område omkring skorstenen. En håndværksme-

ster havde efterfølgende konstateret, at der var vådt ved isoleringen omkring skorstenen, og at der dannedes dråber på træværket omkring skorstenen. Håndværksmesteren havde endvidere bemærket, at der havde været vand ved loftet i et tilstødende rum på 1. sal.

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 27/12 2010. Af besigtigelsesrapporten fremgår bl.a.:

"Besigtigelsen:

Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres.

Loftrum,... der ses fugtaftegninger på taglægter omkring skorstenspibe. Endvidere ses skorstenspibe med løbesod. Se billeder 1 - 9

Udvendig,... Skorsten ses med en del revner/pudsafskalninger.

Der ses en større revne, der løber parallelt med tagfladen - passer med det rum, hvor der er konstateret indtrængen af vand. Se billede 10 - 12

Pga. snedækket tag er det svært at se, men tilsyneladende er inddækning udført som forskelling - pudslag er ført ned på tagsten.

Der ses at være inddækning omkring den del af skorsten, der vender ind mod tagrygning.

Konklusion:

Årsag til indtrængen af vand skyldes manglende vedligeholdelse af skorsten/forskelling - sandsynligt er revner/afskalninger i pudslag på skorstenspibe årsag. Skorsten er en udsat bygningsdel (årlige eftersyn).

Tilsyneladende (snedækket tag) er inddækning udført som forskelling. Det var tidligere almindeligt at udføre skorstensinddækning med mørtel (forskelling).

Senere er man gået væk fra denne metode da den er meget vedligeholdelseskrævende (løbende vedligeholdelse). Bruges i dag kun af æstetiske årsager.

Der er bemærkninger til skorsten i TR - 8.16, karakter K2."

Ved brev af 5/1 2011 afviste selskabet at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold var nævnet i tilstandsrapporten og i øvrigt skyldtes manglende vedligeholdelse.

Klagerne fremkom ved brev af 16/1 2011 med indvendinger mod selskabets afgørelse, der imidlertid blev fastholdt ved selskabets brev af 16/2 2011. Sagen er herefter indbragt for nævnet.

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. ...

Se klage af d. 16/1-2011. Regnvand drypper ned fra værelse 1. sal. I tilstandsrapport er der gjort bemærkninger om mindre afskalning på skorstenspipe - K2. Ingen bemærkninger om revner, der kan medføre nedsivning af regnvand til loft el. Hvis en mindre pudsafskalning kan medføre dette, så burde den bygningsagkyndige i tilstandsrap. have advaret om risikoen herfor. Den rigtige anmærkning ville i så fald have været UN. Nedsivning af regnvand på loft og gennem træloft til 1. sal er i høj grad skader på andre bygningsdele. Udgifterne til renovering af pudsafskalning som kunne forventet pba. tilstandsrap. bliver langt dyrere end forventet af en K2 bemærkning.

Selve nedsivningsstedet omkring skorstenen skal udbedres, isolering på loft skal udskiftes, eventuelle skader på træloft skal udbedres mv. Udgifter der på ingen måde omhandler pudsafskalning på skorstenspipe.

Murermester besigtiger skaden på anmeldelsesdatoen og konstaterer bl.a., at der er ødelagte gulvbjælker på loftet over tilstødende værelse som tegn på tidl. nedsivning. Forholdet fremgår ikke af tilstandsrapport.

Murermester vurderer umiddelbart, at vandet trænger ned mellem afdækning nederst ved skorsten i overgangen til taget. Anfører senere at der kan være tale om forkert afdækning.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...

Samlet set vurderer vi, at forholdet med risiko for nedsivning af regnvand ikke er omtalt i tilstandsrapporten, hvorfor vi finder, at Dansk Boligfor. er forpligtet til at dække skaden iht. vores ejerskiftefors. Konkret holdes skadesløse, dvs. udbedring af skade på tag, ny isolering og evt. nye bjælker loft, udbedring af træloft 1. sal - gulvtæppe mv."

Selskabet har i brev af 6/4 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Indledningsvist skal jeg oplyse, at ejerskifteforsikringen alene dækker skader der har været til stede på overtagelsestidspunktet, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2.

Efter det forsikringsretlige princip er det forsikringstageren der skal sandsynliggøre, at der er en dækningsberettiget skade.

Vores kunder overtager ejendommen den 3. marts 2010, men får dispositionsretten over den, allerede den 1. december 2009. De anmelder forholdet først 1 år efter de får dispositionsretten over ejendommen.

Skorstene er udsatte bygningsdele. Toppen af skorstenen er aldeles ubeskyttet og meget udsat for skiftende vejr og temperaturer. Som husejer bør man derfor tjekke skorstenen med jævne mellemrum, uafhængigt af hvad skorstenen bruges til, og i hvilken stand den er i, og i denne forbindelse foretage nødvendige reparationer. Især inddækninger af mørtel er vedligeholdelseskrævende. Mørtel, til inddækning, anvendes i dag alene af æstetiske grunde, da denne løsning har en begrænset levetid. Det er derfor ikke usædvanligt at der her opstår revner, som medfører, at der trænger vand ind.

I tilstandsrapporten, på s. 8, pkt. 8.16 Bemærkninger til skorsten, har den bygningsagkyndige noteret:

'K2 Mindre pudsafskalninger på skorstenspipe.'

Karakter K2 beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skade på andre bygningsdele.

Den bygnings sagkyndige har i forbindelse med gennemgangen af ejendommen anmærket pudsafskalninger på skorstenspipe som en alvorlig skade.

Såfremt man som ejer ikke udbedre forhold i tilstandsrapporten, der er anmærket som en alvorlig skade, er der risiko for at forholdet udvikler sig, og at denne udvikling herefter medfører skade på andre bygningsdele.

På en pudset skorsten viser skaderne sig typisk som løs, afskallet eller krakeleret puds og hvis man ikke udbedre dette kan der i forbindelse med frost opstå skader på skorstene bag ved pudsen, i form af revner.

Det er vores opfattelse at klagerne i forbindelse med købet fik oplysning om at der var forhold omkring skorstenspipen der skulle udbedres, og som ikke er klart forkert beskrevet.

Forhold der er anmærket i tilstandsrapporten er ikke dækket under ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.

På denne baggrund finder vi det ikke sandsynliggjort at forholdet har været til stede på overtagelsestidspunktet, henset til anmærkningen i tilstandsrapporten og det forhold, at klagerne anmelder skaden 1 år efter de får dispositionsretten over ejendommen.

Endvidere skal vi tilføje, at der ikke er konstateret nogen fejl ved skorstenen/skorstensinddækningen og at der ikke sker nogen skader på ejendommen, såfremt klagerne vedligeholder skorstene og sørger for at foretage de nødvendige reparationer.

Konklusion

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at de anmeldte forhold ikke er dækket under ejerskifteforsikringen. Forholdet er nævnt i tilstandsrapporten og består i manglende vedligeholdelse.

Klagen bør derfor 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, deformation, svækkelse, revnedannelse, 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 vedligeholdelsesarbejde 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 ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

4.6

- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede."

Nævnet udtaler:

Klagerne har anmeldt, at regnvand er sivet ind på loftet og gennem træloftet til 1. sal. Selskabets taksator har som skadeårsag anført, at der som følge af manglende vedligeholdelse af skorstenen sandsynligvis er kommet revner/afskalning i pudslag på skorstenspiben.

Af tilstandsrapporten fremgår, at der er "mindre pudsafskalning på skorstenspiben". Forholdet har fået karakteren K2, hvilket er betegnelsen for alvorlige skader, som vil medføre, at bygningens funktion svigter inden for overskuelig tid, men som ikke vil medføre skader på andre bygningsdele.

Det er nævnets opfattelse, at klagerne ved beskrivelsen i tilstandsrapporten ikke er blevet behørigt advaret om, at der i skorstenen var sådanne revner, som ville medføre den vandindtrængning, der blev konstateret kun et år efter, at klagerne fik dispositionsretten over ejendommen. Nævnet finder derfor, at selskabet skal anerkende forholdet som dækningsberettigende.

6.

80.186

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende, og selskabet skal på den baggrund genoptage sagens behandling og udbetale klagerne den erstatning, som de herefter har krav på.

Poul Sørensen