734/05

Den 24. oktober 2005 blev i sag nr. 65.995:

xx xxxx xxxxxx xx xx xxxxxxxx
xxx xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx x

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, 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 to forhold vedrørende løse fliser på badeværelse samt utæt udvendig træbeklædning.

Selskabet har ved dets advokat afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdene er beskrevet i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapporten af 28/6 2003 fremgår bl.a.:

" **Karakterskala**
...

K0: Kosmetiske skader
Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

K1: Mindre alvorlige skader
Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

K2: Alvorlige skader
Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

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.
...

Generelle kommentarer til bygningens tilstand:

…

Det er oplyst, der er materialer som har været brugt før.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse (tilbyg 2001)***			
…				
A	***3.0 Yder- og indervægge***			
…				
	3.1 Facader/gavle	*K1*	*1*	*På østgavl er bræt flækket og defekt.* *Enkelte brædder flækket i samlinger/stød.*
...				
	3.6 Indv. vægge	*K1*	*3*	*Spånpladebeklædning, hvor samlinger ses i tapet som folder såvel vægge som over vinduer.*
...				
A	***9-0 Bad-toilet og bryggers***			
	9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	*K1*		*Mange hak i klinker i bryggers og bad.*
	9.3 Fuger	*K2*		*Fuger om kar nylaves med egnet fuge-masse.*
	9.7 Rumaftræk	*K2*		*Der er ikke rumaftræk efter regler i BR-S-98.*
...				

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
…			
3	A	3.6 Indv. vægge	Plader arbejder.
...			

Sælgers oplysninger om ejendommen

…		Ja	Nej	?
0.	**Generelle oplysninger**			
…				
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?	☒	☐	☐
	Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?			
	Medbyg."			

3. 65.995

Det fremgår af sagen, at klagerne pr. 1/9 2003 overtog haveforeningshuset, der er opført i 2001.

Ved skadeanmeldelse modtaget af selskabet den 23/12 2004 anmeldte klagerne bl.a., at der var store revner i fugerne mellem fliserne på badeværelse, samt at fliserne på en af væggene sad løse. Videre anmeldte klagerne, at der trængte vand ind gennem den udvendige træbeklædning.

Klagerne indhentede en udtalelse fra tømrermester N.L., der i skrivelse af 6/1 2005 anførte følgende:

"Punkt 1. beklædning:
Der kunne konstateres mange samlinger af beklædningsbrædder, som sidder i forlængelse af hinanden og derved kan være skyld i råd i den bærende vægkonstruktion. Ligeledes blev der konstateret mange fejl ved afslutninger omkring døre og vinduer, samt afslutninger ved hjørner, da dette ligeledes kan være skyld i råd, i den bærende konstruktion, bør dette udbedres snarest muligt.

Punkt 2. badeværelse:
I badeværelse blev der konstateret, flere felter af fliser, som ikke sidder fast og som er ved at falde ned. Dette skyldes konstruktionsfejl af væg (bag fliser). Ifølge byggningsreglementet for småhuse BR 98 punkt 4,6,1 samt 4,6,2 skal dette overholdes, for at undgå fugt/vandskade. Da dette er en alvorlig fejl, bør det udbedres snarest muligt.

Da der også blev konstateret mangel på udluftning i badeværelse, bør dette også udbedres snarest muligt."

Ifølge tømrermester N.L. vil en udbedring af de to forhold koste 82.540 kr. ekskl. moms.

Selskabet lod herefter huset besigtige af en sagkyndig, der i besigtigelsesrapport modtaget af selskabet den 17/1 2005 bl.a. anførte:

4. 65.995

"Husets udvendig beklædning er meget dårligt udført (gør-det-selv). Mange samlinger over hinanden beklædning er ikke først renskåret før montering, det er lig åbne samlinger. Alle hjørner er ikke færdige, kun stødt sammen. Vinduer er dårlige, er nævnt i tilstandsrapporten, alle udvendige fejl er synlige for enhver, der ser på huset. Jeg mener ikke at det er dækningsberettiget.

Baderummet er straks noget andet, alle hjørnefuger er revnede op til flere millimeter, de er også af almindelig fuge og ikke af silikone eller line som er det korrekte i baderum. Bag dør har alle fliser på et område på 1 x 2,5 m (2,5 m^2) sluppet deres underlag, og hvad det skyldes ved jeg ikke, det kan måske være fordi de er skåret for stramt til væggen, og derved kommer i spænd, det er trods alt et gl. kolonihavehus der er blevet ombygget og det vil alt andet lige arbejde noget mere end et normalt hus gør, det er nok også derfor at der kommer revne i hjørne, det er mit gæt. FH siger godt nok, at der er nogen der har fortalt dem at underlaget skulle være forkert, men det kan jeg ikke vurdere.

Huset er et typisk gør-det-selv-projekt."

På baggrund af besigtigelsesrapporten meddelte selskabet i skrivelse af 18/1 2005 til klagerne, at forholdene ikke var dækningsberettigende, idet selskabet bl.a. henviste til oplysningerne i besigtigelsesrapporten og tilstandsrapporten. Vedrørende de løse fliser anførte selskabet bl.a.:

"Det er således Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at købere, på baggrund af at det er oplyst, at huset visuelt bærer tydeligt præg af ikke at være udført håndværksmæssigt korrekt og oplysninger i tilstandsrapporten, er blevet advaret om, at måtte være forberedt på at skulle afholde udgifter til reparations- og vedligeholdelsesarbejder."

Vedrørende den udvendige træbeklædning henviste selskabet endvidere til, at forholdet var synligt for en usagkyndig køber.

Klagerne indbragte herefter sagen for nævnet, hvor de har gjort gældende, at selskabet skal anerkende, at de anmeldte forhold er dækningsberettigende.

Selskabets advokat har i skrivelse af 10/3 2005 til nævnet fastholdt selskabets afgørelse. Advokaten har bl.a. anført: følgende:

"Ad 1. Løse fliser på badeværelse:

Klager er ved overtagelsen af ejendommen blevet gjort opmærksom på, at huset er udført som medbyg, og at der er anvendt genbrugsmaterialer til ombygning.

I tilstandsrapporten s. 7 under punkt 3.0 er det anført at indervægge er beklædt med spånplader, samt at pladerne arbejder. Der er ligeledes under punkt 9.0 givet advarsel til klager ...

...

Det er således selskabets opfattelse, at man som køber af et selv-/medbyg-hus må påregne, at der forekommer en del reparationer og vedligeholdelse af ejendommen. Når tilstandsrapporten omtaler tre forskellige forhold i vådrum, og desuden nævner, at indervæggene er beklædt med spånplader, der arbejder, da opnår klager ikke dækning via sin ejerskifteforsikring til forholdet, ...

...

Ad 2. Utæt udvendig træbeklædning:

...

Det var således gjort klart for klager inden overtagelsen af ejendommen, at der var utætheder i den udvendige træbeklædning, tilmed således at forholdene var synlige for klager inden overtagelsestidspunktet. Forholdet er derfor ikke omfattet af klagers ejerskifteforsikring, ..."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**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."

Nævnet udtaler:
Formålet med en tilstandsrapport og ejerskifteforsikring er, at en køber gennem tilstandsrapporten får en udtalelse fra en uafhængig sagkyndig om tilstanden af det hus, han overvejer at købe, og kan aftale pris og salgsvilkår på grundlag heraf - samt tegne ejerskifteforsikring omfattende de forhold, der ikke måtte være opdaget i forbindelse med bygningsgennemgangen.

Af tilstandsrapportens punkt 3.1 fremgår det bl.a., at et bræt på østgavl er flækket og defekt, samt at enkelte brædder er flækket i samlinger/stød. Forholdene har fået karakteren K1. Videre fremgår det af punkt 3.6, at der er spånpladebeklædning på indvendige vægge, hvor samlinger ses i tapet, som folder såvel på vægge som over vinduer. Forholdet har fået karakteren K1. Af note 3 fremgår det, at spånpladerne arbejder. Af punkt 9.1 fremgår det, at der er mange hak i klinker i bryggers og bad. Forholdet har fået karakteren K1. Af punkt 9.3 og punkt 9.7 fremgår det, at fuger om kar skal laves med egnet fugemasse, og at der ikke er rumaftræk efter reglerne i BR-S-98. Forholdene har fået karakteren K2. Endelig fremgår det af generelle kommentarer til bygningernes tilstand, at der er oplyst, at der er materialer, som har været brugt før.

Af forsikringsbetingelserne fremgår, at de i tilstandsrapporten noterede skader, fejl og mangler samt årsagen hertil og følgeskader af disse ikke dækkes.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det for klageren - som lægmand - ikke efter oplysningerne i tilstandsrapporten har været muligt at vurdere, hverken at flere af fliserne på badeværelse ikke sad fast og var ved at falde ned eller den udvendige træbeklædnings uhensigtsmæssige samling. Nævnet finder derfor, at selskabet skal dække omkostningerne for opsætning af fliserne på badeværelse samt udbedring af den utætte udvendige træbeklædning. Nævnet kan dog ikke tage stilling til erstatningens størrelse.

Herefter, og idet nævnet bemærker, at det faktum at der er tale om selvbyg, hvor der er anvendt brugte materialer, ikke kan føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende at skulle dække omkostningerne til opsætning af fliser i badeværelse samt udbedring af den utætte udvendige træbeklædning.

J. Hermann