764/07

Den 24. januar 2007 blev i sag nr. 69.332:

xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxx xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx x

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 anmeldte fugtskader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1890, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 23/7 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet 30/10 2003. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

Boligen er i områder udført i en mindre god kvalitet og ud over de skader og mangler tilstandsrapporten beskriver må der påregnes en generel genopretning og istandsættelse. Ejendommen har gennemgået en del om- og tilbygninger, delvist udført som selvbyg. Ikke alle konstruktioner kan forventes at være udført håndværksmæssigt korrekt.

...

Huset er om-/tilbygget i 1979.

Bemærkninger	Ja	Nej	Bygning
…			
4. Er sekundære bygninger i en så dårlig stand, at det ikke tjener noget formål at foretage huseftersyn og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger?	☒	☐	*BCD*

...

Ad. 4: Bygning B, C og D vurderes af ringe byggeteknisk værdi og er derfor ikke medtaget i tilstandsrapporten.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
…				
A	***3.0 Yder- og indervægge***			
…				
	3.1 Facader/gavle	*K2*		*Der er trænedbrydning i bindingsværk, fortrinsvis ved samlinger og endetræ, samt enkelte revner i udfyldningsmurværk. Nedbrydning i træbeklædning.*
			2	*Gavlbeklædning er vindridset og med begyndende nedbrydning. Gult skum anvendt i konstruktioner. Bevægelsesrevne i letbetonvæg.*
	3.6 Indv. vægge	*K2*		*Vægge i fyrrum er mangelfulde. Træstolpe målt med fugt i stuehjørne mod udestue.*
...				
A	***5.0 Lofter/Etageadskillelser***			
	5.2 Loftbeklædninger	*K2*		*Murstik over brændeovn er med løse fuger.*
				Fugt i loft i udestue ved hjørne.
...				
A	***8.0 Tagkonstruktion***			
	8.1 Tagbelægning/rygning	*K1*	*6*	*Der er begyndende nedslidning af stråtag.*
		K3		*Asfalttag over tilbygning er utæt. Rustne rør er med befæstigelser på asfalttag.*
				Mønning er defekt flere steder. Skumunderstrygning er anvendt ved kanter af stråtag.
	8.2 Skotrender/inddækninger	*K3*		*Inddækning mod paptag og asfalttag er ikke udført håndværksmæssigt korrekt.*
	8.4 Hætter/aftræk	*K3*		*Aftræk fra emhætte er ikke fastsvejset.*

8.5 Udv. træværk v. tag	*K2*		*Stern med nedbrydning.*
	K3		*Vindskeder og tagudhæng med skumunderstrygning.* *Tagfodrem med nedbrydning.*
8.8. Spær og lægter	*K1*	*7*	*Tagkonstruktion har områder med tegn på tidligere insektangreb.*
8.16 Bemærkninger til skorsten	*K2*	*8*	*Fuger i skorsten er løse, og der er frostsprængte sten i skorstenspibe. Risiko for udfald.*
	K3	*9*	*Skorstensinddækning i mørtel og med stråafslutning ved tag er defekt.*

...

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsager / kommentar:**
…			
6	*A*	*8.1 Tagbelægning/rygning*	*Der kunne ikke konstateres utætheder i taget, men tagbelægningen er på grund af alder og nedslidning med begrænset restlevetid.*
7	*A*	*8.8. Spær og lægter*	*På meget lang sigt kan aktive borebiller nedbryde træværket.*
8	*A*	*8.16 Bemærkninger til skorsten*	*Skorstenspibe skal repareres for at forhindre følgeskader.*
9	*A*	*8.16 Bemærkninger til skorsten*	*Forskelling ved skorsten er udført med mørtel, som generelt ikke kan udføres tætsluttende og har tendens til revnedannelse.*

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

…	**Ja**	**Nej**	**?**
0. Generelle oplysninger			
…			
0.5 Er bygninger eller dele af tilbygninger udført som selvbyg eller medbyg?	☒	☐	☐
Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?			
Køkken/garage.			

Klageren har fremlagt en udateret skadeanmeldelse, hvoraf fremgår, at det i april 2005 var konstateret, at der viste sig fugt i loft og vægge. Klageren har oplyst, at skaden blev

anmeldt i 2005, medens selskabet har oplyst, at man først modtog skadeanmeldelse den 28/3 2006, underskrevet af klageren den 26/3 2006.

Ved skrivelse af 20/4 2006 afviste selskabet dækning med henvisning til, at bygning B og C ikke var omfattet af forsikringsdækningen, da de i henhold til tilstandsrapporten var undtaget fra bygningsgennemgangen. Ved skrivelse af 1/5 2006 påklagede klageren afgørelsen til Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække de anmeldte skader. Klageren har i sin klageskrivelse dateret 1/5 2006 anført:

> "Da jeg anmeldte skaden, brugte jeg henvisningerne a, b og c, men gjorde opmærksom på at disse ikke refererer til tilstandsrapportens henvisninger, men henviste til bilag ..., som viste en skitse over bygningerne.
>
> Skaderne er ikke sket i hverken garage (tilstandsrapporten b), carport (tilstandsrapporten c), eller svellehuset (tilstandsrapporten d, som er et lille hus der ikke befinder sig i forbindelse med huset, men længere ned på grunden.
>
> Skaderne har vist sig i stuen, hvor der er delvist fladt tag/stråtag, samt i køkken hvor der er fladt tag.
>
> Det er mig derfor total uforståelige, at man kan afvise at dække skader, uden at have kendskab til ejendommen, eller gide at se de bilag der er vedlagt for at sammenholde disse med anmeldelsens indhold."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 27/6 2006 til nævnet anført:

> "Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at klager i tilstandsrapporten er blevet advaret om at der kritiske skader på tagkonstruktionen netop de steder hvor der er konstateret fugt på lofter. Vand kan endvidere 'vandre' og opstår der først én utæthed i tagkonstruktionen, er der risiko for fugtskader partielt i den underliggende kon-

struktion og ikke nødvendigvis kun lige ud for det sted hvor der er en synlig utæthed i taget.

Det er på baggrund af ovenstående Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at forholdet vedrørende fugt i lofter ikke er dækket under klagers ejerskifteforsikring. Dette henset til, at forholdet er klart anmærket i tilstandsrapporten. Klager har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning før købet af ejendommen.

Utætheder i tagbelægningen medfører potentielt også opfugtning af ejendommens ydervægge indvendig såvel som udvendig. Anmærkningen i tilstandsrapportens pkt. 8.5. jf. ovenfor, indikerer at der har været varig fugtpåvirkning af tagfodrem, idet denne er under nedbrydning. Der er endvidere anvendt skumunderstrygning. Skum virker tættende og fungerer efter hensigten på områder hvor der ikke er vandpåvirkning. Ved varig vandpåvirkning er der derimod risiko for, at skummet virker som en svamp og derved suger vand i stedet for at sky/tætne for det. Dette er formentligt også årsagen til, at forholdet er anmærket med K3, der er definitionen på et kritisk forhold."

Hertil svarede klageren ved skrivelse af 17/7 2006 til nævnet:

"Forsikringsselskabet var ganske klar over, at de anmeldte forhold ikke kunne refereres til tilstandsrapportens B og C, da dette fremgik af anmeldelsen under 'Beskrivelse af skaden', ... Skaden har ingen tilknytning til den del af bygningen der er belagt med stråtaget, men de bygningsdele der er belagt med flade tage. Skaden der befinder sig i stuen, ligger umiddelbart op til en gavl, medens skaden i køkken/gang ikke er i berøring med gavle i det øvrige hus.

Ad skade i stue; Her befinder den K3 hvor der er bemærket '*Asfalttag over tilbygning er utæt. Rustne rør er med befæstigelser på asfalttag*' vi har desuden konstateret ved kraftig regn, at taget har en forkert hældning, samt tagnedløbet er utæt, da nedløbsrøret ikke er behæftet på taget og derfor sunket. Der er herved opstået en revne mellem tag og nedløbsrør, hvor vandet er løbet ind og beskadiget loftet.

Ad skade i køkken/gang; Skaden er opstået ca. 2 meter inde på taget, altså 2 meter fra stråtaget, som her har hældning. Umiddelbart kan jeg ikke se hvilke punkter man her i tilstandsrapporten henviser til, men vil henvise til bilag ..., fremsendt til ejendomsmægler fra sælger, liste over udførte reparationer på huset (bilag ... - dette er fremsendt til forsikringsselskabet). Her af fremgår det, hvilke forbedringer der er foretaget i huset efter udarbejdelse af tilstandsrapporten og jeg vil her henvise til '*Aftrækshætte på tag over køkken fastsvejset*' og '*Utæthed mellem stråtag og tilbygning tætnet med asfalt og afdækning*'

I Home Sundhedsattest fremgår det under pkt.; 3.2 - 7; '*Tagbeklædning/rygning; Der kunne ikke konstateres utætheder i taget, men tagbeklædningen er på grund af alder og nedslidning begrænset restlevetid*' og pkt. 5; A - *Tagbeklædning restlevetid 6-10 år*. Der kunne altså på dette tidspunkt ikke konstateres nogen form for utætheder i tagbelægning, så skaderne må være opstået efter dette tidspunkt."

Foranlediget af klagerens skrivelse af 17/7 2006 lod selskabet ejendommen besigtige. Af besigtigelsesrapport dateret 1/8 2006 fremgår:

"Som det første fortæller FT, at de [i] skadesanmeldelsen ikke har anmeldt i forhold til de i tilstandsrapporten anførte litra, men i forhold til en medsendt tegning. Det de kalder B og C er tilbygninger til den oprindelig bygning A, altså omfatter hele skadeanmeldelsen tilstandsrapportens litra A.

Ved besigtigelsen kan konstateres fugtspor mange steder i ubehandlet profilbræddeloft i stue mod østgavl. Der kan her måles forhøjet fugtindhold partielt. I alt omfatter fugtskaderne ca. 12 m^2 af loftet.

I køkken, der er beliggende mod vest under samme tagkonstruktion som garagen (litra B), ses enkelte steder fugtspor (løbemærker) på væggene. Der kan her ikke ses fugtspor i det hvid malede profilbræddeloft.

Ved besigtigelse af tagbelægningen på tilbygning mod øst (over stue) konstateres følgende:

Der ses flere steder revner og huller i tagpaptaget, og der konstateres enkelte lunker, hvor der står vand. Det ses, at der tidligere har været et rækværk med stålbelyster. Enkelte af disse belyster (stolper) står fortsat på taget og er ført gennem tagpappet. Disse stålrør er med korrosion, Der ses flere steder beplantning på tagpaptaget, som gror ned i gennem tagpappet.

Der ses revnet og utæt udført inddækning mod stråtaget.

Det kan dermed konstateres, at tagpaptaget over tilbygning mod øst (over stue) er generelt utæt og at dette er årsag til de fugtskader, der kan konstateres i loftet. Det er min vurdering, at tagpappet er af ældre dato og sandsynligvis fra tilbygning i 1979. Ved at besigtige tagbelægningen over garage/køkken mod vest kunne der konstateres følgende:

Der er oplagt et nyere tagpap direkte på det eksisterende tagpaptag. Dette medfører større buler og lunker i tagpaptaget.
Der er ikke ensartet fald mod afløb placeret ved start af stort udhæng.
Tagbelægningen fjedrer ved belastning.

Ovenstående vil medføre en mangelfuld afvanding mod afløbet og der er dermed en nærliggende risiko for at vand kan trænge gennem taget ved større regnskyl eller sne. Det må derfor konstateres, at dette er den overvejende sandsynlige årsag til de fugtspor der ses i køkken. Det er min vurdering, at den nye tagpapbelægning er oplagt for ca. 2-4 år siden.

Dette ses at stemme godt overens med at FT fortæller, at de kun har oplevet neddryppende vand i køkken en enkelt gang ved et stort regnskyl, mens de oplever det løbende i stuen."

Efter besigtigelsen fastholdt selskabet ved skrivelse af 4/8 2006 til nævnet afslaget på dækning. Vedrørende fugtskjolder i stuen har selskabet i skrivelsen af 4/8 2006 anført:

8. 69.332

"Det er vores taksators vurdering, at tagpapbelægningens forfatning er den direkte årsag til de konstaterede fugtskjolder. Det er endvidere vores taksators vurdering, at tagpappet er det oprindelige fra tilbygningens opførelse i 1979.

Et tagpaptag fra 1979 er nedslidt. Vores taksators registreringer og billedmateriale om det pågældende tagpaptag underbygger dette. Skifersten og svejsninger på tagpappet er slidte og der er revner, huller og lunker i tagpappet.

...

Dansk Boligforsikring A/S finder det ikke godtgjort, at der er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Dette henset til, at tagpaptaget ikke afviger fra andre tagpaptage af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Klager overtog ejendommen den 1. august 2004. Det er vores taksators vurdering, at tagfladen ikke har været almindeligt vedligeholdt i de 2 år klager har beboet ejendommen, i form af fjernelse af blade, planter, mos, sten mv. samt reparation af huller og revner.

...

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at det ikke er klart forkert beskrevet i klagers tilstandsrapport, at der er en utæthed i taget over stuen og at dette potentielt medfører skade i den underliggende konstruktion.

...

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at loftets forfatning er en direkte følge af den utætte tagbelægning. Klager burde efter overtagelse af ejendommen have udbedret tagpappet på baggrund af anmærkningen i tilstandsrapporten."

Selskabet har i skrivelsen dateret 4/8 2006 vedrørende køkkenet anført:

"Det kunne ved besigtigelsen konstateres, at der er oplagt nyere tagpap (ca. 2-4 år) direkte på det eksisterende tagpaptag. Dette medfører store buler og lunker i tagpaptaget. Der er ikke ensartet fald mod afløb placeret ved start af stort udhæng. Tagbelægningen fjedrer ved belastning.

Ovenstående vil medføre en utilstrækkelig afvanding til afløb i forbindelse med regn. Der er derved risiko for at ikke-afledt vand trænger gennem tagpappet ned i den underliggende konstruktion. Det er vores taksators vurdering, at dette er årsagen til de konstaterede fugtløbere i køkkenet.

...

Køkken og garage er beliggende i tilstandsrapportens litra B."

Hertil har klageren i skrivelse af 27/8 2006 til nævnet anført:

"Vi overtog ejendommen 1. august 2004. Skaden er anmeldt i 2005, efter at have konstaterer fugt i lofterne efter vinteren. På anmeldelsen står der:

I øvrigt skal vi henlede Deres opmærksomhed på, at såfremt der iværksættes udbedring af skaden uden Dansk Boligforsikrings skriftlige samtykke kan rette til erstatning helt eller delvis fortabes

Dansk Boligforsikring, hævder i deres svar, at tagfladen i de 2 år ikke har været alm. vedligeholdt i form af bl.a. reparationer. Man hævder altså på den ene side, at man ikke må rører ved det område, man mener skaden er opstået og på den anden, når de så efter godt 1 år besigtiger skaden, at man ikke har gjort nok for at forhindrer skaden. Jeg ved ikke helt hvordan jeg så skulle have handlet i denne sag, da det umiddelbart uanset hvad jeg havde gjort, havde mistet retten til nogen form for erstatning.

Vedr. påstanden om at tagfladen på køkkenet skal ses som et sammenhængende areal og derfor ikke er omfattet er forsikringen, vil jeg henlede Deres opmærksomhed på tilstandsrapportens s. 5, hvor det fremgår, at man har opdelt huset i følgende betegnelser.

A	Beboelse	117 m^2
B	Garage	18 m^2
C	Carport	17 m^2
D	Svellehus	10 m^2

Samt tilstandsrapportens side 6, hvor det fremhæves at bygningerne B - C - D ikke er besigtiget, da de er i for dårlig stand og derfor ikke omfattet af forsikringen.

Så vidt jeg kan se, er beboelsen 117 m^2, jeg kan ikke se, at man på nogen måde tager forbehold for at dække tagflade på hele dette areal, altså også loft og tag over køkkenet. Man har derimod besigtiget taget over køkkenet, hvilket fremgår af tilstandsrapportens s. 8 pkt. 8.4, hvor der er en bemærkning til aftrækshætten over en hætte, hvilket i øvrigt er repareret inden overtagelse af ejendommen. Jeg mener derfor, at det denne del af bygningen også er dækket.

Flere af de forhold som blev opdaget ved eftersyn fra selskabets side, er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Bl.a. manglende fald på taget, samt buler og lunker i tagpappet over køkkenet.

Jeg vil endvidere henvise til, at vi ikke bemærkede fugt i stuen før om vinteren. At dette hængte sammen med, at afløbet fra tagfladen over stuen ikke var rigtig befæstiget, og derfor havde givet sig så der løb vand ned i tagkonstruktionen. En mangel der ikke er nævnt i tilstandsrapporten."

Selskabet har i skrivelse af 8/9 2006 til nævnet afsluttende anført:

"Klager anfører i indlægget, at skaden er anmeldt i 2005. Dansk Boligforsikring A/S har imidlertid først modtaget skadeanmeldelse i udfyldt stand fra klager den 28. marts 2006.

Klager har underskrevet skadeanmeldelsen den 26. marts 2006.

Dansk Boligforsikring A/S afgjorde sagen første gang allerede den 20. april 2006 (dvs. 17 arbejdsdage efter modtagelse af skadeanmeldelsen). Der har derfor ikke været tale om en længere periode hvor forsikringstager ikke har kunnet vedligeholde sin ejendom, som følge af at Dansk Boligforsikring A/S ikke havde givet samtykke til dette (eller har frarådet dette).

Endvidere er Dansk Boligforsikring A/S' forbehold baseret på, at forsikringstager ikke bør udbedre et anmeldt forhold, før selskabet har haft lejlighed til at besigtige dette. Dette af hensyn til, at det påhviler en forsikringstager at godtgøre, at en skade ligger indenfor ejerskifteforsikringens dækningsområde,

Klager anfører endvidere, at det er hans opfattelse, at køkkenet hører til bygning litra A og ikke litra B (som er undtaget forsikringsdækning). Køkkenet er tilsyneladende beliggende omkring midt mellem litra A og B. Det er derfor muligt, at den bygningssagkyndige har besigtiget køkkenet indvendigt. Det er imidlertid ikke i køkkenet, årsagen til det anmeldte forhold befinder sig. Den utætte tagbelægning, der er årsag til løbemærkerne på væggene i køkkenet (mod litra B) ligger på litra B. Litra B (som konstruktion/bygning) er ikke besigtiget/undersøgt af den bygningssagkyndige jf. tilstandsrapporten og er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen."

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

...

- Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret."

Nævnet udtaler:
Nævnet bemærker, at det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen "i områder er udført i mindre god kvalitet" og at der kræves "generel opretning og istandsættelse" samt at bygning B, C og D ikke er medtaget i tilstandsrapporten på grund af ringe byggeteknisk værdi. Derudover har den bygningssagkyndige med sin karaktergivning og verbale beskrivelse givet oplysning om, at der var betydelige problemer med ejendommens tag, og at der allerede var konstateret fugtindtrængen flere steder. Endelig har sælgeren i tilstandsrapporten oplyst, at flere dele af bygningen var udført som selvbyg, og at taget havde været utæt.

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, at de konstaterede fugtproblemer ikke går ud over, hvad klageren på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten kunne forvente.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

_____

13. 69.332

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann

udskriften bekræftes

Henning Jønsson