745/06

Den 3. april 2006 blev i sag nr. 66.828:

xxxxxx xx xxxxxxxxx
xxxxxxxx xx
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 4 ovenlysvinduer.

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

Det bemærkes, at klageren - foruden utætte ovenlysvinduer - har anmeldt rådskade i gulv under ovenlysvinduer og skade på skotrende til selskabet. Nærværende tvist vedrører imidlertid alene forholdet omkring de utætte ovenlysvinduer.

Af tilstandsrapporten af 25/5 2004 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**

…

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.

…

Bemærkninger **Ja Nej Bygning**

…

3. Er der specielle bemærkninger til termoruder? ☒ ☐ ABC

…

Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:

…

3: Der tages forbehold for evt. punkterede termoruder som ikke er konstateret.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	**Beboelse**			
…				
A	**4.0 Vinduer og døre**			
	4.2 Vinduer	K2	2	Der er konstateret punkterede termoruder i alle 4 vinduer mod øst samt et vindue mod syd. Revnet rude i ovenlysvindue mod øst.
			3	Råd i bundglasliste på lille stuevindue mod vest (vinduet er også tidligere repareret for råd). Råd i påsatte lister nederst på vindues-ramme mod syd.
	4.4 Sålbænke	K2		Stedvist revner i sålbænke. I sydgavl mangler fuge mod vindueskarm.
…				
A	**8.0 Tagkonstruktion**			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K3	5	Nogen mosbegroning ses på tagflader
	8.3 Skotrender/inddækninger	K2		Fugtskjolder på skotrendeplanker ved overgang til mellembygning indikerer peri-odisk eller tidligere utæthed (d.d. kunne ik-ke konstateres opfugtning eller utæthed.)

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsa-ger og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentarer:
…			
2	A	4.2 Vinduer	ABC: Termoruder er hovedsageligt ældre og der kan ud fra alm. levetidsregler ikke påregnes restlevetid på dis-se. (Bryggersdør dateret 1981. Køkkenvindue 1992)
3	A	4.2 Vinduer	Vinduer er delvist med de oprindelige karme, nu liste-beslået udvendigt ifbm tilpasning til de bredere rammer med termoruder. Tilstanden bag lister kendes ikke.
…			
5	A	8.1 Tagbelægning/rygning	ABC: Mosbegroning medfører porøsitet i tagdækning og fugtindsivning i tagkonstruktion og forringer således tagets levetid væsentligt. I tagrum ses dog kun stedvist tegn på fugtindsivning på lægter.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

3. 66.828

… Ja Nej ?

8. Tage

8.1 Har taget været utæt?
Hvis ja, hvor ☒ ☐ ☐

Udskiftet skiferplader ved tagvindue ved toilet. Er OK nu. "

Det fremgår af sagen, at klageren den 1/9 2004 overtog huset, der er opført i 1910.

I forbindelse med en renovering af 1. sal i hovedbygningen konstaterede klageren bl.a., at ovenlysvinduerne i større eller mindre grad var utætte. Forholdet blev anmeldt til selskabet, der i skrivelse af 29/10 2004 til klageren afviste at yde forsikringsdækning, idet selskabet henviste til, at forholdet var beskrevet i tilstandsrapporten.

I løbet af efteråret 2004 rensede klageren taget for mos. I den forbindelse konstaterede han bl.a., at samtlige ovenlysvinduer i hovedbygningen var utætte. Desuden konstaterede han, at taget i øvrigt var tæt.

Klageren genanmeldte den 7/2 2005 forholdet til selskabet, da han var af den opfattelse, at det ikke var mosbelægningen på taget, der var skyld i de utætte ovenlysvinduer.

I skrivelse af 28/2 2005 til klageren fastholdt selskabet sin afvisning.

Klagerens håndværker anførte i skrivelse af 15/3 2005 til klageren følgende:

> "Efter samtale med M.J. [klageren], og efter at have foretaget diverse reparationsarbejde på taget …, vil jeg hermed give min vurdering af utæthederne.
>
> Da disse er koncentreret omkring ovenlys-vinduerne, er der efter al sandsynlighed og erfaring tale om gennemtæring af de eksisterende zinkinddækninger. Dette skyldes i så fald materialets alder, og kan efter mit bedste skøn ikke tilskrives mos-begroninger el. lign."

Klageren har herefter indbragt sagen for nævnet, hvor han har gjort gældende, at selskabet skal anerkende, at reparationen af de utætte ovenlysvinduer i hovedbygningen er dækningsberettigende. Han henviser til, at tilstandsrapporten ikke indeholder oplysninger om ovenlysvinduerne og at alle håndværkere - der rent faktisk har set taget - mener, at modbelægningen ikke er skyld i utæthederne.

Selskabets taksator foretog besigtigelse af ejendommen den 4/8 2005. Af rapport af 15/9 2005 fremgår bl.a.:

"**Besigtigelse**

Ejendommen ses at være en ældre ejendom fra 1910 og ejendommen fremstår generelt i oprindelig stand, hvorfor FT i forbindelse med overtagelse af ejendommen har opstartet en gennemgribende renovering. Herunder den udnyttede tagetage på 98 m2, hvor alle skillevægge, lofter og skråvægge er nedrevet. Tagbelægningen ses at være et ældre skiffereternittag.

Der er placeret i alt 4 ovenlysvinduer i tagetagen. 3 i den ene flade mod vest og 1 i tagflade mod øst.

Ved besigtigelsen kan følgende konstateres:
Der konstateres nedbrud ende på taglægte et enkelt sted, ca. 15 cm.

Der ses enkelte steder fugtskjolde på taglægter.

Der ses i fals omkring ovenlysvindue mod øst fugtskjolde på spånplader.

Det kan konstateres, at samtlige 4 ovenlysvinduer er punkteret. Det kan konstateres at ovenlysvinduerne generelt er udtjente.

Det kan konstateres at det ene ovenlysvindue ikke kan lukke helt til. Årsag vurderes at være fugtpåvirkning, som har beskadiget rammen.

Årsag til ovenstående fugtskader vurderes at være utætte overlaps mellem inddækningerne omkring ovenlysvinduerne og tagbelægningen. Det kan i den sammenhæng nævnes, at der flere steder ses vækst af mos i disse overlaps.

Nedenunder det ene ovenlysvindue mod vest kan der konstateres et område på ca. 1 - 1 ½ m2 gulv, der er kraftigt nedbrudt. Dette har FT konstateret efter nedtagning af skunkvægge.

FT fortæller at der ikke har været adgang til skunke, men at der har været false, hvorfor alle 4 ovenlysvinduer har kunnet besigtiges i forbindelse med BS gennemgang.

FT fortæller, at de har tætnet med tagtæt omkring inddækning på det ene ovenlys mod øst og at dette har vist sig at udbedre utætheden ved dette vindue. Dette underbygger årsagsvurderingen.

Ved besigtigelsen opstår et større regnskyl og det kan flere steder verificeres, at der drypper ind omkring de 2 ovenlysvinduer mod vest. Det som FT har udbedret er tæt. Der kan ikke ses indtrængende vand omkring vinduet mod øst.

FT har flere steder opsat spande til at opsamle regnvand.

Der kan partielt konstateres huller i trægulv, som sandsynligvis er efter borebilleangreb. Angrebet vurderes at være mildt og ikke aktivt. Der ses ingen spor.

Tilstandsrapporten

BS tager forbehold for punkterede termoruder på side 6. BS anmærker ikke præcist, at der er punkterede ovenlysvinduer. I note oplyser BS at vinduer er af ældre dato og at restlevetider ikke kan påregnes. BS oplyser i pkt. 4.2, at der er punkteret vinduer i ejendommen.

BS anmærker ikke nedbrud i gulvet på tagetagen. Det konstateres ud fra oplysninger fra FT, at det ikke har været muligt for BS.

6. 66.828

BS anmærker omkring tagbelægning i pkt. 8.1: 'Nogen mosbegroning ses på tagflader (K3)'. Og i note: 'Mosbegroning medfører porøsitet i tagdækning og fugtindsivning i tagkonstruktion og forringer således tagets levetid væsentligt. I tagrum ses dog kun stedvist tegn på fugtindsivning på lægter'.

BS ses derfor at oplyse om risiko for fugtindsivning i tagkonstruktion og om at en restlevetid for ejendommens vinduer ikke kan påregnes.

Sælger ses at oplyse om at taget har været utæt i pkt. 8.2 og om punkterede termoruder i pkt. 4.1

Konklusion

På trods af tagets alder m.v. konkluderes det, at forholdet afviger, ikke væsentligt, men afviger i forhold til samme bygningsdele på andre intakte bygninger med samme alder.

Det konkluderes, at køber i tilstandsrapporten er orienteret om, at det kan forventes, at tagkonstruktionen er utæt. De konstaterede skader konkluderes ikke at afvige fra det forventede ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten.

Det konkluderes at skaderne i gulvet i tagetagen (1 - 1 ½ m2) er en direkte følgeskade af den utætte tagbelægning.

Det konkluderes, at køber i tilstandsrapporten er orienteret om, at der ikke kan påregnes en restlevetid på ejendommens vinduer, og at der konstateres punkterede termoruder.

Aldersnedskrivninger og forbedringer

Det ses ikke at være nødvendigt at vurdere dette punkt.

Men det er efter min besigtigelse min opfattelse, at der skal aldersnedskrives med 100 % på ovenlysvinduerne på baggrund af disses bygningsdeles sædvanlige slid og ælde. Herunder tilhørende inddækninger."

I skrivelse af 27/9 2005 til nævnet har selskabets advokat - bl.a. under henvisning til taksatorrapporten af 15/9 2005 - fastholdt, at forholdet vedrørende ovenlysvinduerne ikke er dækningsberettigende. Ifølge advokaten har klageren - på grundlag af tilstandsrapporten - haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning. Videre har advokaten bl.a. henvist til ankenævnskendelse nr. 55.047.

Nævnet er forelagt de fotos, der er vedlagt i sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**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.

…

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 grund-

lag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:
Det er nævnets opfattelse, at klageren gennem oplysningerne i tilstandsrapporten er oplyst om, at vinduerne er nedslidte. Selv om ovenlysvinduerne ikke er særskilt nævnt, finder nævnet, at klageren ikke havde grund til at tro, at det forholdt sig anderledes med ovenlysvinduerne. Selv om det lægges til grund, at utæthederne skyldes nedslidt zinkinddækning ved ovenlysvinduerne, finder nævnet som følge af inddækningens alder ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale erstatning for ny zinkinddækning.

Derfor

b e s t e m m e s:

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann