740/06

Den 30. januar 2006 blev i sag nr. 66.396:

xxxx xxxxxx xx
xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

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

Selskabet har afvist at yde erstatning under henvisning til, at det anmeldte forhold er undtaget forsikringsdækning, idet det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt, samt at der ikke har været muligt at foretage besigtigelse. Selskabet har endelig henvist til, at skadebegrebet ikke er opfyldt.

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapportfremgår bl.a.:

"**Karakter:**

IB: Ingen bemærkninger

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.

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.

…

Bygningsbeskrivelse:

…

Bygn.	Anvendelse	Opført år
A	Beboelse (omb. 1973)	1760

…

Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen

Bygningsdel/installation:	Vurdering: IB	K0	K1	K2	K3	UN	Note
…							
8. Tagkonstruktioner/-belægninger/Skorstene		1	1	1	1		x

…

Bemærkninger

...	Ja	Nej	Bygning
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	☒	☐	A

...

Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:

Ad. 2. Der [er] isoleret langs spær, hvorfor tagkonstruktion ikke er set.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	…			
	8.0 Tagkonstruktion			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1		Enkelte tegl med skår og 1 tegl på østsidebygning midt for under inddækning gledet ca. 5 cm ned.

…

8.3 Skotrender/inddækninger	K3	6	Dækbræt over vindskede på fyrrum er ikke tilstrækkeligt for afledning af vand.

…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

…

	Bygn.:	**Kommentar**
…		
Tagbeklædning - Tegl	A	Enkelte nyere sten efter storm. Tagdækning åben. Sten ligger ikke efter faldlinier men 'kører' lidt."

Klagernes advokat har ved skrivelse af 22/2 2005 til nævnet redegjort for sagen således:

"Efter min vurdering synes der umiddelbart at være to hovedproblemstillinger - nemlig

1. det etablerede undertag i form af Monarfol,
2. tidspunktet for lægningen af tegl samt fejlagtig lægteafstand.

Nedenfor vi jeg tillade mig at gennemgå tilstandsrapporten, ligesom jeg derudover kan oplyse, at mine klienter har ladet den i sagen omhandlede ejendom gennemgå af en byggesagkyndig tilknyttet huseftersynsordningen.

1. Tilstandsrapporten

Af tilstandsrapporten fremgår det på side 3 den benyttede karakterskala i forbindelse med udarbejdelsen af selve tilstandsrapporten.

Det er i tilstandsrapporten anført på side 5, at der er sket en ombygning af bygning A i 1973, og hvorfra denne oplysning stammer, er mine klienter ubekendt på trods af, at man har forsøgt hos kommunen at få oplysninger herom. Indtil videre må det således efter min opfattelse anses som uvist, om der er foretaget en ombygning i 1973 eller senere.

I tilstandsrapporten på side 6 er det under pkt. 8 anført, at der generelt omkring tagkonstruktioner m.v. er givet en K3, ligesom det er afkrydset, at der skulle være note

herfor, hvilken note dog ikke ses anført noget steds i tilstandsrapporten, jf. i øvrigt nedenfor vedrørende tilstandsrapportens side 8.

Der er i tilstandsrapporten på side 6 en uddybende kommentar til pkt. 2, hvor det blot er anført, at tagkonstruktionen ikke er set, men angiveligt har dette ikke givet anledning til bemærkninger fra den byggesagkyndiges side.

På side 8 i tilstandsrapporten er det vedrørende pkt. 8.1 anført, at der vedrørende tagbelægningen/rygningen er givet karakteren K1, og det er under bemærkningerne blot anført:
'Enkelte tegl med skår og 1 tegl på østsidebygning midtfor under inddækning gledet ca. 5 cm ned.'

Det er således den oplysning, mine klienter har modtaget i relation til det tag, hvor der nu kan konstateres mangler, og da det i rapporten fra murermester K.S. kan konstateres, at taget er utæt, burde karakteren som minimum have været en K3, men nok rettere en UN.

Med hensyn til den ovenfor i relation til tilstandsrapporten side 6 nævnte karakter K3 fremgår det på side 8, at denne karakter vedrører skotrender/inddækninger og har således intet med det nu opståede problem at gøre.

Derudover kan det konstateres i tilstandsrapporten på side 12, at sælger ikke har gjort nogen bemærkninger overhovedet vedrørende pkt. 8.

Endelig kan det af tilstandsrapporten på side 16 vedrørende tagbelægningen - tegl på bygning A konstateres, at den byggesagkyndige alene har bemærket:
'Enkelte nyere sten efter storm. Tagdækning åben. Sten ligger ikke efter faldlinier men 'kører' lidt.'

Der er således efter min opfattelse heller ikke her nogle bemærkninger, som køberne specielt skulle være opmærksomme på.

2. Bemærkninger fra købernes byggesagkyndige

Købernes byggesagkyndige har anført, at de anvendte vingetagsten af tegl er af fabrikatet Wittnberg-Ziegel-DIN-6.73, hvilket min klients byggesagkyndige vurderer således, at teglene er produceret i 1973, men at dette intet siger noget om, hvornår teglene er oplagt.

For så vidt angår undertaget af Monarfol, kan det konstateres, at der ikke er afstandslister mellem taglægter og spær, og at der i øvrigt er vanddråber på undersiden af undertaget.

Endvidere kan det konstateres, at undertaget forneden i tagrenden er brændt af på grund af UV-stråling, og at kun armeringen er tilbage.

For så vidt angår Deres bemærkninger i Deres skrivelse af 19. januar d.å. i relation til spørgsmålet omkring undertaget af Monarfol anført i Deres brev side 2, nederst, og side 3, øverst, henledes opmærksomheden på, at den af Dem med Deres skrivelse af 19. januar d.å. fremsendte brochure i relation til brugen af Monarfol på side 1 er anført, at instruktionerne er gældende frem til 1974.

På side 2 i brochuren kan det ligeledes konstateres, at Monarfol anbefaler brugen af afstandslister, ligesom der skal være den nødvendige ventilation.

På denne baggrund synes Deres bemærkninger i Deres skrivelse af 19. januar d.å. derfor ikke umiddelbart forståelige, idet Monarfol anbefalinger netop fremhæver brugen af afstandslister og mulighederne for ventilation, hvilket faktuelt kan konstateres ikke at være sket ved mine klienters ejendom.

Derudover må det konstateres, at oplægningen af undertag og tegl ikke er i overensstemmelse med Bygningsreglementet af 1972, kapitel 7, idet der rent faktisk sker en kondensering, ligesom der er manglende tilstrækkelig udluftning og ventilation uden montering af ventilationsåbninger.

Med hensyn til den lægteafstand der er anvendt, er denne af mine klienters byggesagkyndige målt til en afstand mellem 30,7 cm og 31,7 cm.

Ved forespørgsel hos leverandøren af de anvendte vingetagsten har min klients byggesagkyndige fået oplyst, at kravet til lægteafstanden er 33 cm med en tolerance på +/- 0 cm, og det kan således konstateres, at selve taget er oplagt forkert."

Klagernes advokat henviser endvidere til ankenævnskendelse nr. 46.579.

Selskabet, der er repræsenteret ved sin advokat, har ved skrivelse af 25/5 2005 til nævnet anført:

"Klager anmeldte på baggrund af henvendelse den 12. januar 2005, skade den 18. januar 2005, bilag .., vedrørende tagkonstruktion og undertag.

Skaden blev afvist af Danske Boligforsikring A/S og afvisning af dækning under ejerskifteforsikringen er gentagne gange fastholdt overfor klager.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen:

Tagkonstruktion og undertag:

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at der ikke er dækning for det anmeldte forhold under ejerskifteforsikringen, idet forholdet er undtaget fra forsikringsdækningen, da det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt samt, at det ikke har været muligt at foretage besigtigelse, og da skadebegrebet ikke er opfyldt.

3. Begrundelse:

Tagkonstruktion og undertag.

Det fremgår af tilstandsrapporten side 6, under punktet 'Bemærkninger' nr. 2, at der forefindes bygningsdele, der normalt er tilgængelige, men som ikke har kunnet besigtiges.

Der er her i de uddybende kommentarer anført:
'Der er isoleret langs spær, hvorfor tagkonstruktion ikke er set.'

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 2, at dækningsomfanget er følgende:
'Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, med mindre det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller med mindre andet fremgår af policen. Hvidevarer omfattes af forsikringen, såfremt de udgør en del af bygningen.'

Det fremgår endvidere af forsikringsbetingelsernes punkt 4, 3. afsnit, at undtaget fra dækning er:
'Skader og nærliggende risiko for skader i bygningsdele, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen.'

Som det fremgår af ovenstående citat fra tilstandsrapporten, har tagkonstruktion og undertag ikke været besigtiget, hvorfor forholdet ikke er omfattet af forsikringsdækningen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 2.

Det skal tillige anføres, at det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningsdelen normalt er let tilgængelig, hvorfor dækning også er undtaget med henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 4, 3. afsnit, citeret ovenfor.

Klager har i klagen henvist til Ankenævnskendelse AK 46.579.

Denne kendelse forekommer indklagede uanvendelig på nærværende sag, da kendelsen vedrører forhold, som det indklagede forsikringsselskab havde afvist under

henvisning til, at der ikke var tale om forhold omfattet af huseftersynet. Det fremgår endvidere af kendelsen, side 2 nederst,
'Det er en forudsætning, at det af tilstandsrapporten fremgår, at de pågældende bygningsdele ikke var tilgængelige ved husundersøgelsen, men normalt er let tilgængelige.'

I nærværende sag er det tillige - i modsætning til kendelsen - oplyst, hvorfor der ikke er foretaget besigtigelse, hvilket understøtter indklagedes afvisningsbegrundelse.

Indklagede bestrider ikke, at forholdet er omfattet af huseftersynet, men forholdet er, jf. ejerskifteforsikringsbetingelserne undtaget fra dækning, som anført ovenfor.

Det er indklagedes opfattelse, at når det i tilstandsrapporten er anført, at en bygning/bygningsdel ikke er undersøgt og det i øvrigt er begrundet hvorfor en undersøgelse ikke er foretaget, så er det op til en køber eller dennes rådgiver at forholde sig til, om man kan acceptere dette forbehold i tilstandsrapporten. Det fremgår klart af ejerskifteforsikringsbetingelserne, at skader på det ikke-besigtigede i sådanne tilfælde **ikke** er omfattet af dækningen på ejerskifteforsikringen.

Synspunktet er tillige underbygget af Ankenævnet i kendelse AK 60.242, bilag .., der klart fastslår, at
'I tilstandsrapporten er det vedrørende afsnittet om utilgængelige bygningsdele - der efter de gældende forsikringsbetingelser er undtaget fra forsikringsdækning anført, at som følge af højden er kvisttagene ikke besigtiget. Nævnet kan allerede af den grund ikke kritisere, at selskabet har afslået forsikringsdækning for den anmeldt skade på kvisten.'

Endvidere henvises der til Ankenævnskendelse AK 61.812, bilag .., der tydeligt konkluderer,
'At besigtigelse ikke har været mulig indebærer, at det er køberne af huset, der har overtaget risikoen for, at der kan være fejl eller skade på de ikke besigtigede bygningsdele, idet sælgerne af huset som udgangspunkt er frigjort for store dele af man-

gelsansvaret ved at fremlægge tilstandsrapporten og et forsikringstilbud. Ejerskifteforsikringsselskabet skal i grove træk dække de skader, den bygningssagkyndige ikke har opdaget eller ikke kunnet opdage med de undersøgelsesmetoder, der er foreskrevet i bekendtgørelse nr. 542 af 30/6 1999.

For de bygningsdele, som køberne er oplyst om ikke har kunnet besigtiges, er der ingen forsikringsdækning. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

4. Konklusion:

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at selskabet ikke skal yde forsikringsdækning til klager, da det anmeldte forhold er undtaget fra forsikringsdækningen."

Klagernes advokat har heroverfor ønsket at præcisere, at det af den til nævnet fremsendte dokumentation fremgår, at det ved en besigtigelse udefra har kunnet konstateres, at teglstenene lå skævt og bølgede. Disse forhold har kunnet konstateres fra terræn, og det er således ikke korrekt, som anført af selskabets advokat, at der er tale om en utilgængelig bygningsdel.

Selskabets advokat har - i relation til den af klagernes advokat fremførte argumentation omkring fremsendt dokumentation for taget - anført, at denne ikke nødvendigvis dokumenterer, at der foreligger fejl ved tagkonstruktion eller undertag. Videre anfører selskabets advokat, at der på ganske mange ejendomme kan konstateres, at tagsten ikke ligger lige, uden at der her er tale om konstruktionsfejl. Modsat kan tilfældet også være, at tagstenen ligger lige, men hvor undertaget ikke er etableret korrekt.

I skrivelse af 19/1 2005 til klageren har selskabet bl.a. anført:

"Taget er oplyst lagt i 1973. Tagsten er påtrykt '6-1973'.

Med henvisning til vedlagte kopi af arbejdsanvisning fra Monarfol undertage fra ca. 1969 gældende frem til 1974, fremgår det, at der ikke på oplægningstidspunktet var krav om, at undertaget skulle udføres med hverken afstandslister eller fodblik. Ligeledes fremgår det, at montage af rygningssten på topplanke var almindeligt udført ved sømning.

Dansk Boligforsikring A/S beklager hermed at meddele, at vi således ikke kan tilbyde dækning under ejerskifteforsikringen med henvisning til, at ejerskifteforsikringens skadedefinition således ikke anses opfyldt …"

Nævnet har fået forevist billeder.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Forsikringens dækningsomfang**

2.1.

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen. …

2.2.

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet. Forhold udenfor bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

3. Hvilke forhold er dækket

3.

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

…

- Skader og nærliggende risiko for skader i bygningsdele, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at selskabets henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 2.1. ikke har relevans for sagen, da bygningen er undersøgt af den bygningssagkyndige. Nævnet har herefter vurderet, om forsikringsbetingelsernes punkt 4, pind 3, hvor der omtales bygningsdele, der skønnes gjort utilgængelige for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen, er anvendelig. I tilstandsrapporten er anført, at der er isoleret langs spær, hvorfor tagkonstruktionen ikke er set. Da utilgængeligheden ikke er foretaget med henblik på bygningsgennemgangen, er denne undtagelsesbestemmelse heller ikke anvendelig. Da der endvidere af selskabet ikke ses at være foretaget noget konkret forbehold, finder nævnet, at selskabet har været uberettiget til at afvise skaden med henvisning til, at forholdet er undtaget.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at det er uberettiget til at afvise den anmeldte skade på taget med henvisning til, at forholdet er undtaget dækning, og skal på dette grundlag genoptage sagsbehandlingen.

J. Hermann