761/06

Den 4. december 2006 blev i sag nr. 68.567:

xxxxxxxx xx xxxxxx
xxxxx xxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i medfør af 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 en del af gulvet i et af ejendommens soveværelser.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at det anmeldte forhold er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede beboelsesejendom er opført i 1969, og at klageren overtog ejendommen den 1/7 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 19/4 2005 samt et EIG-tillæg til tilstandsrapporten dateret den 19/4 2005.

Ved indgåelse af købet modtog klageren et prisafslag af sælgeren på 45.000 kr. til dækning af de i tilstandsrapporten nævnte fejl og mangler.

Af skadeanmeldelsen dateret den 20/7 2005 fremgår, at klageren, i forbindelse med at han fjernede et fastlimet gulvtæppe i et soveværelse, opdagede, at gulvet var beskadiget - særligt langs væggen der grænser op til ejendommens badeværelse.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Karakterer:**

Ingen bemærkninger **IB**
Der er ikke fundet skader ven den pågældende bygningsdel.

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

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

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

Kritiske skader **K3**
Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

Bør undersøges nærmere **UN**
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.

Hvis køber vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen.

…

Bemærkninger	**Ja**	**Nej**	**Bygning**
…			
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒	A
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	☒	☐	A"

I tilstandsrapporten hedder det endvidere:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	***Beboelse***		
…			
A	**9. Bad/toilet og bryggers**		
	9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Gulvstifter i badeværelser har dårligt vedhæft til undertaget. Note: Manglende vedhæft kan give revner og hermed utætheder.
		UN	Gulve i badeværelser har markant hul bankelyd, specielt på midten og ved afløbsskåle. Note: Årsagen bør undersøges nærmere ved destruktivt indgreb.

9.3. Fuger	K3	Flere revnede fuger langs med gulv. Note: Defekte fuger kan give vandindtrængen til underliggende konstruktioner.
9.4. Gulvafløb	K3	Afløbsskåle ligger under gulvniveau, forskellen er udstøbt med beton - afløbsskålene er endvidere noget tæret. Note: Fugtindtrængen ved frie betonkanter kan forårsage fugtrelaterede skader på omkringliggende bygningsdele.

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

...

	Bygn.:	Uddybende oplysninger:

...

6. Gulvkonstruktion og gulve

Gulv på strøer eller bjælker	A	
Væg til væg-tæppe	A	Værelser, fordelingsgang, stue og entre."

I EIG-tillægget til tilstandsrapporten er det oplyst:

"**2. Skønnede udbedringspriser for reparationer nævnt i tilstandsrapporten:**

…

Bygning	Bygningsdel/Bemærkning	Udbedringsforslag	Pris
...	...	...	...
A	**Bad/toilet og bryggers** Afløbsskåle ligger under gulvniveau, forskellen er udstøbt med beton - afløbsskålene er endvidere noget tæret.	3 nye afløbsskåle monteres, ekskl. flisearbejde.	13.000,00
A	**Bad/toilet og bryggers** Flere revnede fuger lang med gulv.	Nye elastiske fuger etableres, inkl. pkt. 9.1	Indhent tilbud
A	**Bad/toilet og bryggers** Gulvstifter i badeværelser har dårligt vedhæft til underlaget.	Nye klinker etableres	Indhent tilbud

"

Som konklusion på ejendommens stand angives i tillægget:

"**Fin stand**

☒ Ejendommen fremstår i god og velholdt stand, der må påregnes et par mindre småreparationer (samt udbedring af de i tilstandsrapporten nævnte skader).

...

Gode indeklimaforhold

☒ Ejendommen fremstår som over gennemsnittet af rimeligt ventilerede boliger."

Selskabet har indhentet en bygningsundersøgelse dateret den 25/7 2005. Heraf fremgår bl.a.:

"Det fremsendte prøvemateriale angives at være udtaget fra gulv. Det er oplyst at konstruktionsdelen er fra ca. 1980.

Artsbestemmelse

Det fremgår af den biologiske analyse af prøvematerialet, at nedbrydningen i dette er forårsaget af **Råd og Overfladeråd**.

Råd kan forårsages af flere forskellige svampe - herunder Barksvampe, Overfladerådsvampe, forskellige brunmuldssvampe m.m. Nedbrydningen benævnes Råd, når det på grund af nedbrydningens fremskredne stadie og langsomme udvikling ikke er muligt nærmere at specificere svampearterne.

Alm. Råd optræder typisk på træ, der over en længere årrække udsættes for skiftende op- og nedfugtninger. Nedbrydningen foregår så langsomt, at den i forsikringsmæssig henseende må vurderes som en rådskade.

Yderligere er der tale om **Træmisfarvende svampearter og Myrer**.

Myrer forekommer overalt i naturen, og der findes nær ved 4.000 forskellige arter. Udendørs bygger myrer deres rede i træstubbe og jord, men af og til møder man myrer inde i husene. De æder ikke træet, men kan udnytte skjulte konstruktioner som bo. I den forbindelse kan der opstå skader, hvis deres opgravede fugtige materialer kommer i kontakt med træ.

Flere af de myrearter, som ellers bor i jorden kan af og til bygge deres reder i skjult træværk i huse. Her nævnes især den Sorte Havemyre, som indendørs kun optræder i forbindelse med bygningstræ, som i forvejen er fugt-, råd- eller svampeskadet.
Blandt de i Danmark forekommende arter er det kun Herculesmyren, som vælger også sundt nåletræstømmer til reden. Det angrebne træ udhules i denne forbindelse. Denne art er knyttet til nåleskove, og i Danmark forekommer den kun i Nordsjælland og Nordjylland.

Nærmere oplysninger om overfladeråd og træmisfarvende svampearter fremgår af vedlagte artsbeskrivelser.

Forsikringsmæssig vurdering

Nedbrydningen karakteriseres i forsikringsmæssig henseende som **Råd**.

Vi vurderer, at nedbrydningen er foregået over et længere tidsrum, og er hvad man kan forvente i konstruktioner som den pågældende."

Endvidere er skaden besigtiget af tømrermester L.M., som i rapport af 18/10 2005 har vurderet:

"Det er min vurdering, at rådskaden er opstået som følge af utætheder fra badeværelset. Disse er beskrevet i tilstandsrapporten. Det fugtige miljø har skabt gode leveforhold for myrerne. Myrerne har medvirket til nedbrydningen af gulvbrædderne og har været medvirkende årsag til bibevaring af høj fugtighed i konstruktionen."

Selskabet har afvist skaden som dækningsberettigende, hvorefter klageren ved skrivelse af 17/1 2006 har indbragt sagen for nævnet og over for nævnet gjort følgende gældende:

"1. Skaden var skjult under seng og fastlimet tæpper. Det var ikke muligt for køberen eller dennes konsulent at undersøge dette.
2. Der var ingen tegn på fugt hverken ved væg eller gulvet.

3. Forsikringsselskabet Frederiksborg Brand har udtaget prøve af gulve og dernæst foretaget analyser af denne prøve, hvilke viser at der ikke var tale om fugt, men myreskade.
4. Som det fremgår af billeder, var der to myretuer lige under det område, hvor der var gulvskade, som beviser at skaden handler ikke om tilstandsrapporten og fugt men udelukkende myrer."

Selskabet har ved skrivelse af 9/2 2006 over for nævnet fastholdt afgørelsen og i til støtte herfor anført:

"Selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at rådskaden er opstået som følge af utætheder i badeværelset lige på den anden side af væggen i soveværelset, hvor rådskaderne er opstået. Han vurderer, at vandet er trængt ned i gulvkonstruktionen i badeværelset og videre ind under gulvkonstruktionen i soveværelset. Han vurderer også, at det fugtige miljø har dannet leveforhold for myrer, som omvendt har medvirket til nedbrydningen af trægulvet.

Den bygningssagkyndige har anmærket tre forhold i badeværelset med en K3 og eet med en, UN. Ved alle de tre K3'er har han i noter beskrevet at forholdene kan medfører utætheder med vandindtrængen i de underliggende/omkringliggende konstruktioner til følge. Han har yderligere givet den markant hule bankelyd en UN og opfordret til at forholdet undersøges nærmere ved destruktivt indgreb.

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at den anmeldte skade er beskrevet i tilstandsrapporten. Forhold der er givet karakteren K3 er kritiske skader som vil medføre at bygningsdelens funktion vil svigte inden for overskuelig fremtid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

Klager er yderligere blevet opfordret til at lade forholdet vedr. den hule bankelyd omkring afløbsskåle undersøge nærmere. Ved ikke at gøre dette, løber en køber risikoen for skader, herunder følgeskader, Der er ikke forsikringsdækning under ejerskifteforsikringen for sådanne forhold.

Det bemærkes, at klager i henhold til købsaftalen har modtaget et afslag i købesummen på kr. 45.000,- for de i tilstandsrapporten nævnte mangler. Hvorledes klager er nået til dette beløb og hvorvidt det svarer til de aktuelle udbedringsomkostninger er ejerskifteforsikringen uvedkommende. Det påhviler imidlertid en køber at undersøge de i tilstandsrapporten nævnte skader eller at acceptere disse ved køb af ejendommen."

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos og den af klageren udfærdiget skitse bilagt skadeanmeldelsen.

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 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:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet efter det oplyste, at klageren ikke har godtgjort, at der er grundlag for at antage, at skaden på gulvet går ud over, hvad han måtte forvente efter anmærkningerne og oplysningerne i øvrigt i tilstandsrapporten vedrørende det tilgrænsende badeværelse. Nævnet bemærker i den forbindelse, at klageren ved karakteren UN i tilstandsrapporten blev opfordret til at lade årsagen til den

dårlige vedhæftning på badeværelsesgulvet undersøge nærmere. Da det var nærliggende at antage, at dette kunne skyldes fugt i den underliggende konstruktion, finder nævnet således ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann