740/06

Den 30. januar 2006 blev i sag nr. 66.516:

xxxxxx xx xxxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx 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 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 afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

Forsikringen trådte i kraft i forbindelse med klagernes overtagelse af ejendommen den 1/9 2003. Den oprindelige beboelsesbygning er opført i 1896.

Af tilstandsrapport af 1/8 2003 fremgår:

"**Karakterskala:**

IB:	Ingen bemærkninger	K2:	Alvorlige skader
K0:	Kosmetiske skader	K3:	Kritiske skader
K1:	Mindre alvorlige skader	UN:	Bør undersøges nærmere

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
…				
A	***8.0 Tagkonstruktion***			
…				
	8.1 Tagbelægning/rygning	*K1*	*11*	*Overfladeslid og mosbegroning på eternitplader. Tagpap mod nord buler enkelt steder. Løbende rep. og vedligeholdelse må påregnes.*
		K2	*12*	*Der skønnes at være mindre utæthed ved tag nær loftlem.*
	8.3 Skotrender/inddækninger	*K3*	*13*	*Der mangler inddækning fra facade til tagpap på fladt tag mod gård. Stern zinkinddækning mod nord/vej er løs. Begyndende nedbrud i zink langs kvist bl.a. mod syd.*
	8.5 Udv. træværk v. tag	*K2*		*Begyndende nedbrydninger i vindskeder og dæklister.*
				Dækliste mangler mod vest.
	8.6 Tagrender/tagnedløb	*K1*	*14*	*Tagrende mod nord har en del buler/skævhed.*
	8.8 Spær/lægter	*K1*		*Flere skjolder på lægter og spær som dog skønnes ældre.*
	8.12 Isolering	*K2*	*15*	*Isoleringen ligger for tæt til underside af bølgeplader enkelte steder i tagrum.*

...

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
…			
11	*A*	*8.1 Tagbelægning/rygning*	*Rygning på bolig ligger lidt skævt.*
12	*A*	*8.1 Tagbelægning/rygning*	*Det var tørvejr. Der var ikke vand i den spand som stod ved loftlem over hanebånd.*
13	A	8.3 Skotrender/inddækninger	Der er risiko for, at fugt kan trænge ned under tagpap.

3. 66.516

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
14	A	8.6 Tagrender/tagnedløb	Det var tørvejr. Utætheder må påregnes.
15	A	8.12 Isolering	Mindsker ventilation af spær og lægter."

Af tillæg til tilstandsrapport fremgår bl.a.:

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

Bygning	Bygningsdel	Restlevetid	Bemærkning
...	...	...	...
A	8.0 Tagkonstruktion	6-10 år	Tagbe. - Fiberarmerede bølgeplader
A	8.0 Tagkonstruktion	6-10 år	Tagbelægning - Tagpap/tagduge

2. Skønnede udbedringspriser for reparationer nævnt i tilstandsrapporten:

Bygning	Bygningsdel/Bemærkning	Udbedringsforslag	Pris
...	...	...	...
A	**8.0 Tagkonstruktion** Der skønnes at være mindre u-tæthed ved tag nær loftlem.	Tætning mellem tagplader ved loftlem.	1.000,00
A	**8.0 Tagkonstruktion** Der mangler inddækning fra facade til tagpap på fladt tag mod gård. Stern zinkinddækning mod nord/vej er løs. Begyndende nedbrud i zink langs kvist bl.a. mod syd.	Rep. af inddækninger	3.000,00
A	**8.0 Tagkonstruktion** Begyndende nedbrydninger i vindskeder og dæklister.	Rep. af vindskeder	1.500,00
A	**8.0 Tagkonstruktion** Dækliste mangler mod vest.	Dækliste	1.000,00
A	**8.0 Tagkonstruktion** Isoleringen ligger for tæt til underside af bølgeplader enkelte steder i tagrum.	Tilret isolering	1.500,00

"

Efter ejendommens overtagelse påbegyndte klagerne ombygning. I forbindelse hermed konstaterede klagerne primo oktober 2004 nedbrydning i tagkonstruktion (built-up tag) i tilbygning mod nord. Forholdet blev anmeldt til selskabet den 25/10 2004.

Selskabet afviste at yde forsikringsdækning, hvilket selskabet meddelte klagerne ved skrivelse af 28/10 2004.

Ved skrivelse af 16/11 2004 til klagerne gav selskabet tilladelse til nærmere undersøgelse af tagkonstruktionen med henblik på at konstatere eventuelle fejl. Tilladelsen blev givet med forbehold for, at der eventuelt ikke er dækning for de anmeldte forhold under ejerskifteforsikringen.

Tømrer- og entreprenørfirmaet N.W. besigtigede herefter det anmeldte forhold. Om den stedfundne besigtigelse hedder det i skrivelse af 15/12 2004 fra tømrer- og entreprenørfirmaet til selskabet:

> "I henhold til aftale og besigtigelse på stedet, fremsendes hermed vurdering på ovennævnte og vi har konstateret følgende:
>
> 1. Tagpap har været utæt meget længe.
>   Spær, isolering forskalling og loft har taget meget skade, begyndende skimmel på spær og forskalling samt store fugtskader på loft.
>
> 2. Der er monteret dampspærre under bjælker, hvorefter der er monteret nedsænket loft med isolering samt 1 lag ekstra dampspærre.
>   Fugten har stået i konstruktionen i meget lang tid.
>
> 3. Vores vurdering er at alt skal skiftes."

Herefter fastholdt selskabet det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning, hvilket selskabet meddelte klagerne ved skrivelse af 15/12 2004.

Klagerne var utilfredse med selskabets afgørelse, hvorfor sagen den 8/4 2005 blev indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Af klageskemaet fremgår:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.** …

Da vi under ombygning, ønsker loftshøjden hævet, opdager vi, at sælger af vores nuværende ejendom, har lavet underloft under det eksisterende. Vi demonterer dette og opdager råd i størstedelen af bærende spær samt påmonteret loftsbeklædning. Ydermere kan vi konstatere, at der trænger vand igennem tagbeklædningen. Der har på intet tidspunkt været vandskjolder eller råddannelser på underloft og den bygningssagkyndige, der har foretaget tilstandsrapporten ved salget, har heller ikke kunnet konstatere nogen skader på loft. Den bygningssagkyndige skrev dog, at tagpap på tag skulle repareres i løbet af 5 år, hvilket ikke er det samme som at udskifte et helt tag!

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …

Dækket skaden af ejerskifteforsikringen."

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabets taksator den 14/6 2005 besigtiget ejendommen. Af den på baggrund heraf udfærdigede taksatorrapport af 29/6 2005 fremgår bl.a.:

"**Besigtigelse**

...

Ved besigtigelsen kan det konstateres, at der er nedtaget sænket loft i køkken, som befinder sig under tagkonstruktionen med det ensidige fald (flade tag) og som vender mod gaden.

Det ses at loftkonstruktionen her er udført med et sænket loft udenpå det oprindelige loft.

6. 66.516

Her kan der konstateres rådskade et enkelt sted (lokalt område) på ca. 1/2 m^2 i det oprindelige loft. Der kan her konstateres opfugtet mineraluldsisolering, hvilket antyder at fugtkilden fortsat er aktiv.

Der kan ikke konstateres rådskader eller anden nedbrud i spær.

Ovenstående skade er opdaget i forbindelse med ombygning, hvor FT i den forbindelse har nedtaget loftet, som ikke var med skader. Dette bekræftes også i salgsmaterialet.

Det ses at det sænkede loft er udført med en ny dampspærre og 50 mm isolering. Dette medfører at konstruktionen nu indeholder 2 dampspærrer. Det ses dog, at den oprindelige dampspærre er partielt revnet og hullet, hvorfor denne ikke skønnes funktionel. Dette er sandsynligvis årsagen til at den tidligere ejer har valgt at opsætte en ny dampspærre.

Ved at inspicere tagbelægningen, som er tagpap, kan det konstateres at dette er af ældre dato, og fremstår med dampbuler, lunke og overlaps der sandsynligvis er utætte. Desuden ses revnet zinkinddækning i stern mod gade (nord). Årsagen til fugtskader i loftet vurderes at være utæt tagbelægning og utæt inddækning.

Tagpaptaget er oplyst til at være fra 1964. Tagpaptaget er generelt udtjent.

Tilstandsrapporten

...

Idet det sænkede loft er oplyst til ikke at være med skader, vurderes det at BS har vurderet forholdet korrekt. De anmærkede skader på tagpaptaget ses ikke at være udbedret, hvorfor det vurderes at være meget sandsynligt at de har udviklet sig inden for det seneste år.

Konklusion

På baggrund af anmærkningerne i pkt. 8.1 omkring præcist det pågældende tagpaptag er det min konklusion, at køber har været orienteret om, at tagpaptaget skal repareres og løbende vedligeholdes. Det var med andre ord forventeligt at tagpaptaget skulle repareres og vedligeholdes løbende for at taget skulle forblive tæt. Det vurderes sandsynligt at disse skader har udviklet sig til de utætheder, som der kan konstateres i dag.

Det kan ved besigtigelsen ikke konstateres de anmeldte væsentlige rådskader i lofter, spær og ødelagt isolering. Skaderne ses at begrænse sig til ca. 1/2 m^2 af det oprindelige loft og isolering. Der kan ikke konstateres skader i spær.

På baggrund af pkt. 8.3 er det min konklusion, at køber er gjort opmærksom på at der kan trænge vand op under tagpaptaget pga. zinkinddækning på stern der er løs.

At loftkonstruktionen indeholder 2 dampspærrer vurderes ikke at være årsag til ovenstående skader og der vurderes ikke at være nærliggende risiko for skader, idet den oprindelige dampspærre ses at være partielt revnet og hullet.

Aldersnedskrivning og forbedringer

Efter min besigtigelse af tagpaptaget er det min vurdering, at tagpaptaget som helhed er udtjent og derfor skal aldersnedskrives med 90 % på baggrund af slid og ælde. Tilsvarende underlag.

Det oprindelige er ikke udtjent i samme omfang og har normalt også en længere levetid end tagpap. Efter at have besigtiget det oprindelige loft, er det min vurdering, at der skal aldersnedskrives med 80 % på det oprindelige loft.

Kalkulation

Der er ikke modtaget overslag eller tilbud indhentet af FT.

8. 66.516

I det følgende foretages en vurdering af udbedringsomkostningerne:

Udskiftning af tagpaptaget, ca. 16 m^2: Overslagspris ex. moms: 25.000 kr.

Udbedring oprindeligt loft og isol. 1 m^2: Overslagspris ex moms: 3.500 kr."

Selskabet har herefter ved sin advokat i skrivelse af 1/7 2005 til nævnet fastholdt sin afgørelse. Dog har selskabet anerkendt dækning af skade på ca. en halv kvadratmeter af det oprindelige loft samt isolering. Ifølge taksatorrapporten beløber udbedringen heraf sig skønsmæssigt til ca. 3.500 kr., hvilket ikke overstiger klagernes selvrisiko på 25.000 kr. pr. skadebegivenhed. Selskabet er derfor alene indstillet på at nedskrive klagernes samlede selvrisiko med det anslåede beløb på 3.500 kr.

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1.

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.

3.2.

Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, ...

...

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.

...

- Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

- Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret."

Nævnet udtaler:
Indledningsvist bemærker nævnet, at det påhviler forsikringstagerne at sandsynliggøre, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende.

Selskabet har anerkendt, at den af selskabets taksator konstaterede skade på ca. en halv kvadratmeter af det oprindelige loft samt isolering er omfattet af forsikringen. Herudover har selskabet afvist dækning.

Af forsikringsbetingelserne fremgår, at forhold nævnt i tilstandsrapporten ikke er dækket af forsikringen, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Efter det oplyste finder nævnet ikke grundlag for at antage, at skaderne på taget/loftet - bortset fra

ovennævnte - går ud over, hvad klagerne måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten og det hertil udarbejdede tillæg. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning i videre omfang end sket.

Herefter, og idet nævnet har bemærket sig, at selskabet har tilkendegivet, at klagernes samlede selvrisiko vil blive nedskrevet med 3.500 kr.,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann