769/07

Den 10. april 2007 blev i sag nr. 69.480:

xxxxx xxxxxxx
xxxxx xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

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 en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tag. Klagen angår tillige selskabets sagsbehandling, og klageren har krævet den erlagte præmie tilbagebetalt.

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

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1977, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/2 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet 8/12 2003. Af tilstandsrapporten fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
…				
A	***8.0 Tagkonstruktion***			
	8.1 Tagbelægning/rygning	*K1*		*Tagfladen har nogen mosbegroning, især på den nordvendte tagflade. Bør affejes.*

8.3 Skotrender/inddækninger	*K3*	*Skotrender er utætte, og det underliggende træværk er meget opfugtet.*
8.5 Udv. træværk v. tag	*K2*	*Remender er uafdækkede, og der er nedbrudsskader.* *I vindskede- og sternbrædderne er der enkelte steder begyndende nedbrud.* *Afdækningskapslen på sternkanten sidder nogle steder løs.*

...

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
…			
1	*A*	*8.10 Undertage/understrygning*	*Taget på det oprindelig hus er understrøget med Pur-skum.* *Forholdet med understrygning med skummateriale anbefales undersøgt nærmere ved minimum halvårlige eftersyn af tagrummet, idet skummateriale ofte ses at være/blive vandsugende, hvilket på sigt kan medføre opfugtning af det underliggende træværk med risiko for nedbrud i tagkonstruktionen.* *- Se også vedlagte BYG-ERFA blad nr. 2000 10 18 -* *Der kunne på besigtigelsesdagen ikke umiddelbart konstateres fugtindtrængning.*

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

…		Ja	Nej	?
0.	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har De boet i huset? ***26 år.***			
...				
8.	**Tage**			
8.1	Har taget været utæt? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
8.2	Er der skader omkring skotrender eller inddækninger? Hvis ja, hvilke?	☒	☐	☐
8.3	Har der været skader ved skorsten (f.eks. løbesod)? Hvis ja, hvilke? ***Men er udbedret.***	☒	☐	☐
8.4	Er der utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
8.5	Er der adgang til skunkrum?	☐	☐	☐
8.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?"	☐	☒	☐

3. 69.480

Klageren anmeldte ved skadeanmeldelse modtaget i selskabet den 15/2 2006, at taget var utæt. Af anmeldelsen fremgår bl.a.:

> "Såvel bygningssagkyndige som gammel ejer må have haft kendskab til skaden, idet flere lag gulvtæpper over isoleringen indikerer, at der har været fugtindtrængning på disse steder i større omfang. Vi har sat vores lid til tilstandsrapporten uden at tænke nærmere over tæpperne, og har altså først opdaget skaden ved gennemtrængning på nyt sted i taget."

Nævnet har fået forelagt de af klageren fremlagte fotografier.

Forholdet blev besigtiget af en besigtigelseskonsulent den 30/3 2006. Af besigtigelsesrapport dateret 12/4 2006 fremgår:

> "Bygningen er et parcelhus opført i 1977, og har et bebygget areal på 195 m^2. Huset er opført i et plan uden kælder.
>
> Ved besigtigelsen blev oplyst, at en del af den vestlige sidefløj er opført senere end det oprindelige hus, byggeåret kendes ikke, men skønnes at være omkring 1990.
>
> ...
>
> Der er anmeldt utætheder i taget i den ældste del af huset. Utæthederne er registreret i dec. 2005, eller ca. 1 år efter overtagelsestidspunktet.
>
> Ved besigtigelsen ses tydeligt, at en del af husets vestlige sidefløj er tilbygget. Der henvises til vedlagte planskitse.
>
> Ved besigtigelse i tagrummet ses, at betontagstenene i den ældste del af huset er understrøget med Pur-skum, medens tagstenene i den nyere del af huset er understrøget med bitumenbaseret tagfugemasse. Skumunderstrygningen ses flere steder at være stærkt vandsugende. Forholdet er givet blevet mere synlig på baggrund af flere regnvejrsdage umiddelbart før besigtigelsen. Den nye del af taget, som er understrøget med bitumenbaseret fugemasse, ses derimod at være tæt. Der forekommer herudover mange utætheder i sammenbygningens skotrender. Der henvises til vedlagte fotos nr. 3-9 som viser den vandsugende Pur-skum, og foto nr. 10-13 som viser utætheder i skotrenderne, samt endelig foto nr. 14 og 15 som viser tagsten understrøget med bitumenbaseret tagfugemasse.
>
> Utæthederne samler sig primært på husets tagflade vendende mod vest, hvilket har relation til den stærkere solpåvirkning fra denne side.

De i skadeanmeldelsen anførte 'flere lag gulvtæpper placeret over isoleringen' ses på foto nr. 8, og er som det ses, alene et par gulvtæpperester."

Nævnet har fået forelagt de omtalte fotografier.

Ved skrivelse af 24/4 2006 afslog selskabet dækning.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende den anmeldte skade som dækningsberettigende. Klageren har i sin klageskrivelse dateret 24/5 2006 til nævnet anført:

"Vi mener ikke at den tilstandsrapport der er lavet, er lavet på et tilfredsstillende grundlag, det virker som om J.O. bare har stået på trappen og set der var skum på taget og så skrevet en standard formulering. Han har ikke set de våde tæpperester der ligger på loftet 5 meter fra loftslemmen, hvor det også har dryppet ind.

Besigtigelseskonsulent N.P. H.A. kunne efter få minutter på loftet konstatere at skummet flere steder er skummet langt ned på træværket, hvilket det ikke må og det endda kun 2 meter inde på loftet. (Se billeder nr. 14a + b + c)

Vi mener vi er blevet snydt, tidligere ejer skriver at der ikke har været andre utætheder på loftet, og trods de våde tæpperester af gammel dato har J.O. blot accepteret dette.

Da jeg spurgte N.P. H.A. efter hans besøg på loftet, om hans mening, svarede han at ville ønske at man kunne 'komme efter' dem der lover tilstandsrapporter så lemfældigt, men at dette nok ville blive svært og at det nok ville blive den tidligere ejer, man ville gå efter.
Så jeg mener med rette at vi kan føle os snydt af Willis/Dansk Boligforsikring der tilsyneladende har solgt os en fuldstændig værdiløs forsikring til 11.450.

Desuden har vi efterfølgende fået at vide der et par måneder før vi købte huset, var et andet par der var interesseret i huset, de havde en tømrer med, der allerede på

det tidspunkt vurderede taget til at skulle skiftes, hvorefter de gav et tilbud på huset der var det mindre, som det ville koste at sætte taget i stand. Dette fremgår ligesom heller ingen steder."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 10/6 2006 til nævnet anført:

"De utætte skotrender er anmærket i tilstandsrapporten med en K3. En K3 er en kritisk skade, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid og som kan medføre skader på andre bygningsdele.

Det påhviler en køber at udbedre sådanne skader inden for meget kort tid, for at undgå følgeskader på andre bygningsdele. Klagerne har ikke fremlagt dokumentation for at have udbedret de utætte skotrender i løbet af de 2 år, der er gået, siden de overtog ejendommen.

Desuden har den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten lavet en udførlig beskrivelse af skumunderstrygningen og de problemer dette kan medføre. Den bygningssagkyndige har formentlig ikke på besigtigelsestidspunktet kunnet konstatere egentlige utætheder som følge af skumunderstrygningen, hvorfor forholdet ikke er givet en karakter. Han har til gengæld givet en udførlig beskrivelse af de skader, der med tiden kan opstå pga. den erfaring, man har med pur-skums understrygninger, og han har vedlagt yderligere information herom.

Vores besigtigelseskonsulent vurderer, at pur-skumsunderstrygningen er blevet fugtsugende i de 2 år, der er gået fra tilstandsrapportens udfærdigelse i december 2003 til utæthederne konstateres af klagerne i december 2005.
Der er derfor sket lige det, som den bygningssagkyndige beskrev. Tilstandsrapportens oplysninger er derfor retvisende for den ejendom, som klagerne købte.

Det påhviler en køber at undersøge de forhold, der er beskrevet i tilstandsrapporten for at sikre sig viden om det køb, de foretager, alternativt kræve garanti eller afslag i købesummen fra sælger. Ved ikke at gøre dette, accepterer køberne risikoen for så-

danne forhold, herunder de følgeskader, der måtte opstå. Det klagerne i den konkrete situation skulle have gjort, er det som de andre interesserede købere efter klagers oplysninger gjorde, nemlig lade forholdet undersøge af en fagkyndig og tage rådgivning herfra om skadernes omfang og hvilken udbedring med tiden ville være nødvendig. Ved ikke at have gjort dette, har de påtaget sig risikoen for sådanne skader, da de har accepteret at købe ejendommen uanset og uden at kræve afslag i købesummen.

...

Afslutningsvis skal det oplyses, at behandlingen af klagernes skade har taget i alt 2 måneder.

Klagerne opdagede utæthederne i december 2005 (oplyst i skadesanmeldelsen).

Skadesanmeldelse (udateret) modtoges d. 15. februar 2006 (altså 2 måneder efter skaden blev opdaget). Skaden blev sendt til besigtigelse d. 1. marts 2006. Besigtigelse fandt sted d. 30. marts 2006. Rapport modtoges d. 18. april 2006 og sagen blev afgjort 7 dage efter, d. 25. april 2006.

Der er efter selskabets opfattelse ikke grund til at kritisere Dansk Boligforsikring A/S for skadesbehandlingen i denne sag."

Hertil har klageren i skrivelse af 24/6 2006 til nævnet anført:

"Det virker også forkert på os at en mand der skal lave en uvildig realistisk tilstandsrapport overhovedet ikke undrer sig over at der ligger gamle våde køkkentæpperester på loftet og at der mange steder i rockwoolen er dybe huller efter længere tids drypperi, samt at han overhovedet ikke konstatere at skummet flere steder på loftslugen sidder langt ned på træet, til skade for dette.

Den besigtigelseskonsulent der var sluttede også af med at sige at man burde kunne straffe de folk der var så sjuskede til at lave disse rapporter. Men at det nok ville blive svært, og man så nok ville gå efter den tidligere ejer der har skrevet under på at der ikke har været utætheder på taget. Hvor kommer disse våde tæpper så fra ??

Vi føler faktisk ikke, at vi har indbetalt til en forsikring, men snarere til en pengemaskine, i det mindste burde man da kunne få sine penge igen, for det er da vildledning, så det basker, at kalde det forsikring, når de ikke dækker når man er blevet snydt."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 30/6 2006 anført:

"Dansk Boligforsikring A/S har ingen indflydelse på besigtigelseskonsulentens vurderinger og konklusioner. Vores besigtigelseskonsulent fungerer som ekstern rådgiver, der udfører sit arbejde og er ansvarlig herfor ud fra sin professionelle indsigt og kompetencer.

Som det fremgår af de skriftlige udtalelser kan besigtigelseskonsulenten [i besigtigelsesrapporten af 12/4 2000] umuligt have udtalt sig, som klagerne anfører i deres indlæg.

På baggrund af besigtigelseskonsulentens oplysninger, er det Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at taget ikke var utæt på overtagelsesdagen. Klagerne er dog blevet oplyst i tilstandsrapporten, at taget var understrøget med pur-skum, samt at en sådan konstruktion kan medføre utætheder.

Desuden er klagerne klart blevet oplyst, at skotrenderne var utætte ved overtagelsen. Det er de stadig.

Klagerne har ikke sandsynliggjort at taget - bortset fra de utætte inddækninger - var utæt på overtagelsestidspunktet. De utætte inddækninger er anført i tilstandsrapporten og klagerne har ikke siden udbedret disse. Forhold anmærket i tilstandsrapporten er ikke dækket af forsikringen."

Klageren har i skrivelse af 16/7 2006 til nævnet afslutningsvis anført:

"Vi kan bare konkludere at N. P. H.A. er fuld af løgn, hvilket vi gerne ville konfrontere ham med hvis det var muligt og til nogen nytte.

Det er da også fantastisk fremsynet at man for 10 år siden eller deromkring har kunnet placere en lille bunke tæpper lige der hvor det ville komme til at dryppe allermest i tiden der måtte komme."

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.

3.2.

Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og

...

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:
Nævnet bemærker, at den bygningssagkyndige i overensstemmelse med oplysningerne i BYG-ERFA-bladet 2000 10 18 i henhold til oplysningerne i tilstandsrapporten ved sin bygningsgennemgang har været opmærksom på de mulige problemer med PUR-skum, og at han i den forbindelse har registreret, at der ikke på besigtigelsesdagen kunne konstateres fugtindtrængen. Nævnet bemærker videre, at den bygningssagkyndige ved sin note i tilstandsrapporten og ved at vedlægge uddraget af BYG-ERFA-bladet relevant har videreformidlet den tilgængelige viden om de dårlige erfaringer med PUR-skum.

Nævnet finder herefter på det foreliggende grundlag ikke at kunne pålægge selskabet at dække udgiften til udskiftning af taget. Nævnet finder ej heller grundlag for at pålægge selskabet at tilbagebetale forsikringspræmien.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand