731/05

Den 12. september 2005 blev i sag nr. 65.817:

xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 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 Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldt skade på ejendommens tag.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. under henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapporten af 26/3 2004 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**

K0: Kosmetiske skader
K1: 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.)

...

Bemærkninger	**Ja**	**Nej**	**Bygning**
Anfør ***hvilke*** og ***hvordan*** under uddybende kommentarer			
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒	_____
2. Er der bygningsdel, der normalt er tilgængelige som ikke har kunnet besigtiges?	☐	☒	_____

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Fællesareal - kælder***			
A	***8.0 Tagkonstruktion***			
	8.1 Tagbelægning/rygning	*K3*		*Begyndende til direkte råd i underbeklædning ved papdækket halvtag over kælder nedgang i østgavl.*
...				
C	***Fællesareal - kælder***			
C	***8.0 Tagkonstruktion***			
	8.1 Tagbeklædning/rygning	*K1*		*Nogen mos- og algebegroninger i randområder på nordfladen; enkelte knækkede tagsten, ligesom udv. forskelling ses udført i områder nær gavl.*
		K2		*Enkelt tagsten 'vipper' lidt i planet; gælder begge tagflader.*
	8.6 Tagrender/tagnedløb	*K1*		*Rusttærede rendejern og murhager, generelt.*
	8.10 Underetage/understrygning	*K2*		*Revnet og/eller udfaldet understrygning enkelte steder ved tagsten på spidsloft.*
	8.15 Andet: Tagstensbindere	*K3*		*Knækkede tagstensbindere flere steder - og i antal færre/mindre end krævet iflg. nugældende regler."*

Det fremgår af sagens akter, at huset er opført i 1917.

Af købsaftalens pkt. 14 fremgår bl.a.:

"Der er givet et afslag i kontantprisen på kr. 75.000,-.

...

Det er aftalt, at køber kan få dispositionsret over lejligheden 15.08.2004. Det er samtidig aftalt, at køber kan få adgang til at få udbedret de i tilstandsrapporten anførte skader på taget samt den øvrige udvendige del af ejendommen før dispositionsdagen."

Det fremgår af sagen, at klageren overtog ejendommen den 1/9 2004 med dispositionsret pr. den 15/8 2004.

Efter et voldsomt regnskyl den 20/8 2004 gjorde klagerens overbo opmærksom på, at der var hul i taget, og at der var sivet vand ned i loftet på 1. sal og ind i skunken.

Forholdet blev anmeldt til selskabet den 7/9 2004. Af skadeanmeldelsen fremgår bl.a.:

> "Burde gammel ejer have haft kendskab til skaden? ...
>
> Begrundelse: Ja, ifølge ejeren på 2. sal er der kommet fygesne ind på taget/loftet. I tilstandsrapporten har sælger oplyst, at hun ikke vidste om taget var utæt!! Desuden har hun undladt at svare på om der er skunkrum. - og det er netop i et skunkrum at taget p.t. er hullet & utæt. Forfatteren af tilstandsrapporten har næsten ikke tilset skunkrum."

Skunkrummene er tilgængelige fra overboens lejlighed, men er ikke besigtiget af den bygningssagkyndige.

I skrivelse af 15/9 2004 til klageren afviste selskabet at yde forsikringsdækning, idet selskabet henviste til, at de anmeldte forhold bl.a. var beskrevet i tilstandsrapporten og købsaftalen.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække udgifterne til reparation af taget.

Selskabets advokat har i skrivelse af 23/2 2005 til nævnet bl.a. anført:

> "Klager er i dette tilfælde blevet advaret gennem flere punkter i tilstandsrapporten om, at ejendommens tag lider af flere mangler. Det er konkret anført, at understrygningen er revnet eller udfaldet. Skaderne har fået karakteren K2, hvilket betyder, at der er tale om alvorlige skader, som umiddelbart kræver udbedring. Det faktum, at vandet tilfældigvis trænger ind i skunken, og det forhold, at den bygningssagkyndige ikke har besigtiget denne bygningsdel, har ikke betydning for forsikringsdækningen. Dette illustreres af, at utætheden i understrygningen ved skunken må anses for at være omfattet af den advarsel, som den bygningssagkyndige har givet vedrørende

bygning C - fællesareal/spidsloft. At der forekommer utæt tag og ødelagte spær er således ikke upåregnelige forhold for klager, og forholdene anses for værende nævnt i tilstandsrapporten.

Klager har herudover ved indgåelse af købsaftalen accepteret, at ejendommens tag skulle udbedres, og at denne udbedring påhvilede klager. Der er tilmed givet afslag i købesummen på kr. 75.000,00. Dansk Boligforsikring A/S har dermed godtgjort, at klagerne var bekendt med de påklagede forhold før handlens indgåelse, hvorfor der alene af den årsag ikke er forsikringsdækning, jf. undtagelsesbestemmelsen i forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen pkt. 4.

Den pågældende ejendom er opført i år 1917, og taget er således ca. 90 år gammelt. Det er derfor ikke ualmindeligt, at der - sammenholdt med andre ejendomme af samme årgang og stand - forekommer udbedringsforhold som de i sagen anmeldte. Der skal jo som bekendt ske løbende vedligeholdelse af ejendommen, herunder udskiftning af enkelte bygningsdele efterhånden som disses levetid udløber. Disse forhold påhviler dog klager at udrede betaling for, da forholdene ikke er dækket af klagers ejerskifteforsikring.

4. Konklusion:
Det er forsikringsselskabets opfattelse, at klagers anmeldte forhold ikke skal dækkes af ejerskifteforsikringen, da klager er blevet advaret gennem tilstandsrapporten om ejendommens skader på taget."

I skrivelse af 15/3 2005 til nævnet har klageren bl.a. bemærket, at pkt. 8 i tilstandsrapporten (tagkonstruktion, bygning A/fællesareal - kælder) knytter sig til en kælderindgang og er helt uden forbindelse med husets tag. Videre har klageren anført, at klagen ikke angår de i tilstandsrapporten anførte forhold vedrørende knækkede tagstensbindere samt manglende understrygning. Klagen vedrører derimod den manglende understrygning over skunkrum og de resulterende rådskader. Af skrivelsen fremgår videre:

"Disse forhold er ikke omtalt i tilstandsrapporten idet den bygningssagkyndige har afgivet erklæring om, og Ankenævnet for Huseftersyn netop har afgjort, at denne del af bygningen ikke er blevet gennemgået ved udarbejdelse af tilstandsrapporten (bi-

lag vedlægges). Der henvises til bilagets s. ..., hvor det fremgår under 'Begrundelse', at den bygningssagkyndige 'ikke havde umiddelbar adgang' til at bese det aktuelle område med skaden (som altså derfor ikke kan være omtalt i tilstandsrapporten). Samt at den bygningssagkyndige heller ikke 'burde have anført skunkrummene som utilgængelige konstruktioner'.

Der foreligger altså Ankenævnet for Huseftersyns afgørelse af, at denne del af bygningen ikke er, og ikke skulle være, efterset ved gennemgangen. Dermed kan det heller ikke være tilfældet, som C. Advokater mener, at forholdene er beskrevet i tilstandsrapporten.

Ankenævnet for Huseftersyn med landsdommer M.K. som formand afgør altså, at bygningsdelen, som klagen vedrører, ikke (berettiget) er blevet efterset. Det står i diskrepans til det af C. Advokater anførte: 'Klager er i dette tilfælde blevet advaret gennem flere punkter i tilstandsrapporten (...)'.

Endelig anfører C. Advokater, at der i købsaftalen er blevet givet et afslag i købssummen, og at det er 'accepteret, at ejendommens tag skulle udbedres, og at denne udbedring påhvilede klager' (C. Advokater, s. ...). Og det anføres videre, at der er givet nedslag i købsprisen på grund af dette.

Der foreligger på ingen måde dokumentation for det af C. Advokater anførte. Af købsaftalen fremgår det, at der er givet et nedslag i pris. Der gives ikke ualmindeligt et nedslag i pris, fordi en ejendom sættes højere end den forventes at blive handlet til. Af købsaftalen står der intet om, at afslaget er blevet givet for at reparere taget. Der er i købsaftalen også anført punkterede termoruder. Det ville være lige så ukorrekt at fremhæve, at nedslaget blev givet på grund af punkterede termoruder. Der er givet et afslag i prisen, fordi ejendommen er handlet på markedsvilkår.

C. Advokater fremfører slutteligt, at et gammelt tag løbende skal vedligeholdes og at dette ikke er omfattet af en ejerskifteforsikring. Det er svært at være uenig heri. Men skaden vedrører ikke løbende vedligehold, men en skjult skade.

Sammenfattende:

1. Tilstandsrapporten omtaler ikke den nævnte skade. Det fremgår af Ankenævnet for Huseftersyns afgørelse.

2. Omtale af skade ved tagdækning over kælderindgang er irrelevant.

3. Det er ukorrekt, at købsaftalen omtaler et afslag i pris rettet mod udbedring af netop denne skade.

Det fastholdes derfor, at skaden er omfattet af ejerskifteforsikringens pkt. 3. 1."

Hertil har selskabets advokat i skrivelse af 15/4 2005 til nævnet bl.a. anført, at hun alene har medtaget bemærkning i tilstandsrapporten vedrørende bygning A (fællesareal - kælder) på grund af helhedsindtrykket af ejendommen. Videre har hun anført, at angivelsen af tagets tilstand, de steder hvor den bygningssagkyndige har haft adgang til besigtigelse, giver en indikation af tagets tilstand generelt. Af skrivelsen fremgår videre:

"Når den bygningssagkyndige således i ejendommens tilstandsrapport bemærker, at der er manglende understrygning af tagsten over ejendommens spidsloft, da giver dette en advarsel til klager om, at understrygningen på taget generelt kan være mangelfuld. Herudover skal det tages i betragtning, at der jo rent faktisk er tale om samme tag, hvorfor det ikke kan forekomme overraskende, at understrygningen er ensartet mangelfuld på hele tagfladen.

Ankenævnet for Huseftersyns kendelse ændrer ikke på min begrundelse for, hvorfor der ikke skal ydes erstatning for de anmeldte forhold på ejendommen. Jeg skriver netop i mit indlæg til Ankenævnet, at det forhold,

'*at den bygningssagkyndige ikke har besigtiget denne del af ejendommen ikke har betydning for forsikringsdækningen*.'

Det, som har betydning er, at den beskikkede bygningssagkyndige ved sin besigtigelse har givet et retvisende billede af tagets stand. En vurdering, der er givet ud fra de besigtigelsesmuligheder, som den bygningssagkyndige umiddelbart havde ad-

gang til på tidspunktet for besigtigelse. At der fra en anden vinkel af taget, nemlig over ejendommens skunkrum, var yderligere en mulighed for besigtigelse af samme tag, ændrer ikke på, at ejendommens tag allerede er besigtiget.

Det fremgår af Ankenævnets kendelse AK 55.047/2001, at:

> '*Af sælgers oplysninger om ejendommen i tilstandsrapporten fremgår, at der visse steder er utætheder i taget/understrygningen*.'

> '*Denne oplysning er ikke begrænset til alene at vedrøre en del af den forsikrede ejendoms tag/understrygning.*'

Det kan derfor i denne konkrete sag lægges til grund, at

- ejendommens tag er blevet besigtiget af den beskikkede bygningssagkyndige
- besigtigelsen har givet et retvisende billede af hele taget
- oplysningerne i tilstandsrapporten vedrørende taget, er ikke begrænset til alene at vedrøre den del af taget, der er over spidsloftet
- klagers anmeldte forhold er derfor beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor

klager ikke i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 4, 1. afsnit kan opnå dækning for sit anmeldte krav vedrørende

4.

Klager anfører endvidere i sin skrivelse, at der ikke foreligger dokumentation for, at klager har fået et afslag i købesummen til udbedring af blandt andet taget. jeg kan i denne forbindelse henvise til Købsaftalen s. 7 punkt 14, hvor det er anført, at:

> '*Der er givet et afslag i kontantprisen på kr. 75.000*".

> '*Det er aftalt, at køber får dispositionsret over lejligheden den 15.08.2004. Det er samtidig aftalt, at køber kan få adgang til at få udbedret de i tilstandsrappor-*

ten anførte skader på taget samt på den øvrige udvendige del af ejendommen før dispositionsdagen.'

Ovenfor citerede afsnit skal sammenholdes med praksis, hvor det er almindelig kendt, at der gives et afslag i købesummen til udbedring af de skader, der forefindes på ejendommen og som er nævnt i tilstandsrapporten.

Jeg fastholder derfor konklusionen af mit indlæg til Ankenævnet af 23. februar 2005, hvorefter Dansk Boligforsikring A/S ikke er pligtige at yde erstatning for klages anmeldte forhold på ejendommens tag."

I afgørelsen af 2/3 2005 fra Ankenævnet for Huseftersyn hedder det bl.a.:

"**Afgørelse**

Indklagede findes ikke at have handlet ansvarspådragende i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapport nr. … af 26. marts 2004.

…

Begrundelse

…

Nævnet finder ikke, at indklagede har handlet ansvarspådragende under henvisning til, at besigtigelse af den utætte tagbelægning alene kunne foretages fra skunkrummene i 2. sals lejligheden, hvortil den bygningssagkyndige ikke havde umiddelbar adgang.

Endvidere finder nævnet ikke, at indklagede i den foreliggende situation burde have anført skunkrummene som utilgængelige konstruktioner."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?**

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

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, 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 forbyggende foranstaltninger.

...

4. Undtagelser fra dækning

- Forhold, som er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klar forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at der med de oplysninger, der i tilstandsrapporten er indeholdt om tagkonstruktionen, er givet et tilstrækkeligt klart billede af tagets generelle tilstand, således at den sikrede har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Nævnet finder derfor ikke grundlag for at kritisere selskabets standspunkt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s:

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann