766/07

Den 8. marts 2007 blev i sag nr. 68.889:

xxxx xx xxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx 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 ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for råd i kelspær og tagfod. Der har været anmeldt en række forhold til selskabet, men klagen til nævnet er begrænset til at vedrører spørgsmålet om råd i kelspær og tagfod.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1900, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/9 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 22/4 2005. Af tilstandsrapporten fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Der er revnet gratsten på hjørnekarnap mod øst.
	K3	Der er revnet tagsten på husets SV-lige hjørne.
8.3 Skotrender/inddækninger	K3	Der mangler tætning i overgangen mellem skotrende og tagbelægning. Note: Der er stor fare for indtrængende fygesne."

Skaden blev anmeldt til selskabet den 8/10 2005. Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 6/12 2005 og har i taksatorrapport dateret 5/1 2006 anført:

"**2) Råd i kelspær og tagfod**

Der kan ved besigtigelsen konstateres at der i tagfoden på ejendommens 2. sal er rådskade. Dette ses ved at kigge ind i skunken mod vest, her ses kelspær og tagfod kraftig nedbrudte af rådskade stammende 1-2 m oppe. Der kunne ved fugtmåling konstateres forhøjet fugtighed >21 %, der blev ikke udtaget prøve på stedet idet det vurderes at være ren rådskade. Det vurderes at være den oprindelige konstruktion.

…

Konklusion

…

2) Råd i kelspær og tagfod

Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at [råd i kelspær og tagfod?] ikke afviger væsentligt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder.

Bygningsdelen ses at være udtjent, med henblik på den dårlige vedligeholdelse der har været udført, samt bygningsdelens alder. Havde skaden været opdaget i tide ville den have været en svampeskade, men på grund af den dårlige vedligeholdelse har forholdet fået lov til at udvikle sig til en rådskade, hvilket tager flere år for den type konstruktioner.

Skaden bør udbedres snarest muligt for at forhindre angreb af Ægte Hussvamp eller andre følgeskader.

Udbedring af forholdet ses at omfatte nedtagning af tegl omkring skotrende blotlægning af kelspær og tagfod, som partielt udskiftes i fornødent omfang, og behandles mod råd og svamp, efterfølgende oplægges tegltaget og der understryges."

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

Klagerne har ved deres advokat over for nævnet i sin klageskrivelse dateret 25/2 2006 gjort gældende:

"at Råd i kelspær og tagfod er 'dækningsberettigede' skader

at den konkrete nedbrydning af den indvendige trækonstruktion under tag ikke er sædvanlig for tilsvarende intakte bygninger alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

…

at der ikke skal foretages aldersnedskrivning i kelspær og tagfod med mere end 30 % i den foreliggende situation, da der er tale om indvendige konstruktioner og da de øvrige tilsvarende konstruktioner under taget i huset er fuldstændig intakte og ikke har vist nogen tegn på nedbrydning.

Klager lægger vægt på, at det er selskabet, der har bevisbyrden for, at der er tale om '*almindelig*' aldersnedbrydning og at denne overstiger 30 %.

I denne forbindelse kan selskabet ikke med rimelighed henvise til skafors vejledning 318 med henvisning til en tabel, der alene beskriver levetider for *vinduer* af træ (udendørs påvirkning)

Dernæst er der fsv. den konkrete tagkonstruktion ikke tale om *almindelig* aldersnedskrivning, da nedbrydning af kel og tagfod skyldes tidligere skade i form af fugtgennemtrængningen gennem taget på dette sted og ikke *almindelig* nedbrydning af en normal tør indendørs tagkonstruktion."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabets advokat har til støtte herfor i skrivelse af 15/3 2006 til nævnet anført:

"Det er indklagedes opfattelse, at den anmeldte skade er opstået i den oprindelige konstruktion fra 1900, og at forholdet ikke afviger fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Den anmeldte skade opfylder derfor ikke definitionen på en skade i ejerskifteforsikringsvilkårenes forstand."

Selskabets advokat har med henvisning til tilstandsrapporten K3 vedrørende skotrender/inddækninger i skrivelsen af 15/3 2006 anført:

"Det er selskabets opfattelse, at klager med oplysningen i tilstandsrapporten om, at '*der mangler tætning i overgangen mellem skotrende og tagbelægning*' har været gjort bekendt med, at der kunne trænge fugt ind i tagkonstruktionen, og at dette kunne medføre skader på andre bygningsdele, herunder kelspær og tagfod.

4. 68.889

…

På baggrund af ovenstående, er det selskabets opfattelse, at klager på baggrund af oplysningen i tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage forholdet i betragtning, forinden han underskrev købsaftalen."

Klagernes advokat har heroverfor i skrivelse af 18/3 2006 anført:

"I C.'s [selskabets advokat] skrivelse angives det at være forsikringsselskabets opfattelse, at rådskaden i kelspær og tagfod ikke afviger fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder...

Dette tilbagevises af forsikringstager som fuldstændigt udokumenteret og uholdbart. I den forbindelse bemærkes, at det er forsikringsselskabet, der har bevisbyrden for sin påstand.

Forsikringstager gør i den forbindelse opmærksom på, at den forsikrede bygnings indre trækonstruktion hverken mod nord, øst eller vest ses at være behæftet med rådskade i kelspær og tagfod, således som forsikringsselskabet hævder er almindelig for bygninger af denne alder.

De eksisterende forhold på stedet synes på ganske overbevisende måde at tilbagevise forsikringsselskabets anbringende om at tilsvarende bygninger fra 1900 sædvanligvis har sådanne rådskader, som er konstateret mod syd hvor hele bjælker er bortsmuldret.

I forbindelse med C.'s bemærkninger om, at der ifølge tilstandsrapporten 'mangler tætning i overgang mellem skotrende og taglægning' lægger forsikringstager vægt på:

- At det beskrevne forhold om tætning i skotrende ikke kan anses som en korrekt og fyldestgørende beskrivelse af, at der allerede på besigtigelsestidspunktet var en eksisterende betydelig rådskade i kelspær og tagfod, som burde være tilføjet i rapporten.

- At såfremt faren for rådskade i kelspær og tagfod var aktuel så meget desto mere havde den bygningssagkyndige haft konkret anledning til at besigtige kelspær og tagfod - hvilket han undlod."

Hertil har selskabets advokat i skrivelse af 24/3 2006 til nævnet anført:

"Klager anfører, at selskabet hævder, at den pågældende rådskade er almindelig for bygninger opført i 1900. Dette er ikke korrekt. Selskabet har anført, at den konstaterede rådskade ikke afviger væsentligt fra, hvad der kan konstateres i tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Det forhold, at der alene er konstateret råd i tagfod og kelspær mod syd, er efter selskabets opfattelse ikke afgørende, eftersom det er almindeligt kendt, at råd kan opstå partielt i en bygningsdel, blot der er en utæthed. Ifølge selskabets skadekonsulent er det sjældent, at hele tagkonstruktionen angribes af råd på en gang.

I nærværende sag fremgår det netop af tilstandsrapporten, at der mangler tætning mellem skotrende og tagbelægning, hvilket forhold er tildelt karakteren K3."

Selskabet advokat har i skrivelse af 30/3 2006 til nævnet afsluttende anført:

"Ved udarbejdelse af tilstandsrapport foretager den bygningssagkyndige en stikprøvevis gennemgang af bygningen. Det forhold, at den bygningssagkyndige ikke direkte i tilstandsrapporten har anmærket råd i kelspær og tagfod kan derfor ikke tages til udtryk for, at den bygningssagkyndige ikke har haft konkret anledning til at besigtige kelspær og tagfod. Hvis klager er af den opfattelse, at den bygningssagkyndige har begået fejl i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten, henvises klager til Ankenævnet for Huseftersyn.

For så vidt angår klagers bemærkning om selskabets bevisbyrde skal anføres, at det påhviler forsikringstager at sandsynliggøre, at der foreligger en dækningsberettiget skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Det er derfor klager, som skal sandsynliggøre, at den anmeldte skade afviger fra tilsvarende intakte bygninger af samme

alder. Selskabets skadekonsulent har ved sin besigtigelse af ejendommen vurderet, at dette ikke er tilfældet.

Afslutningsvis skal selskabet bekræfte, at det ikke påberåber sig aldersnedskrivning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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 forbyggende 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 grundlag af rapporten har haft mulighed for at tag forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke med tilstandsrapporten angivelser var relevant advaret om, at den underliggende tagkonstruktion allerede var voldsomt rådangrebet. Nævnet finder på den baggrund, at selskabet skal anerkende skaden som dækningsberettigende og opgøre denne, hvorved bemærkes, at selskabet ved skrivelse af 30/3 2006 har bekræftet ikke at ville påberåbe sig aldersnedskrivning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende rådskaden som dækningsberettigende og opgøre skaden uden aldersnedskrivning.

J. Hermann