771/07

Den 7. maj 2007 blev i sag nr. 69.763:

xxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx 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 henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække en anmeldt skade.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde, da der er tale om et forhold, der er anført i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1927 med en tilbygning fra 1985, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 15/1 2006 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 26/9 2005. I denne tilstandsrapport har besigtigelseskonsulenten anført:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

Bygning A og B:
I forhold til alder og bygningstype må ejendommen betegnes som værende gedigen byggeri som kun kræver naturlig vedligeholdelse. Dog er tagpladerne nedslidte, og vinduer i gammel del er nedslidte.
...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		

...

A	**8.0 Tagkonstruktion**		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K2	Tagpladerne er afskallede og revnede i overfladen. Hvid belægning på undersiden af tagpladerne på grund af fugtgennemtrængning i pladerne.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

		Ja	Nej	?
8.	**Tage**			
...				
8.1	Har taget været utæt? Hvis ja, hvor? ***I bryggerset.***	☒	☐	☐

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet:
Pt. - nylig konstateret vandskade - (utæt varmtvandsbeholder) som bliver udbedret straks. Taget er delvis repareret efter stormskade i jan.-2005."

Det Rådgivende Ingeniørfirma S.S. A/S udarbejdede tillægsrapport for ejendommen. Denne tillægsrapport er dateret 22/9 2005 og heraf fremgår bl.a.:

"**A1. Bygningsdelenes tilstand - Beboelsesdelen:**

	Meget god	God	Middel	Dårlig	Meget dårlig
... 9. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten				**X**	

...

Ordforklaring til karakterskala.

...

Dårlig - Er udtryk for bygningsdel, som fremstår i dårlig stand/funktion f.eks. på grund af manglende eller forkert vedligeholdelse."

Klageren anmeldte skader på husets tag ved skadeanmeldelse af 5/3 2006. Klageren anførte i denne skadeanmeldelse:

"*Hvornår opdagede De skaden:* (dato) 7/2-2006

Hvordan opdagede De skaden: (eks. ved nedbrydning af væg mellem gang og køkken)
Beskrivelse: I forbindelse med tøvejr og regn kom der vand ned i bryggers fra loftet. Efterfølgende har sælger oplyst, at taget er pilråddent, hvilket ikke fremgår af tilstandsrapporten.

Hvori består skaden (hvad er skaderamt)
Vandindtrængning og fugtproblemer ved tag og loft.

...
Er skaden nævnt i tilstandsrapporten: (med hvilken karakter)
I rapporten står der: Taget har været utæt.

Burde gammel ejer have haft kendskab til skaden: (hvis ja - hvorfor/hvordan)
Begrundelse*: Gammel ejer er bekendt med det, men i rapporten står: Har været utæt og ikke er utæt.*"

Som følge af klagerens anmeldelse besigtigede selskabet forholdet den 9/5 2006. Selskabets besigtigelseskonsulent anførte som følge heraf:

"Ved besigtigelsen af skaden kunne følgende forhold vedr. tagbelægning og loft konstateres:
Tagpladerne er kraftigt afskallede og nedbrudte asbestfri eternitplader, antagelig fra tilbygningens opførelse i 1985. Der er huller og revner/utætheder i tagpladerne. Der er mørke fugtaftegn på loft i soveværelse og bryggers især ved aftræksventil i bryggers p.g.a. utætheder i tagbelægning.

Sammenfatning:
For at undgå yderligere skade på huset skal tagbelægninger udskiftes snarest. Forsikringstageren, som er murer, mener ikke at tilstandsrapportens beskrivelse af skaden er tilstrækkelig kraftig formuleret eller karakteriseret.
...
Afsluttende bemærkninger
Skaden er måske tyndt beskrevet i tilstandsrapporten men det er visuelt tilgængeligt. Måske var skaden mindre for 7 1/2 måned siden, før vinteren."

Som følge af denne besigtigelse afviste selskabet at yde dækning for den anmeldte skade. Selskabet anførte i skrivelse af 15/6 2006 til klageren:

"Det er min vurdering at det anmeldte forhold er tilstrækkeligt beskrevet af den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten. Forholdet vedrører at der netop er konstateret et generelt K2 forhold ved tagkonstruktionen vedr. tagbelægning og fugtgennemtrængning. Et forhold anført i tilstandsrapporten er undtaget fra dækning.

Herudover skal vi ligeledes henlede Deres opmærksomhed på forsikringsbetingelsernes pkt. 4 litra 8.:

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

På baggrund af en tilstandsrapport for ejendommen udarbejdet med besigtigelse september 2005, overtagelse af ejendommen fandt sted januar 2006 og at forholdet er anmeldt marts 2006, finder Dansk Boligforsikring at der er tale om at en følgeskade er ved at udvikle sig i form af opfugtning af loft i soveværelse og bryggers, grundet det omtalte forhold som anført i tilstandsrapporten."

Klageren anmodede telefonisk selskabet om en revurdering af sagen, hvorfor selskabet forelagde sagen for en anden skadebehandler. Denne anførte ved skrivelse af 29/6 2006 til klageren:

> "På baggrund af Deres anmodning om en revurdering, har sagen været forelagt anden skadebehandler i Dansk Boligforsikring A/S. Ved revurderingen er Dansk Boligforsikring A/S kommet frem til at afgørelsen fastholdes.
>
> Revurderingen har ikke ændret på vores syn på, at det anmeldte forhold er korrekt beskrevet ved anmærkningen K2, og den tilhørende registrering og note i tilstandsrapporten."

Klageren har ved skrivelse af 4/7 2006 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende den anmeldte skade som værende dækningsberettigende. Klageren har til støtte herfor anført, at han ikke var oplyst om tagets egentlige stand og om, at taget var utæt.

Selskabet har ved skrivelse af 18/7 2006 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

> "Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at tagbelægningens faktiske stand ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Klager er advaret om, at der er fugtgennemtrængning i pladerne og at forholdet er af alvorlig karakter. Klager har derved haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning før klagers ejendomshandel.
>
> I tilstandsrapporten fremgår endvidere i Sælgers oplysninger om ejendommen på side 11:
>
> *8. 1. Tage*
> *Har taget været utæt?*
> *Hvis ja, hvor? JA*
>
> I bryggerset.
>
> Det er på baggrund af denne oplysning sammenholdt med K2 anmærkningen jf. ovenfor, Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at klager burde have undersøgt tagkonstruktionen nærmere, for at klarlægge det præcise omfang af den af sælger anførte utæthed. Det påhviler en køber at undersøge sådanne forhold nærmere eller kræve garanti fra på sælger/nedslag i købesummen. Ved ikke at have krævet forholdet belyst nærmere, har en køber accepteret risikoen for skader samt følgeskader der er affødt heraf.

Det bemærkes i relation til sælgers oplysning, at klager har modtaget et - ikke nærmere officielt specificeret - afslag i købesummen jf. salgsopstilling på kr. 39.000,00 (difference mellem 649.000,00 og 610.000,00).

Afslutningsvist henvises til Nævnets kendelse i sagen 51.943."

Nævnet har til brug for sagen fået fremlagt en række billeder af ejendommens tag.

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.
...
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:

I tilstandsrapporten af 26/9 2005 er nævnt: "Tagpladerne er afskallede og revnede i overfladen. Hvid belægning på undersiden af tagpladerne på grund af fugtgennemtrængning i pladerne". Dette forhold fik karakteren K2.

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at fastslå, at dette er en klart forkert beskrivelse af forholdet, og forholdet er derfor ikke dækningsberettigende, jf. forsikringsbetingelserne.

Klageren blev tillige advaret om tagets tilstand igennem sælgerens oplysninger i tilstandsrapporten samt i tillægsrapporten. Han havde derved mulighed for at tage forholdets reelle karakter i betragtning inden købet af ejendommen.

Herefter finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afvisning af at yde dækning, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand