723/05

Den 17. maj 2005 blev i sag nr. 64.736:

xxxx xxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysø Plads 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 Bolig Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens udvendige træbeklædning samt skade på badeværelse som følge af vandgennemtrængning.

Den omhandlede ejendom er et sommerhus opført i 1993 og er beliggende ved Vestkysten.

Klagerne har gjort gældende, at de anmeldte skader er dækningsberettigende, idet de ikke er beskrevet tilstandsrapporten. Klagerne har opgjort deres krav for så vidt angår skaden på yderbeklædningen til i alt at udgøre 121.437, 50 kr. Klagerne har anført, at en udbedring på skaden på badeværelset vil beløbe sig til i alt at udgøre 4.244 kr.

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport dateret den 16/11 2003 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**
…
K1: Mindre alvorlige skader
Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.
…
K3: Kritiske skader

Beskriver skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

UN: Bør undersøges nærmere
Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

…

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Der er begyndende nedbrydning i vinduer og dør i poolrummet og vinduer mod gård-haven.

Der er fugtskader i og omkring badeværelset der bør undersøges nærmere.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Bemærkninger:
…			
A	**9.0 Bad-toilet og bryggers**		
	9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1	Enkelte gulvfliser i badeværelserne og poolrummet har ikke fuld vedhæftning.
		K3	Der er enkelte defekte fliser og en del defekte fuger i kant ved poolen. Defekte fuger gulv/væg i badeværelserne og poolrum.
		UN	Der er markant opfugtning i gulv i badeværelset og i skillevæggene omkring badeværelset. Der ses 3-4 cm. store frugtlegemer ved afløb fra toilettet samt ved gulv/væg bag toilettet. I værelserne på hver side af badeværelset er bøgeparketgulvet mod badeværelset opfugtet, misfarvet og stedvis nedbrudt. Ligeledes er fodlister og vægpanlerne på ydervæggene opfugtet. Årsag til opfugtningen (rørskader, defekte fuger, manglende udluftning) samt omfang af skader på trægulve, paneler m.v. bør undersøges nærmere."

Af tillæg til tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Reparationsforslag, beboelsen.**

…

9. Badeværelse/bryggers.

Reparation af fliser og fuger i badeværelserne og poolrum. Kr. 3.000,-

Tætning ved rørgennemføringer i badeværelser.

(Årsag til opfugtning i badeværelse samt trægulve m.v. i tilstødende

Værelser bør undersøges nærmere)."

Klagerne har i klageskrivelsen til nævnet redegjort for de anmeldte forhold således:

"Klager opdagede i februar 2004, at bagvæggen i badeværelsesskabene var meget fugtig. Den rekvirerede tømrer, som udskiftede dele af skabene, besigtigede badeværelset og de tilstødende værelser sammen med en taksator fra vores fritidshusforsikring (Tryg) med det formål at undersøge, om der kunne være tale om en dækningsberettiget rørskade. Taksatoren konkluderede, at dette ikke var tilfældet. Taksatoren og tømreren oplyste desuden, at skaden ikke kunne relateres til nogen af de i tilstandsrapporten pkt. 9.1 pkt. UN beskrevne forhold vedr. badeværelset.

Tømreren fandt efterfølgende ud af, at problemet skyldtes vandgennemslag i ydervæggen, og at dette igen skyldtes store sprækker i samlingerne i træbeklædningen med vandindtrængning i trækonstruktion/bagmur til følge. Tømreren oplyste, at problemet skyldtes en meget dårlig udførelse af den udvendige træbeklædning, hvilket har resulteret i, at der er store mellemrum i samlingerne mellem not og fer. Han har gjort opmærksom på, at der er stor risiko for yderligere skader pga. vandindtrængning, hvis huset ikke bliver ombeklædt."

Klagerne har endvidere anført, at de ikke forinden købet af ejendommen var opmærksomme på problemet, eftersom det ikke fremgik af tilstandsrapporten eller tillægget til denne. Klagerne har for så vidt angår skaden på husets ydervægge anført, at såfremt de havde bemærket kritiske revner i huset før købet, da ville de have antaget, at det ikke havde nogen praktisk betydning. I øvrigt ville de ikke have købt huset, såfremt de havde vidst, at der var problemer med ydervæggen. Klagerne finder endvidere, at de anmeldte forhold udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, og at der er nærliggende risiko for yderligere skade på bygningen. I relation til skaden på badeværelset har klagerne gjort gældende, at de i tilstandsrapporten beskrevne problemer ikke har forbindelse til den anmeldte skade, men at skaderne skyldes en utæt yderbeklædning. I den forbindelse henviser klagerne til, at den konstaterede skade, der gav anledning til, at de rekvirerede en tømrer, var fugt på badeværelsesskabene, og dette var ikke nævnt i tilstandsrapporten. Desuden gør de gældende, at såfremt problemerne med yderbeklædningen, som er årsag til fugten bag badeværelsesskabene, indirekte havde været årsag til de i tilstandsrapporten nævnte problemer på badeværelset, finder klagerne, at problemernes omfang går ud over, hvad man måtte forvente ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten og tillægget til denne. Klagerne har anført, at de på baggrund af oplys-

ningerne i tilstandsrapporten har fået det indtryk, at udbedring af de i tilstandsrapporten nævnte skader på badeværelset kunne ske for et forholdsvist beskedent beløb, og at fugtproblemerne herefter ville være afhjulpet. Videre har klagerne over for nævnet anført, at der som mulig årsag til fugtproblemerne i tilstandsrapporten er nævnt 3 konkrete eksempler herpå, nemlig rørskader, defekte fuger og manglende udluftning. Da yderbeklædningens tilstand er årsag til opfugtningen, har tilstandsrapporten således givet en utilstrækkelig beskrivelse af forholdet. Endelig påpeger klagerne, at der i tilstandsrapporten under punkt 3.1 (facader og gavle) ikke er nævnt, at der er problemer med yderbeklædningen.

Selskabet har ved sin advokat redegjort for sagen således ved skrivelse af 29/9 2004 :

> "Såfremt Ankenævnet finder, at selskabet skal dække de anmeldte skader, er det Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at der skal ske en reduktion af forholdet for så vidt angår træbeklædningen til 20 % af kravet, ligesom Dansk Boligforsikring A/S er af den opfattelse at kravet vedrørende vandgennemslaget i badeværelset ligger under den selvrisiko, der er angivet i forsikringsbetingelserne.
>
> …
>
> **3.1 Den anmeldte skade skal ikke dækkes**.
>
> Det første forhold, forsikringstager har anmeldt, vedrører ejendommens yderbeklædning, der efter det oplyste er lavet af træ. Efter forsikringstagers angivelse af sagen, er yderbeklædningen monteret forkert, således at vand trænger igennem yderbeklædning med fugtskade til følge. Det andet forhold vedrører en fugtskade i badeværelset.
>
> …
>
> Af den generelle udtalelse om ejendommens fysiske tilstand fremgår med andre ord, at der var en fugtskade i og omkring badeværelset, og at denne fugtskade var af en sådan karakter, at forholdet burde undersøges nærmere. Af denne passus får køberne med andre ord at vide, at ejendommen har et fugtproblem, og at dette bør undersøges nærmere.
>
> …
>
> Som ovenfor anført var fugtproblemet tildelt karakteren UN. Denne karakter gives når, der kan være en alvorlig skade, hvis art, omfang og konsekvenser altid bør afklares.

Selvom det af tilstandsrapporten samt tillægget fremgår, at ejendommen havde et fugtproblem, og at årsagen til dette fugtproblem burde undersøges nærmere fremgår det derimod ikke af hændelsesforløbet, at forsikringstager før købsaftalens underskrivelse gennemførte en sådan undersøgelse. På baggrund af forsikringstagers egne oplysninger omkring, hvorledes forholdet blev opdaget, er det forsikringsselskabets opfattelse, at en undersøgelse af ejendommen kunne have afdækket det fulde omfang af ejendommens fugtproblemer. Forsikringstager kunne derfor have taget højde for, om forsikringstager ønskede at købe ejendommen samt til hvilken pris.

Det er således forsikringsselskabets opfattelse, at rapporten har beskrevet ejendommens fysiske tilstand, hvorfor den har opfyldt sit formål, da fugtproblemerne er beskrevet i rapporten samt i tillægget.

Forholdet er med andre ord undtaget af forsikringsbestemmelsernes punkt 4, 1. og 4. pind,

…

Dansk Boligforsikring A/S mener derfor, at forsikringstager på baggrund af rapportens indhold havde mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang samt betydning i betragtning.

…

4. Konklusion.

De anmeldte forhold vedrørende ejendommens yderbeklædning samt rørskaden er nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor forholdet er undtaget, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4, 1. og 4. pind.

Såfremt Ankenævnet måtte finde, at Dansk Boligforsikring A/S skal dække skaden, gøres det for så vidt angår yderbeklædningen gældende, at forsikringsselskabet maksimum efter selvrisiko skal betale kr. 14.287,05, og at Dansk Boligforsikring A/S ikke skal dække rørskaden, da denne ligger på et beløb under selvrisikoen på kr. 10.000,00."

Hertil har klagerne i skrivelse af 19/10 2004 over for nævnet bl.a. anført:

"L.H. [selskabets advokat] henviser til tilstandsrapportens s. 6 (generelle kommentarer til bygningens tilstand), hvoraf det fremgår at der

a) er begyndende nedbrydning i vinduer og dør i poolrummet og vinduer mod gårdhaven og
b) er fugtskader i og omkring badeværelset, der bør undersøges nærmere.

Det påpeges, at vi herved er gjort opmærksom på, at ejendommen har et fugtproblem, som bør undersøges nærmere. L.H. giver herved indtryk af, at huset generelt er fugtplaget, hvilket ikke er tilfældet. Fsv. angår fugtproblemerne nævnt under pkt. a) er dette begrænset til poolrummet, hvilket er forventeligt, eftersom vinduer og døre i poolrummet er lavet i træ. Angående pkt. b): Med beskrivelsen i tilstandsrapporten er problemet, som bør undersøges nærmere, begrænset til badeværelset, og ikke til hele ejendommen, jf. også tillægget til tilstandsrapporten hvor der står, at årsagen til opfugtningen i badeværelset samt trægulve i tilstødende værelser, bør undersøges nærmere.

Vedrørende tilstandsrapportens pkt. 9.1 vedrørende det, der bør undersøges nærmere: Ingen af de nævnte problemer i badeværelset vedrører ydervæggene. Hertil kommer, at der konkret som mulige årsager til opfugtningen er nævnt rørskader, defekte fuger og manglende udluftning. Endelig er det i tilstandsrapporten under punkt 3.1 ikke nævnt, at der er problemer med yderbeklædningen. Vi har derfor købt huset på grundlag af en vurdering af, hvad udbedring af de nævnte mulige skadesårsager vedrørende badeværelset kunne andrage, og har på den baggrund ikke fundet anledning til forud for købet at iværksætte en større undersøgelse af huset som helhed. Problemerne med yderbeklædningen går ud over hvad man ud fra tilstandsrapportens beskrivelser måtte forvente.

Det skal i øvrigt bemærkes, at vi ikke har fundet skader i de til badeværelset tilstødende værelser, som vil kræve større udgifter til reparation."

Klagerne er desuden ikke enige i, at der bør ske en reduktion af erstatningen og har nærmere redegjort og argumenteret herfor. Endelig har klagerne anført, at skaden - der af advokaten benævnes som "rørskaden" - ikke er en selvstændig skade, idet skaden er

en følge af den dårlige yderbeklædning, hvorfor der ikke bør beregnes en særskilt selvrisiko for denne.

Heroverfor har selskabets advokat ved skrivelse af 23/11 samt skrivelse af 10/12 2004 til nævnet bl.a. anført, at det af klageskrivelsen til nævnet fremgår, at klagen vedrørte forskellige fugtskader i forbindelse med ejendommens ydervægge samt fugtskade i badeværelset. Advokaten har i øvrigt i ovennævnte skrivelse nærmere uddybet de allerede fremførte synspunkter, herunder erstatningsopgørelsen.

Nævnet har fået forevist billeder af ejendommen.

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.

…

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 ofr at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

8. 64.736

…

5. Erstatningsberegning

…

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:

Klagerne har i tilstandsrapporten fået oplysning om, at der er et markant fugtproblem omkring badeværelset, og at dette forhold bør undersøges nærmere. Dette har klagerne ikke gjort, hvilket der dog kan være gode grunde til, at en køber ikke gør, hvis køberen eksempelvis har kalkuleret med at renovere badeværelset. Den konstaterede skade vedrører ikke badeværelset som sådan, men hele husets yderbeklædning af træ, der ikke er korrekt opsat, og dette burde efter nævnets opfattelse være konstateret og anført i tilstandsrapporten af den bygningssagkyndige ved udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Uanset forholdet muligt ville være opdaget, hvis klagerne havde ladet forholdene ved badeværelset undersøge nærmere, finder nævnet, at husets yderbeklædning udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet finder, at selskabet ikke har godtgjort, at beklædningen - bortset fra skaden - er værdiforringet med mere end 30 %, hvorfor nævnet finder, at selskabet skal dække skaden fuldt ud, bortset fra selvrisiko og eventuelle forhold, der kan henføres til fugt fra badeværelset og skader i badeværelset.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Bolig Forsikring A/S, skal anerkende, at sommerhusets yderbeklædning udgør en dækningsberettigende skade og skal betale for udskiftning med fradrag af selvrisiko.

Klagen vedrørende forholdene i badeværelset og terrassedøren kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen