740/06

Den 30. januar 2006 blev i sag nr. 66.459:

xx xxxxxxxxxxxxxx
xxxx xxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxx

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 en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tag.

Selskabet har ved sin advokat afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning. Hvis nævnet skulle finde, at der er tale om en dækningsberettigende skade har selskabets advokat subsidiært gjort gældende, at taget på grund af slid og ælde er værdiforringet med 80 %.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 27/1 2004, at den forsikrede ejendom er opført i 1917. Klageren erhvervede ejendommen for 6.650.000 kr. Af købsaftalen fremgår det, at der blev givet et afslag i købesummen på 750.000 kr. ”bl.a. med udgangspunkt i kendte mangler iht. tilstandsrapporten mv.” Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 1/8 2004, og den omtvistede skade er anmeldt til selskabet den 5/10 2004.

Tilstandsrapporten indeholder følgende bemærkning om taget:

"**Karakterskala:**

...
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
…				
A	***8.0 Tagkonstruktion***			
	8.1 tagbelægning/rygning	*K3*	*1*	*Naturskiffer er ældet og med reparationer og med enkelte beskadigede plader. Enkelte samlinger er ikke tætte.* *Enkelte revnede afdækningssten over påbygning mod vest samt enkelte beskadigede tagsten.*

...

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
…			
1	*A*	*8.1 Tagbelægning/rygning*	*Der må regnes med begrænset levetid og løbende vedligeholdelse.*"

Den 5/10 2004 anmeldte klagerens advokat, at tagstenene ikke var fastgjort til tagpappet.

Efter sin besigtigelse har selskabets taksator beskrevet den anmeldte skade således:

"Utæt tag på sidebygning.

Der ligger sorte vingetegl på. De ligger meget dårligt, der er ikke et eneste tegl, der er bundet. Der er flere som mangler store hjørner, hvor der er fri vandindtrængning. Lægter er lagt direkte på gl. paptag uden afstandslister. Det har gjort, at det vand som er kommet ind, ikke har kunnet komme ud, det er årsagen til at det gl. paptag er rådnet væk. Sælger har været vidne om det. Man har lagt plastik ud for at tætne det, plastikken har ligget der fra før huset blev sandblæst, det er fyldt med sand. Der er nok lige lidt nok fald på til tegl. Tagbrædderne er meget rådne for neden.

Inddækningen er flere steder ødelagt, vandindtrængen til følge. Man skulle måske overveje en anden slags tagbelægning grundet miljø og hældning. Der er max. 40 % af teglene der kan genbruges.

Den bygningssagkyndige burde nok have været opmærksom på det dårlige tag, erfaringen siger!!!"

Efter modtagelse af taksatorens beskrivelse af taget meddelte selskabet i skrivelse af 18/1 2005 til den bygningssagkyndige, at tagets tilstand "er dokumenteret så åbenbart synlige, at det er Dansk Bolig Forsikring A/S' opfattelse, at forholdet er klart ufyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten." Det var derfor selskabets opfattelse, at den bygningssagkyndige burde undersøge forholdet med henblik på en anmeldelse til hans ansvarsforsikring.

Ved skrivelse af 23/2 2005 meddelte den bygningssagkyndiges ansvarsforsikringsselskab, at den bygningssagkyndige med angivelse af karakteren K3 i tilstandsrapporten havde givet køberen en klar tilkendegivelse om tagets tilstand. Den bygningssagkyndige kunne derfor ikke gøres erstatningsansvarlig for det anmeldte forhold.

Efter modtagelse af svaret fra den bygningssagkyndiges ansvarsforsikringsselskab meddelte selskabet ved skrivelse af 25/2 2005 afslag på at anerkende den anmeldte skade som dækningsberettigende, idet selskabet fandt forholdet korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Klageren har over for nævnet fastholdt, at tagets faktiske tilstand ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Til støtte herfor anfører klageren bl.a.:

"... ingen af de nævnte tagsten (eller nogen som helst andre tagsten), ligger fastgjort til underlaget.

En kraftig storm, vil således kunne flytte de fleste af stenene ned fra taget, hvilket delvist skete under stormen i vinter.

...

Underlaget bestående af tagpap er komplet gennemhullet, hvilket betyder, at en hvilken som helst nedsivning imellem stenene, vil medføre omgående fugtskader.

Disse 2 forhold er således ikke beskrevet under den nævnte K3.

Den udarbejdede tilstandsrapport med den nævnte K3 efterlod et indtryk af nogle skader på tegl, der af en håndværker kunne midlertidigt udbedres, således at man efter en periode kunne vende tilbage til problemstillingen og foretage en konkret reparation.

De faktiske forhold viser, at dette slet ikke kan lade sig gøre, når stenene er løse og der er manglende underlag til at bære stenene."

Selskabets advokat har over for nævnet fastholdt, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapport og således ikke udgør en dækningsberettigende skade. Til støtte herfor anfører advokaten i skrivelse af 21/4 2005 bl.a.:

"Klager er således før indgåelse af købsaftalen blevet advaret i tilstandsrapporten om, at såvel tagets afdækningssten som tagets tagsten er beskadigede. Den beskikkede bygningssagkyndige har givet tagbelægningen/rygningen karakteren K3, hvilket indikerer, at der er tale om en kritisk skade, der skal udbedres straks. Herudover er det bemærket, at tagets levetid er begrænset, og at der må påregnes løbende vedligeholdelse.

At der i tilstandsrapporten ikke er nævnt forhold vedrørende hele taget, er ikke ensbetydende med, at klager kan lægge til grund, at den del af taget, der ikke er besigtiget eller som kun er besigtiget på afstand, er i bedre stand end den besigtigede del af taget.

Det er derfor tilstrækkeligt, at alene en del af tagets tilstand er kommenteret i tilstandsrapporten, idet den heri beskrevne advarsel er gældende for hele taget.

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 forholdet vedrørende ejendommens løse tagsten er beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor der ikke skal ydes erstatning til udbedring af forholdet.

Herudover skal jeg henlede Ankenævnets opmærksomhed på købsaftalen af 20. juli 2004, side 6, punkt 14, hvor det er anført:

'*Der er givet afslag i købesummen med kr. 750.000 bl.a. med udgangspunkt i kendte mangler iht. tilstandsrapporten m.v.*'

Klager har således allerede opnået en økonomisk gevinst ved reducering af købesummen på kr. 6.650.000,00 med den ikke ubetydelige sum af kr. 750.000 bl.a. til udbedring af de mangler, der er nævnt i tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten er eneste karakter med angivelsen K3 givet på tagkonstruktionen, herudover er der tre forhold med karakteren K2 og otte forhold med karakteren K1. Der foreligger ikke et prisoverslag på udbedring af de i tilstandsrapporten nævnte mangler, men det forekommer usandsynligt, at der er udbedringsomkostninger for kr. 750.000,00.

Det er derfor selskabets opfattelse, at der allerede er givet en økonomisk kompensation til klager for det indklagede forhold, og at der derfor ikke skal ydes forsikringsdækning fra klagers ejerskifteforsikring."

Nævnet har fået forelagt klagerens fotos af den anmeldte tagskade.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. Undtagelser fra dækning**

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

…

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."

Nævnet udtaler:

I tilstandsrapporten er anført, at naturskiffer er ældet mv. Den anmeldte skade vedrører ikke den del af taget, der er dækket med naturskiffer, men den del af taget - "knasten" - der er dækket med teglsten. Om denne del er anført, at der er enkelte revnede afdækningssten samt enkelte beskadigede tagsten. Selskabets taksator har om denne del af taget anført, at der ikke er et eneste tegl, der er bundet, at der mangler store hjørner, at der er fri vandgennemtrængning, og at lægterne er lagt direkte på gammelt paptag, der nu er rådnet væk. Efter nævnets opfattelse er der ved bemærkningerne i tilstandsrapporten ikke givet klageren et retvisende billede af denne del af tagets tilstand. Det er derfor nævnets opfattelse, at selskabet uden afskrivning skal betale for nyt undertag og nye lægter med afstandsliste. Oplægning af tegl i det omfang, de gamle ikke kan anvendes, ville isoleret betragtet berettige til en afskrivning, men efter nævnets vurdering vil værdiforringelsen i forhold til den samlede skade på taget ikke udgøre mindst 30 %,

hvorfor selskabet skal betale den fulde reparation af taget på "knasten" uden afskrivning. At der er givet afslag i købesummen kan ikke føre til et andet resultat.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal betale den fulde reparation af den del af taget, der er dækket med teglsten.

J. Hermann