736/05

Den 21. november 2005 blev i sag nr. 65.811:

xxxxxxx xxxxxx xx
xxxxxx xxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

DiBa Forsikring A/S
Ringstedgade 40
4700 Næstved

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 DiBa Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på ejendommen, der er opført i 1906.

Klagernes advokat har ved skrivelse af 4/1 2005 til nævnet redegjort for sagen således:

"Ved købsaftale af 16. januar 2003 erhvervede S.J. og R.B.H. ejendommen … til overtagelse den 1. marts 2003. En af baggrundene for at købe ejendommen var, at der i tilstandsrapporten var anført, at ejendommen var i fin stand med tilføjelsen: 'Ejendommen fremstår i god og velholdt stand'.

Efter overtagelsen blev det hurtigt klart, at ejendommen var behæftet med mange skjulte fejl og mangler. I den anledning anmodede man bygningssagkyndig, arkitekt J.B.W., … om at foretage en gennemgang af ejendommen. Gennemgangen resulterede i en rapport (bilag 3), der afslørede mange mangler og forkert udført tilstandsrapport. Da ejerskifteforsikringsselskabet DiBa Forsikring nægtede at betale erstatning (bilag 4), blev der indgivet sag til Ankenævnet for Huseftersyn med klage over tilstandsrapporten. Der blev i denne sag udarbejdet en skønserklæring som grundlag

for ankenævnets afgørelse. Ankenævnet pålagde den byggesagkyndige at betale erstatning for mangelfuldt arbejde.

Der blev herefter på ny rettet henvendelse til DiBa Forsikring med anmodning om at genoptage sagen. Efter korrespondancer og et afholdt møde er der fremkommet et tilbud om betaling af kr. 125.000,-, hvilket ikke kan accepteres.

Omkostningerne ved udbedring af de skader, der efter vor opfattelse er omfattet af ejerskifteforsikringen, andrager kr. 536.250,-, der fordeler sig således:

Tag	kr.	203,750,-
Revner i zinktag	kr.	5.000,-
Gulve	kr.	117.500,-
Facade	kr.	147.500,-
Arkitekt- og advokatomk .	kr.	62.500,-
I alt	kr.	536.250,- "

Selskabet har ved skrivelse af 21/2005 til nævnet anført:

"På baggrund af klagen er sagen af DiBa Forsikring A/S blevet revurderet, og den meddelte dækning, i overensstemmelse med nedenstående sagsfremstilling, fastholdes,

SAGSFREMSTILLING

Sagsanlægget vedrører, hvorvidt DiBa Forsikring A/S, der har tegnet ejerskifteforsikring for ejendommen …, er forpligtet at udbetale erstatning for mangler vedrørende ejendommen,

Klagerne har oplyst, at de skader, der efter deres opfattelse er omfattet af ejerskifteforsikringen, relaterer sig til følgende forhold

1. Tag
2. Revner i zinktag

3. Gulv
4. Facade
5. Arkitekt- og advokatomkostninger

Ad 1 Tag

Af forsikringsbetingelserne, der er gældende for den ejerskifteforsikring, som ansøger har tegnet, fremgår det af pkt. 4, 1, at forsikringen ikke dækker forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten. …

Af tilstandsrapporten, bilag .., pkt. 8.8 fremgår det, at:
'Spær har sat sig, så der ses skævheder og nedbøjninger i tagplader'

Det fremgår endvidere af tilstandsrapportens pkt. 8.11 at
'*K3*
Det skønnes ikke at tagspær og lægter er tilstrækkeligt ventileret'

Konsekvensen af, af tagspær og lægter ikke er tilstrækkeligt ventileret er, at råd og svamp og anden nedbrydning af tagkonstruktionen kan brede sig på grund af manglende ventilation.

Det fremgår endvidere af tilstandsrapporten, bilag .., pkt. 8.1, vedrørende tagbelægning/rydning, at
'*K2*
K2-K3 Gamle betontegl har begrænset holdbarhed. Tjærepap har begyndende utæthed ved papsøm på vindskedeopbuk over indgang'

Sagen har været behandlet ved Ankenævnet for Huseftersyn. Som bilag .. vedlægges skønserklæringen, udarbejdet i forbindelse med sagen ved Ankenævnet for Huseftersyn, Ankenævnets kendelse vedlægges som bilag ..

I skønserklæringen er det konkluderet, at værdiforringelsen af tagkonstruktionen udgør 80%, jf. bilag .., ad. 6, vedrørende overslag over udbedringsudgifter inkl. moms,

hvor det er anført, at udbedringen koster 300.000, og at forbedringen udgør kr. 240.000.

Af forsikringsbetingelsernes, bilag .., pkt. 5e fremgår, at
'Hvis det skaderamtes værdi p.g.a. slid og ælde er forringet mere end 30% i forhold til nyværdien, fastsættes erstatningen under hensyn til denne værdiforringelse'

I forbindelse med sagens behandling, har der været indhentet et tilbud fra tømrer- og snedkermester J.B., hvor de samlede omkostninger ved reparation af taget udgør kr. 318.150,00 inkl. moms. DiBa Forsikring A/S har i henhold til forsikringsbetingelsernes 5 e tilbudt erstatning svarende til 20% på i alt kr. 63.750,00, jf. værdiforringelsen på 80%.

Ad 2. Revner i zinktag
Revnedannelsen i zinktaget på den sydlige kvist er ikke nævnt i tilstandsrapporten, og DiBa Forsikring A/S har på denne baggrund anerkendt dækning for skade. Udbedringen er vurderet til kr. 5.000,00 inkl. moms. Klagernes selvrisikobeløb under forsikringen udgør kr. 10.000,00 pr. skade, og allerede af denne grund skal DiBa Forsikring A/S ikke afholde omkostningen. DiBa Forsikring A/S foretog dog fradrag i den samlede selvrisiko på kr. 30.000,00, så der nu alene resterer en samlet selvrisiko på kr. 25.000,00.

Ad 3. Gulve
Ejendommens gulvkonstruktion består af gulvstrøer oplagt på enkelte mursten, som igen er udlagt på det underlæggende jordlag. Der er tale om en konstruktion, der er normal for ejendomme opført i 1906.

Af tilstandsrapporten, sagens bilag .., fremgår det af pkt. 6.1, at
'Gulvkonstruktion har sat sig lidt mod vej'

Det fremgår endvidere, af tilstandsrapporten, bilag .., pkt. 6.2 at
'Gulve fjedrer og knirker lidt partielt'

Endelige fremgår det af tilstandsrapportens 2.6, at
'*K3*
Der var kun enkelte ventilationsriste nederst mod vest, og disse var midlertidigt afblændet'

Af skønserklæringen, bilag .., jf. ad 4, fremgår, at
'Som følge af den konstaterede mangelfulde ventilationsmulighed burde gulvkonstruktionen i stueetagen have haft karakteren 'UN' '

Klagerne har i forbindelse med sagens behandling ved Ankenævnet for Huseftersyn klaget over skaden på gulvet, og i den forbindelse har Ankenævnet konkluderet, jf. bilag .., s, 3, 2. afsnit, at
'For så vidt klagens pkt. 4 finder nævnet, at indklagede ved at anvende karakteren K3 har givet en tilstrækkelig advarsel om den manglende ventilation. Den omstændighed, at der ikke anvendt karakteren UN findes ikke at kunne føre til et erstatningsansvar'

På baggrund af konklusionerne i Ankenævnet for Huseftersyns afgørelse har DiBa Forsikring A/S meddelt, at anvendelsen af karakteren K3 i tilstandsrapporten har givet ansøger tilstrækkelig advarsel om, at der burde udføres nærmere undersøgelser af gulvet. På denne baggrund, er dækning under forsikringen afvist.

Ad 4. Facade
Af tilstandsrapporten, sagens bilag .., pkt. 3.1 fremgår, at
'*K2*
Begyndende pudsafskalning og pudsrevner i bl.a. vestgavl og under køkkenvindue'

Ankenævnet for Huseftersyn har vurderet, at betegnelsen K2 ikke er ukorrekt i denne sammenhæng, og at der ikke er grundlag for at pålægge den byggesagkyndige et erstatningsansvar, jf. sagens bilag .., s. 3, 4, afsnit. På denne baggrund har DiBa For-

sikring A/S meddelt, at der ikke kan ydes dækning under forsikringen vedrørende dette forhold.

Ad 5. Arkitekt- og advokatomkostninger

Klagerne omkostninger til egen arkitekt og advokat er ikke dækket under ejerskifteforsikringen.

SAMLET VURDERING

På baggrund af ovennævnte sagsfremstilling er det DiBa Forsikring A/S vurdering, at der er meddelt tilstrækkelig dækning under ejerskifteforsikringen i overensstemmelse med de for forsikringen gældende bestemmelser samt det syn og skøn, der har været afholdt i forbindelse med sagens behandling ved Ankenævnet for Huseftersyn.

DiBa Forsikring A/S fastholder således, at der ikke skal meddeles yderligere dækning end det, der fremgår ovenfor."

Nævnet har fået forevist billeder af ejendommen.

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport dateret den 18/12 2002 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:** … 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	2.0 Kælder/Krybekælder/Terrændæk			
	2.6 Ventilation	K3	2	Der var kun enkelte ventilationsriste nederst mod vest og disse var midlertidigt afblændet.
A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K2	3	Begyndende pudsafskalning og pudsrevner i bl.a. vestgavl og under køkkenvindue.
…				
A	6.0 Gulvkonstruktion og gulve			
	6.1 Gulvkonstruktioner	K1		Gulvkonstruktion har sat sig lidt mod vej.
	6.2 Belægninger	K1	6	Gulve fjedrer og knirker lidt partielt.
…				
A	8.0 Tagkonstruktion			

	8.1Tagbelægning/rygning	K2	7	K2-K3 Gamle betontegl har begrænset holdbarhed. Tjærepap har begyndende utæthed ved papsøm på vindskedeopbuk over indgang.
…				
	8.8 Spær og lægter	K1	9	Spær har sat sig så der ses skævheder og nedbøjninger i tagfladen.
	8.11 Ventilation	K3	10	Det skønnes ikke at tagspær og lægter er tilstrækkeligt ventileret.

…

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager/kommentarer:
…			
2	A	2.6 Ventilation	Der skønnes dog ikke at være krybekælder under hele huset.
3	A	3.1 Facader/gavle	Generelt virkede huset dog pænt pudset.
…			
9	A	8.8 Spær og lægter	Spær var ikke tilgængelige da der var sat gipsplader op foran spær over hanebånd og i skunke.
10	A	8.11Ventilation	Spær skønnes for meget indkapslet af pladebeklædninger."

Af tillæg til tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**1. Skønnede restlevetider for grundlæggende bygningsdele for beboelsesdelen:**

Bygning	Bygningsdel	Restlevetid	Bemærkning
…			
A	8. Tagkonstruktion/- belægning/skorsten	6 - 10 år	Spær var ikke tilgængelige. Tagtegl var dårlige

…

2. Skønnede udbedringspriser for reparationer nævnt i tilstandsrapporten:

Bygning	Bygningsdel	Bemærkninger	Kr.ekskl. moms
…			
A	8. Tagkonstruktion/- belægning/skorsten	8,1 Indhent tilbud på tag fornyelse	
A	8. Tagkonstruktion/- belægning/skorsten	8,7 Fornyelse af kvistinddækning	6.000,00
A	8. Tagkonstruktion/- belægning/skorsten	8,16 Bedre ventilering af spær	5.000,00

…

3. Konklusion på ejendommens stand:

…

<u>Fin stand</u>

☒ Ejendommen fremstår i god og velholdt stand, der må påregnes et par reparationer, (samt udbedring af de i tilstandsrapporten nævnte skader).

…

4. Konklusion af ejendommens synlige indeklimaforhold:

…

Gode indeklimaforhold

☒ Ejendommen fremstår som over gennemsnittet af rimeligt ventileret boliger."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker forsikringen**

a) Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

b) Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller 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. Hvad dækker forsikringen ikke

a) forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. 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."

Nævnet udtaler:

Vedr. tag:

Nævnet finder ikke anledning til at kritisere selskabets fradrag for værdiforringelse.

Vedr. zinktag:
Der ses ikke at være uoverensstemmelse vedrørende zinktag.

Vedr. gulve:
Nævnet finder at kunne lægge til grund, at gulvene er rådskadet, hvilket må antages at skyldes den utilstrækkelige ventilation under gulvene. Gulvene har i tilstandsrapporten fået karakteren K1, og efter nævnets opfattelse kan det ikke forventes, at køberne af egen drift kæder oplysningerne om gulvene sammen med oplysningen om utilstrækkelig ventilation af krybekælder, når tilstandsrapporten ikke direkte lægger op til en nærmere undersøgelse af forholdet. Nævnet finder derfor, at der foreligger en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand for så vidt angår gulve. Fradrag for værdiforringelsen kan efter nævnets skøn fastsættes til 70 %, således at erstatningen udgør 30 % af 117.500 eller 35.250 kr. + moms.

Vedr. facader:
Nævnet finder, at forholdet er dækkende beskrevet i tilstandsrapporten.

Vedr. arkitekt- og advokatomkostninger:
Nævnet finder, at selskabets forhold ikke har nødvendiggjort advokatbistand. Derimod finder nævnet, at selskabet skal betale klagernes udgifter til arkitekt henset til, at selskabet vurderede forholdene vedrørende tagkonstruktion og gulve forkert.

Efter det således anførte - og idet nævnet herved forudsætter, at der i erstatningen foretages fradrag både for selvrisiko og for den erstatning på 66.500 kr., som klageren blev tilbudt ved Ankenævnet for Huseftersyn -

b e s t e m m e s :

Selskabet, DiBa Forsikring A/S, skal anerkende, at klagerne er berettiget til erstatning for gulvene med 35.250 kr. + moms, og skal godtgøre klagerne udgiften til arkitekt.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand