719/05

Den 14. marts 2005 blev i sag nr. 64.288:

xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysø Plads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Bolig Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens tag.

Selskabet har ved sin advokat afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at skaden ikke har været til stede på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen den 1/11 2003. Subsidiært har advokaten gjort gældende, at klageren har modtaget behørig advarsel om forholdene ved taget i tilstandsrapporten, samt at bygningsdelen er udtjent som følge af slid og ælde.

Af tilstandsrapporten af 2/9 2003 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**

IB: Ingen bemærkninger

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader

UN: Bør undersøges nærmere (Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.)

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	**Beboelse**			
…				
A	8.0 Tagkonstruktion			
	8.1 Tagbeklædning/rygning	K1		Tagplader er fra byggeriets opførelse og har ældningstegn. Tagpladerne er for nylig afrensede. Flere tagplader 'vipper' i kanterne. Der er lysindfald i pladesamlinger enkelte steder i tagrummet, bl.a. over skorsten.
	8.5 Udv. træværk v. tag	K1		Vindskeder i gavlene har generelt ældningstegn.
	8.6 Tagrender/tagnedløb	K1	1	Tagrender har ældningstegn.
	8.13 Dampspærre	K1	2	Der kan ikke konstateres dampspærre under isoleringen i tagrummet.
	8.14 Gangbro	K1		Der er ikke gangbro i hele husets længde. Loftslem er uisoleret.

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
1	A	8.6 Tagrender/tagnedløb	På besigtigelsestidspunktet var det tørvejr, hvorfor der ikke kunne konstateres utætheder ved tagrender og nedløb.
2	A	8.13 Dampspærre	Ved eventuel efterisolering af tagrummet skal der udlægges dampspærre."

Det fremgår af sagen, at huset er opført i 1962.

Af skadeanmeldelsen fremgår bl.a.:

"**<u>Beskrivelse af skaden.</u>**

Hvornår opdagede De skaden.:(dato)

25/12 - 2003

Hvordan opdagede De skaden..(eks. Ved nedbrydning af væg mellem gang og køkken)

Beskrivelse.:

Ved skjolder på væg & klædeskab i soveværelse

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Fugtskjolder på væg og klædeskab beskadiget af fugt.

For at finde ud af, hvor fugten kommer fra, er loftet undersøgt, hvor det kunne konstateres at der trænger vand ind fra taget og flere steder er lægterne drivvåde og misfarvede. Enkelte spær er også våde og ved at anløbe.

Ligeledes er isoleringen fugtig.

…

Oplysninger vedr. eventuel pålæggelse af erstatningsansvar.

Er skaden nævnt i tilstandsrapporten.:(med hvilken karakter)

K1. Tagplader er fra byggeriets opførsel, og har ældringstegn. Flere tagplader vipper i kanterne.

Lysindfald påtalt & udbedret.

Burde gammel ejer have haft kendskab til skaden ..(hvis ja - hvorfor/hvordan).

Begrundelse.:

Gammel ejer har ikke selv beboet huset, der er købt med salg for øje.

Sælger har renoveret huset og efterisoleret samt afrenset taget. Mener ikke at lægterne har kunnet nå at blive så anløbne fra overtagelsen 1/11-2003."

Klageren har indhentet et tilbud på 90.000 kr. inkl. moms på et nyt tag.

Under henvisning til taksatorens rapport har selskabet i skrivelse af 28/5 2004 til klageren afvist at yde forsikringsdækning. Taksatoren har vurderet, at det er forventeligt med utætheder i taget på så gammelt et tag, og køber (klager) har ikke været uvidende om tagets tilstand, da det var omtalt i tilstandsrapporten.

Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse og har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal udbedre skaden på ejendommen.

Selskabets advokat har i skrivelse af 30/8 2004 til nævnet bl.a. anført:

"Skaden

Klager har anmeldt skade på ejendommens tagkonstruktion.

Klager opdagede fugtskjolder på væg og klædeskab. For at fastslå, hvor fugten kom fra, er loftet undersøgt, hvor det kunne konstateres, at der trænger vand ind fra taget. Det kunne endvidere konstateres, at flere stedet var lægterne våde, enkelte spær var også våde, ligesom isoleringen var fugtig.

Dansk Boligforsikring A/S' taksator har besigtiget ejendommen og konkluderet, at tabelægningen er et gammelt eternittag, der efter taksators vurdering er nedslidt og levetiden udløbet.

Denne konklusion bekræftes tillige i tilstandsrapporten udarbejdet den 2. september 2003, hvoraf fremgår, at huset er fra 1962. Det lægges til grund, at tagbelægningen er den oprindelige.
…
På baggrund af Dansk Boligforsikring A/S' taksators besigtigelse af ejendommen sammenholdt med tilstandsrapporten vurderes det, at skaden ikke var til stede på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen den 1. november 2003.

Dette understøttes af den bygningssagkyndiges bemærkninger i tilstandsrapporten, idet den bygningssagkyndige ikke ved sin besigtigelse har konstateret råd eller svampeskader som følge af langvarig vandindtrængning i tagkonstruktionen. Den bygningssagkyndige har heller ikke konstateret skjolder eller misfarvninger på træværket i tagkonstruktionen, hvilket han ville have kunnet, selvom det på besigtigelsestidspunktet var tørvejr, hvis der havde været tale om vandindtrængning over en lang periode.

Endvidere henvises til den bygningssagkyndiges karakterer og bemærkninger i tilstandsrapporten ud fra hvilket det vurderes, at klager har fået tilstrækkelige oplysninger om tagkonstruktionens fysiske tilstand, således at dette forhold kunne have været afklaret inden handlens indgåelse med sælger.

Det vurderes, at klager er blevet advaret om de forhold, som nu er genstand for nærværende ejerskifteforsikringssag.

Samlet set er det Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at klager ikke har dokumenteret, at skaden var til stede på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen.

Endvidere gøres det gældende, at skaden under alle omstændigheder er undtaget for dækning, idet klager har modtaget behørig advarsel om disse forhold i tilstandsrapporten, som klager har modtaget forud for handlens indgåelse, og idet bygningsdelen er udtjent som følge af slid og ælde.

Erstatningsberegning

…

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at klager heller ikke har krav på forsikringsdækning som følge af erstatningsberegningen i forsikringsbetingelsernes punkt 5.

Både den bygningssagkyndige og Dansk Boligforsikring A/S' taksator er enige i, at tagkonstruktionens levetid er udtjent, hvorfor udbedring vil tilføre ejendommen en forbedringsværdi svarende til udbedringsomkostningerne, hvorfor der ikke er lidt et tab.

…

Det er hermed Dansk Boligforsikring A/S samlede vurdering, at ejerskifteforsikringen ikke dækker det anmeldte forhold, hvorfor Dansk Boligforsikring A/S ikke kan tilbyde forsikringsdækning."

I skrivelse af 14/9 2004 til nævnet har klageren bl.a. anført, at punkt 8.1 i tilstandsrapporten burde have haft karakteren K3, da der er konstateret vandindtrængning på loftet. Endvidere er det hans opfattelse, at skaden ikke har kunnet udvikle sig så meget på mindre end 2 måneder efter overtagelsen. Af skrivelsen fremgår videre:

"Vi har selvfølgelig støttet os til tilstandsrapportens vurdering af taget, som K1.

Dansk Bolig Forsikring nævner, at taget har ældningstegn, hvilket tag har ikke det efter 40 år. Taget er afrenset af hensyn til vedligeholdelse af taget. Lysindfald bl.a. ved skorsten er påtalt og udbedret, hvilket også fremgår af købsaftalen …

Det er nævnt i tilstandsrapporten, at der ikke er dampspærre, hvilket der er.

Med hensyn til taksators vurdering af skaden, foregik det ved, at han lige havde hovedet ovenfor loftslemmen og sagde 'det var det'. Hvor meget han kunne registrere ved det er yderst tvivlsomt. Hvorfor afvisningen af skadedækning må siges at være på et tyndt grundlag."

Af købsaftalens side 7 fremgår bl.a.:

"- Sælger forestår oplægning af isolering på loft i henhold til aftale, og i henhold til indkøbt isolering."

Selskabets advokat har i skrivelse af 19/10 2004 til nævnet bl.a. anført:

"Tilstandsrapportens budskab er, at taget er ældet, det vil sige, at der er tale om et gammelt tag under nedbrydning - med hvad deraf følger som f.eks. utætheder. Klager har således med rapporten i hånden kunne overveje, hvorvidt klager ønskede at købe ejendommen med disse oplysninger samt til hvilken pris.

Til støtte for Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse gøres det derfor gældende, at beskrivelsen i tilstandsrapporten ikke er klart misvisende eller ufyldestgørende, men at køber på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Klageren har i skrivelse modtaget af nævnet den 9/11 2004 fastholdt sit krav, idet han bl.a. har bemærket, at de nævnte lysindfald i pladesamlinger er udbedret inden overtagelsen, at der er dampspærre, og at der er gangbro i hele husets længde (loftslem er dog uisoleret).

I skrivelse af 29/11 2004 til nævnet har selskabets advokat fastholdt, at klageren ikke har dokumenteret, at forholdet var til stede ved overtagelsen. Videre fremgår det bl.a.:

"Såfremt Ankenævnet måtte finde, at de pågældende forhold var til stede ved overtagelsen af ejendommen, er det forsikringsselskabets opfattelse, at de nævnte for-

hold er undtaget forsikringsdækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4, 1. pind … og punkt 4, 4. pind …"

Klageren har i skrivelse af 10/12 2004 til nævnet fastholdt, at skaden ikke kan være opstået på mindre end 2 måneder fra overtagelsen. Han mener, at tilstandsrapporten er klart forkert.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**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

…

4. Undtagelser fra dækning

- 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.

…

- Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

...

5. Erstatningsberegning

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

Erstatningen kan baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet.

Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

Ved vurderingen indgår blandt andet forholdet mellem den tid genstanden/bygningsdelen har været anvendt og dens formodede levetid. Vejledende regler herfor findes i Skafors vejledning 318 (levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadesforsikring."

Nævnet udtaler:

Efter karakteren og omfanget af skaden på ejendommens tag finder nævnet det sandsynliggjort, at skaden var til stede på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen den 1/11 2003, små 2 måneder før skaden blev konstateret.

Nævnet finder endvidere, at klageren ved beskrivelsen i tilstandsrapporten og den der givne karakter K1 ikke er blevet behørigt advaret om, at taget var utæt og skulle udskiftes.

Nævnet finder yderligere, at selskabet ikke har godtgjort, at taget er udtjent som følge af slid og ælde.

Da det må anses for sandsynliggjort, at taget var værdiforringet med mere end 30 %, finder nævnet endelig, at der skønsmæssigt må fastsættes en erstatning på 50 % af udgiften til et nyt tag.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Dansk Boligforening A/S, skal anerkende skaden på ejendommens tag som dækningsberettigende og skal dække 50 % af udgifterne til et nyt tag.

J. Hermann