764/07

Den 5. februar 2007 blev i sag nr. 68.850:

xxxx xxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xxxx xxxxxx
xxxx xxxxxxxx

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 tre anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist skaderne som dækningsberettigende under henvisning til, at forholdene ikke udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagen omhandler følgende tre forhold:

1) Råd i lægter
2) Råd i udhæng
3) Fugt i soveværelse

Det fremgår af sagen, at den forsikrede beboelsesejendom er opført i 1939, og at klageren overtog ejendommen pr. 28/3 2003 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 12/2 2003.

I skadeanmeldelse dateret den 18/11 2005 anmeldte klageren, at han i forbindelse med regulering af forskubbede tegl på tagets nordøstlige side og på grund af lugtgener i et

klædeskab opdagede skaderne på udhænget og taglægterne på tagets nordøstlige og sydvestlige side.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Karakterskala: … K1: Mindre alvorlige skader K2: Alvorlige skader …**

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**8.0 Tagkonstruktion**			
	8.10 Undertag/understrygning	K2		Mangelfuld understrygning, loftsrum og skunk.
	8.12 Isolering	K1		Ujævn isolering, loftsrum.
	8.14 Gangbro	K1		Manglende gangbro, loftsrum.
	8.16 Bemærkninger til skorsten	K2		Mangelfulde fuger, udvendig skorsten. "

I den vedlagte "Klar Besked" rapport fra ejendomsmægleren har sælgeren endvidere oplyst:

"**1. Sælgers oplysninger vedrørende ejendommen**

…

pkt.		Ja	Nej	Ved ikke	Bygning	Bemærkninger
Indeklima						
15.	Er der konstateret fugt- eller lugtgener i ejendommen herunder kondens på vinduer?	☐	☒	☐		☐
16.	Mangler der udluftningsmuligheder fra beboelsesrum, vådrum, køkken eller kælder?	☐	☒	☐		☐
17.	Er radiatorer placeret under/ved vinduer?	☒	☐	☐		☐
18.	Er ejendommen hulmursisoleret?	☐	☒	☐		☐
19.	Er der opsat isolering på indvendig side af ydervægge?	☐	☒	☐		☐

2. Skønnede omkostninger til udbedring af K2 og K3 skader og mangler i henhold til tilstandsrapporten

Bygning	Pos. nr.	Bygningsdel	Materialeudgifter	Arbejdsløn	Omkostninger i alt
A	1.2	Revner lukkes og der pudses.			1.500,00
…					
A	8.10	Taget bør gås efter for understrygning			3.000,00

"

En taksator fra selskabet besigtigede skaderne den 9/1 2006 og har i besigtigelsesrapporten dateret den 13/1 2006 bl.a. anført:

3. 68.850

"**1) Råd i lægter**

Der kan ved besigtigelsen konstateres at tagsten udhænget fra murværk og udover udhæng ligger noget ujævnt. Tagsten er overstrøget dvs. at de er forsøgt tætnet med mørtel på udvendig side. Dette indikerer at der på et tidspunkt har været antageligt en stormskade på bygningen, og da tagstenene ligger over udhæng er det ikke muligt at binde tagstenene fast indefra, hvorfor de er overstrøget. Der kan ikke nedefra konstateres råd eller nedbrud i lægter idet der er opsat brædder på underside af udhænget. Disse brædder ses at være de oprindelige. Tegltaget ses at være de oprindelige.

Ved besigtigelse indefra på spidsloft ses ingen nedbrydninger og der kan ikke konstateres forhøjet træfugtighed. Tagværk ser generelt pænt ud, med nogen udfald af understrygning. Ved besigtigelse i soveværelset mod nord ses let opfugtning af vægge med begyndende skimmelvækst. Der kan ved kontrol måling konstateres forhøjet fugtighed > 21 %. I sydlig ende ses ingen fugtskjolder, og der kan ikke måles nogen forhøjet fugt.

2) Råd i udhæng

Der kan ved besigtigelsen konstateres at udhængsbrædder er udskiftet på et tidspunkt. Det ses at de er lettere angrebet af råd, dog ikke så der kan ses total nedbrydning, men mere af overfladisk karakter. På den nordlige side ses træværket at være med begyndende mosbegroning, der ses en del store træer på denne side. Træværket ses generelt at mangle maling.

Tilstandsrapporten

1) Råd i lægter

Der ses ikke at være anmærkninger som beskriver de konstaterede forhold fuldt ud eller korrekt. Tilstandsrapporten ses ikke at anmærke forhold ved taglægter eller tagværk. Jeg vil ikke vurdere, at det havde været muligt for BS at anmærke noget ved tagværk.

2) Råd i udhæng

Der ses ikke at være anmærkninger som beskriver de konstaterede forhold fuldt ud eller korrekt. Tilstandsrapporten ses ikke at anmærke forhold ved taglægter eller tagværk.

4. 68.850

Jeg vil ikke vurdere, at det havde været muligt for BS at anmærke noget ved tagværk.

Konklusion

1) Råd i lægter

Det konkluderes på baggrund af besigtigelse, at forholdet ved råd i lægter ikke afviger væsentligt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder.

Det er ikke usandsynligt at taglægter er nedbrudte af råd under tagsten i udhænget, men set i lyset af at taget er 67 år gammelt må det siges at være forventeligt. Der er foretaget undersøgelse af tagkonstruktionen og der er ikke fundet tegn på nedbrydninger, taget virker gennemgående sundt og i god stand. Konstruktionen med underbrædder på udhænget kan over en årrække give anledning til råd og nedbrydning af taglægter, og det er et kendt fænomen. Min vurdering er at der ikke er nogen skade, men at der er tale om en bygningsdel med udtjent levetid. Hvad angår skimmel og fugt i soveværelse mod nord, ser jeg at det er et spørgsmål om levevis. Der ses at være monteret nye vinduer, dette kombineret med at rummet bruges til soveværelse med lavere temperatur en andre steder i ejendommen, gør at der dannes kondens specielt mod nord med kolde ydervægge. Højere temperatur og etablering af udluftning vil kunne fjerne problemet.

2) Råd i udhæng

Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at ikke afviger væsentligt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder. Udhængsbrædder ses at være skiftet, og de brædder der vender mod nord ses at være begroet med alger og mos, på grund at store træer som bidrager til at træværket ikke har mulighed for at udtørre tilstrækkeligt hurtigt. Udbedring ses at være træbeskyttelse.

Aldersnedskrivninger og forbedringer

1) Råd i lægter

Forholdet ses ikke at skulle behandles men det vurderes at der skulle aldersnedskrives med 80 % på grund af tagværkets almindelige slid og ælde.

5. 68.850

2) Råd i udhæng

Forholdet ses ikke at skulle behandles men det vurderes at der skulle aldersnedskrives med 80 % på grund af tagværkets almindelige slid og ælde."

Selskabet har på baggrund af taksatorrapporten afvist forholdene. Klageren er ikke enig i selskabets afgørelse og har indbragt sagen for nævnet med påstand om erstatning for skaderne.

Efter indbringelsen for nævnet har klageren til støtte for sin påstand indhentet erklæring dateret den 6/2 2006 fra S. smed, vvs og blikkenslager vedrørende tagudhænget. Af denne fremgår:

"Tagudhæng er ikke udført håndværksmæssigt korrekt da det sidste tegl er skåret i bund af løbet. Det forårsager at regnvandet kan trænge ud i vindskede brædderne hvorved der kan opstå råd og svamp. Samtidig er tagudhæng på haveside sunket så teglstenene gaber, det giver mulighed for at regnvand kan trænge ind på loft."

Selskabet har i skrivelse af 22/3 2006 over for nævnet fastholdt afgørelsen og hertil bl.a. anført:

<u>Vedrørende forhold 1 - råd i lægterne:</u>

"Dansk Boligforsikring A/S fastholder, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade, og at selskabet ikke kan pålægges at foretage destruktive indgreb med henblik på konstatering af skader. Selskabet lægger i denne forbindelse vægt på, at klagers ejendom er opført i 1938, og selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at tagkonstruktionen i hovedtræk er den oprindelige fra ejendommens opførelse. Konstruktionen af udhænget med underbrædder på lægterne, er sædvanlig for tagkonstruktioner fra 1938. På besigtigelsestidspunktet kunne der ikke konstateres skader eller forhøjet fugtighed i tagværket. Selskabet er derfor af den opfattelse, at der ikke er konstateret nogen konkret skade, og at det heller ikke er sandsynligt, at der en dækningsberettigende skade skjult under underbrædderne på udhænget.

Klager har i sit brev af 20. januar anført, at taksator ikke foretog nogen destruktive indgreb ved besigtigelsen, efter han ikke umiddelbart kunne konstatere nogle skader.

Det følger af almindelige forsikringsretlige principper, at forsikringsselskaber ikke er forpligtigede til at foretage destruktive indgreb på bygninger eller bygningsdele med det formål, at finde eventuelle skader som kan falde indenfor forsikringers dækningsområder."

Vedrørende forhold 2 - råd i udhæng:

"Dansk Boligforsikring A/S har afvist forholdet omkring råd i udhæng, idet der efter selskabets opfattelse ikke var tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, men alene om forhold grundet i sædvanligt slid og ælde. …

…

På nuværende tidspunkt vil selskabet gerne tilføje, at forholdet ikke vurderes at have et omfang, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Vores besigtigelseskonsulent har vurderet, at udhængenes tilstand ikke afviger væsentlig fra tilsvarende aldersvarende udhæng, og alene er lettere angrebet af råd. Som en følge heraf, er det selskabets opfattelse, at der ikke er tale om skade i forsikringsbetingelsernes forstand. …

Selskabet vil herudover gerne fastholde, at det anmeldte forhold endvidere er et udtryk for det sædvanlige slid, som tagudhæng og tilsvarende bygningsdele normalt udsættes for igennem tiden. Vores besigtigelseskonsulent har beskrevet, at en udbedring af forholdet kan ske ved maling eller træbeskyttelse. Selskabet betragter ikke dette som en udbedring men som løbende vedligeholdelse, og derfor skal forholdet ikke betragtes som en dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen.

Vedrørende forhold 3 - fugt i soveværelse:

"Det er selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold ikke er en dækningsberettigende skade. På baggrund af vores besigtigelseskonsulents bemærkninger, findes det ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold kan henføres til et højt fugtindhold i tagkonstruktionen. Det er selskabets opfattelse, at det forhøjede fugtniveau i væggene i soveværelset kan henføres til de faktiske omstændigheder, at rummet henholdsvis ikke er opvarmet eller tilstrækkeligt ventileret. Selskabet opfatter ikke disse forhold

som usædvanlige henset til ejendommens opførelsesår og den gængse byggeskik på dette tidspunkt."

Endvidere har selskabet i skrivelse af 24/4 2006 til nævnet kommenteret erklæringen fra S. smed, vvs og blikkenslager:

"At de yderste tegl over udhænget på husets nordlige side er skåret igennem i bunden, er uhensigtsmæssigt, kan vi kun være enige i. Imidlertid kunne vores besigtigelseskonsulent på besigtigelsestidspunktet ikke konstatere tegn eller sikre indikationer på de påståede skader på de underliggende lægter og spær, som blev besigtiget indefra via husets spidsloft. Det er heller ikke vores vurdering, at de gennemskårne tegl kan opfattes som værende i strid med retskildebaserede byggeforskrifter på opførelsestidspunktet i 1938.

Det er vores opfattelse henset til tagkonstruktionens alder på ca. 67 år, at en eventuel skadevirkning af de gennemskårne tegl ville have manifesteret sig klart og udpræget igennem tydelige opfugtninger i det omkringliggende træværk, herunder de lægter og spær, som vores besigtigelseskonsulent har besigtiget."

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1 Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

8. 68.850

…

4. Undtagelser fra dækning

…

- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, og bagatelagtige forhold, der umiddelbart er synlige for en usagkyndig køber, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for en skade på bygningen."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har dokumenteret, at der foreligger dækningsberettigende skader i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand