767/07

Den 19. marts 2007 blev i sag nr. 69.036:

xxxxxx xx xxxxxxxxx
xx xxxxxx xxxxxxxxx
xxxx xxxxxx xxx xx
xxxx xxxxxxxxxxxx

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 med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for (1) råd i kehlspær i tagkonstruktion samt (2) utæthed i forbindelse med terrasse/altan på første sal over havestue/karnap.

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet givet tilsagn om at dække forhold 2. Klagen ses herefter alene at vedrøre forhold 1, som selskabet har afvist at dække med henvisning til, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapport dateret 18/1 2005 fremgår bl.a.:

"**Andre bygningsoplysninger:**

...

Loftrum synet fra lille lem.

...

Karakterskala:

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

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	**Beboelse**			
…				
	8.0 Tagkonstruktion			
…				
	8.3 Skotrender/inddækninger	K3		Skotrender er behandlede men slidte.
…				

Sælgers oplysninger om ejendommen

...		Ja	Nej	Ved ikke
8.	**Tage**			
…				
8.2	Er, eller har de været skader omkring skotrender eller inddækninger?	☒	☐	☐
	Hvis ja, hvor?			
	Skotrende er behandlet."			

Ejendommen, der er opført i 1888, blev overtaget af klagerne den 15/5 2005. I forbindelse med ejendomsrenovering i juni 2005 konstaterede klagerne, at kehlspær var stærkt nedbrudte. Forholdet blev anmeldt til den tidligere ejers husforsikring. Husforsikringsselskabet lod forholdet analysere af Goritas bygningsundersøgelser, der i rapport af 22/6 2005 konkluderede, at den konstaterede nedbrydning i det modtagne prøvemateriale var forårsaget af råd. Med henvisning hertil afviste husforsikringsselskabet at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt ejendommens tidligere ejer ved skrivelse af 23/6 2005.

Efterfølgende indhentede klagerne to forskellige tilbud på udbedring af skaden i tagkonstruktionen. Ifølge tilbud af 21/9 2005 fra J./L. ApS vil udbedringen beløbe sig til 80.000 kr. ekskl. moms. I tilbud af 5/10 2005 fra V. & R. ApS er udbedringsudgiften angivet til 367.700 kr. ekskl. moms.

Det konstaterede forhold blev anmeldt til det indklagede selskab medio oktober 2005. Selskabet lod herefter ejendommen besigtige af Tetcon A/S. Besigtigelsen fandt sted

den 15/11 2005. Samme dag udfærdigede besigtigelseskonsulenten taksatorrapport, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**Besigtigelse**

...

1. Vandskade i skunkrum (skotrender)

Det kan konstateres, at der er 2 skunkrum på den udnyttede tagetage med en skotrende.

Det ene er placeret i soveværelset, det andet i et værelse.

I soveværelse kan konstateres nedbrud i spærende på kehlspæret i skotrenden. Der kan her ikke konstateres nedbrud andre steder i skunkrummet. Kehlspæret vederlægger på bagmuren, men vederlaget er begrænset pga. nedbruddet. Her er nedbrudt ca. 20 cm spær.

I værelset kan konstateres kraftigere nedbrud i kehlspæret og ældre beklædning i skunkrummet er fugtskadet, men ikke nedbrudt. Dette kehlspær vederlægger ikke på bagmuren, idet hele spærenden er rådnet væk. Her er nedbrudt ca. 100 cm spær.

Begge steder er skaderne opdaget af FT ved at nedtage nyere masonitbeklædning.

Den ældre beklædning i de to skunkrum er ikke så medtaget af fugtskaderne, at de ikke fortsat kan anvendes som underlag for en ny beklædning.

Årsgagen til ovenstående nedbrud i kehlspærene vil jeg vurdere skyldes tidligere utætheder i de to skotrender. Dette underbygges, af at der kun kan måles 8-10 % fugt i kehlspær og brædder i skunk.

På loftrum kan der ikke konstateres nedbrud i kehlspær. Der kan måles fugt fra 12-15 % i kehlspær, hvilket er normalt i et tagrum.

4. 69.036

I Goritas-rapporten konkluderes det, at nedbruddet klassificeres til råd. Derudover konstateres borebilleangreb i det indsendte materiale.

...

Tilstandsrapporten

1. Vandskade i skunkrum (skotrender)

...

Det vurderes, at det anmeldte forhold er anmærket korrekt med K3 af BS i tilstandsrapporten og at forholdet desuden oplyses af sælger.

...

Konklusion

1. Vandskade i skunkrum (skotrender)

Det må konkluderes, at det anmeldte forhold er anmærket korrekt i tilstandsrapporten.

...

Aldersnedskrivninger og forbedringer

1. Vandskade i skunkrum (skotrender)

Vurderes ikke at skulle behandles.

Men efter at have besigtiget bygningsdelen og eftersom at jeg vil vurdere, at Kehlspærene er de oprindelige spær, er det min opfattelse, at der skal aldersnedskrives med 50 % for denne bygningsdel som følge af sædvanligt slid og ælde.

Der ses ikke at være forbedringsandele i forbindelse med en udbedring der omfatter udskiftning af den nedbrudte spærfod på de 2 Kehlspær.

...

Tilbud/overslag

1. Vandskade i skunk (skotrende)

Vurderes ikke at skulle behandles.

Men det af FT modtagne tilbud fra V. og R. på 367.700 kr. + moms fremstår helt urealistisk. Dette tilbud indeholder en lang række arbejdsopgaver, som ikke ses nødvendige. F.eks. en total udskiftning af skotrenderne med alle tilhørende arbejder. Dette ses ikke nødvendigt, da de konstaterede nedbrud er efter tidligere utætheder. Derudover er kun den nederste del af Kehlspæret (hhv. 30 cm og 100 cm) med nedbrud.

Det menes at en udskiftning af disse stykker af de to Kehlspær andrager overslag 25.000 + moms."

På grundlag af de modtagne oplysninger afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klagerne ved skrivelse af 14/12 2005. Klagerne var utilfredse med selskabets afgørelse, hvorfor de ved skrivelse af 4/1 2006 anmodede selskabet om at revurdere sagen. Ved skrivelse af 9/1 2006 til klagerne fastholdt selskabet det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning. Efterfølgende blev sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klagerne har nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende. Til støtte herfor har klagerne i supplerende redegørelse vedlagt klageskemaet bl.a. anført:

"På baggrund af 1) den sunde tagkonstruktion på loftrum, 2) tilstandsrapportens konstatering af slidte, men behandlede skotrender, 3) fagfolkenes konstatering af velfungerende og tætte skotrender og 4) en tilstandsrapport uden anmærkninger m.h.t. skunkrummene - har vi ikke på noget tidspunkt haft anledning til at få mistanke om skaden.

Vi har på intet tidspunkt fået oplyst eller fået indtryk af, at der har været vandindtrængning i forbindelse med skotrender eller skunkrum. For os er der tale om en skjult fejl og mangel ved det hus, vi har købt.

Vi læser tilstandsrapporten sådan, at hvis der ikke gøres noget ved skotrenderne snart kan vi risikere, at de bliver utætte, men at dette er ikke sket endnu (de er heller ikke utætte nu).

Alle er enige om, at skaden er sket for meget længe siden, og altså ikke er noget, der er sket, mens vi har ejet huset, eller som følge af at vi ikke har vedligeholdt huset.

Hvis den bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, ikke kunne overskue situationen omkring skunk/tag/skotrender skulle han have haft skrevet UN i stedet for K3.

Kort sagt: Vi mener pga. ovenstående, at der er tale om en dækningsberettiget skade, da der er tale om en skjult fejl og mangel, som nedsætter ejendommens styrkemæssige værdi væsentlig."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 4/4 2006 til nævnet bl.a. anført:

"Vores besigtigelseskonsulent vurderer at det anmeldte forhold er en følge af tidligere utætheder i skotrenderne. Da det er beskrevet i tilstandsrapporten at skotrenderne er blevet reparerede, må dette forstås sådan at der tidligere har været skader/utætheder på disse. Da der er tale om bygningsdele der er 117 år gamle må det på baggrund at tilstandsrapportens oplysninger, være forventeligt at trækonstruktionen under skotrenderne kan være skadet.

Der henvises til ankenævnets kendelser i tilsvarende sager, 65.850 og 60.275 hvoraf det må udledes at karakteren K3 er en korrekt beskrivelse af de konstaterede forhold.

Skulle Ankenævnet finde at bemærkningerne i tilstandsrapporten ikke beskriver det anmeldte forhold korrekt, gøres det gældende, at det fremsendte tilbud fra V. & R. ApS på 459.625 kr. inkl. moms ikke svarer til den nødvendige udbedring. Tilbuddet

kan ikke accepteres, da udbedringen vil alene bestå i en reparation af de to beskadigede spær."

Herefter har klagerne i skrivelse af 22/4 2006 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi vil fremhæve, at der ikke har været utætte skotrender eller tag i øvrigt i den tid, vi har boet i huset, og formentlig ikke har været det inden for de seneste mange år, da spærene og rådskaden i dem var 'knastør', da den blev opdaget. Dette er bekræftet af DBFs taksator (side 2 i DBFs brev af 4. april).

Som udgangspunkt ved vi ikke, om der overhovedet har været utætheder i skotrender eller tag i øvrigt. I virkeligheden kunne skaden være opstået pga. kondens (fejlkonstruktion af tag eller lignende?).

...

Vi fik inden køb af huset bekræftet at vores egen fagmand, at skotrenderne var behandlede og tætte. Altså havde vi ingen mistanke om, at der kunne være skader på andre bygningsdele.

Hvis, der derimod have stået UN og ikke K3 i tilstandsrapporten, havde det været relevant at få undersøgt eventuelle skader på andre bygningsdele inden købet.

Synsmanden bag tilstandsrapporten har åbenbart - ligesom os - ikke haft mistanke om eventuel skade, for så ville han formentlig have brugt betegnelsen 'UN' (bør undersøges nærmere). Vi er ikke blevet gjort opmærksomme på, at der har været vandindtrængning. Med andre ord: Der er tale om en skjult skade, der er sket år tilbage.

...

Ja, skotrenderne er behandlede, men det er ikke det samme som, at de er reparerede. 'Behandlede' opfatter vi som vedligeholdt. Under alle omstændigheder er vi ikke blevet gjort opmærksomme på, at der har været vandindtrængning på noget tidspunkt. På baggrund af tilstandsrapporten er det ikke - som DBFs hævder - 'forventeligt, at trækonstruktionen under skotrenderne kan være skadet'.

Hverken tilstandsrapportens fagmand eller vores egen fagmand har haft denne forventning, hvordan skulle vi så have haft det? Hvis dette havde været tilfældet havde der vel stået 'UN' i tilstandsrapporten.

Mht. Ankenævnets kendelser i tilsvarende sager, DBF henviser til Ankenævnskendelserne AK 65.850 og AK 60.275. Vores bemærkninger: Vi mener ikke at disse sager er sammenlignelige med vores, da der i tilstandsrapporterne i disse sager står, at skotrenderne er hhv. 'Tætnede' og 'repareret efter utæthed' (AK 60.275) og 'Skotrenderne bør checkes for tæthed/gennemgås' (AK 65.850). I vores tilfældes stod der, at skotrenderne 'er behandlede' (som led i almindelig vedligeholdelse). Og vi er som sagt på intet tidspunkt blevet gjort opmærksomme på, at der har været vandindtrængning.

Som vi læser AK 65.850 og AK 60.275 gælder det, at forholdene har fået karakteren K3 i tilstandsrapporterne. De anmeldte skader er netop sket efter, køber er flyttet ind, som følge af svigt i bygningsdele, der (korrekt) fik karakteren K3 i de respektive tilstandsrapporter.

Mht. prisen i det tilbud, vi har sendt med skadesanmeldelsen: Vi ved ikke, hvad det koster at få den slags skader udbedret, og har derfor konsulteret fagfolk. Vi er bare interesseret i at få skaderne udbedret."

Nævnet har fået forelagt fotos af de beskadigede spær.

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.

...

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."

Nævnet udtaler:
Det fremgår af tilstandsrapporten, at "skotrender er behandlede men slidte". Forholdet har fået karakteren K3 (kritisk skade), hvilket er ensbetydende med, at der er tale om en skade, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Under tilstandsrapportens sælgeroplysninger har den tidligere ejer svaret bekræftende på spørgsmålet om, hvorvidt der er eller har været skader omkring skotrender eller inddækninger. Som uddybende kommentar har den tidligere ejer anført, at "skotrende er behandlet".

Umiddelbart efter ejendommens overtagelse konstaterede klagerne, at to kehlspær er nedbrudte, og at nedbrydningen er forårsaget af råd. Dette forhold ses ikke anmærket i tilstandsrapporten, og det er nævnets opfattelse, at klagerne ikke på grundlag af det i rapporten i øvrigt anførte har haft grund til at forvente nedbrydning i det konstaterede omfang. Det anmeldte forhold er derfor dækningsberettigende, og selskabet skal følgelig dække udskiftning af den nedbrudte del af kehlspærene. Da der kun er tale om udskiftning af dele af 2 kehlspær, finder nævnet ikke grundlag for at foretage fradrag i erstatningen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende, og skal betale for reparation af de rådangrebne kehlspær.

Poul Sørensen
formand