775/07

Den 25. juni 2007 blev i sag nr. 70.068:

xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx xx 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 medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Selskabet har afvist at yde erstatning under henvisning til, at der ikke foreligger en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1912, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/2 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 21/5 2003. Der foreligger tillige en tidligere tilstandsrapport udarbejdet den 29/5 2002. Sagen omhandler et gammelt udhus, der skal ombygges til gildesal. Sælgeren har oplyst, at denne bygning er fra 1935. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten af 29/5 2002 om udhuset bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

| **Bygn.:** | **Bygningsdel:** | **Karakter:** | **Note:** | **Bemærkninger:** |
|---|---|---|---|---|
| … | | | | |
| ***B*** | ***Udhus*** | | | |
| … | | | | |
| ***B*** | ***2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk*** | | | |
| | ***2.1 Gulvkonstruktion*** | ***K1*** | ***2*** | ***Der ses enkelte revner og opfugtning i gulv.*** |

...

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ***B*** | ***8.0 Tagkonstruktion*** | | | |
| | ***8.1 Tagbelægning/rygning*** | ***K2*** | ***5*** | ***Tagflader er modbegroet.*** |
| | | ***K3*** | | ***Der er flere mindre utætheder i tagflade og knækkede plader. Regn med at dets levetid er opbrugt.*** |
| | ***8.8 Spær og lægter*** | ***K2*** | | ***Der er konstateret trænedbrydning og højt fugtindhold i spær og underbrædder i depotrum.*** |

...

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

| Note: | Bygn.: | Bygningsdel: | Årsager / kommentar: |
|---|---|---|---|
| … | | | |
| ***2*** | ***B*** | ***2.1 Gulvkonstruktion*** | ***Revner kan medføre fugtindtrængning.*** |
| ... | | | |
| ***5*** | ***B*** | ***8.1 Tagbelægning/rygning*** | ***Mosbegroning på tagflader børe afrenses for at forhindre fugtopsugning samt løft af pladesamlinger. Hvis der skal bevares en fornuftig restlevetid, er der behov for overfladebehandling af taget.***" |

En anden bygningssagkyndig har i tilstandsrapport af 21/5 2003 om udhuset bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

| Bygn.: | Bygningsdel: | Karakter: | Note: | Bemærkninger: |
|---|---|---|---|---|
| … | | | | |
| ***B*** | ***Udhus*** | | | |
| … | | | | |
| ***B*** | ***6.0 Gulvkonstruktion og gulve*** | | | |
| | *6.1 Gulvkonstruktioner* | *K1* | | *Diverse revnedannelser i betongulve.* |
| *B* | ***8.0 Tagkonstruktion*** | | | |
| | *8.15 Andet: Bølgeeternittag* | *K3* | *7* | *Diverse mosbegroninger på bølgeeternittaget - enkelte defekter ses i tagplader.* |

*...*

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

| Note: | Bygn.: | Bygningsdel: | Årsager / kommentar: |
|---|---|---|---|
| … | | | |
| *7* | *B* | *8.15 Andet: Bølgeeternittag* | *Det vurderes, at tagplader er ved at have udtjent sin levetid*<br>*Taget afvander uden tagrender direkte til terræn.*" |

Af salgsaftalen indgået mellem sælger og køber af ejendommen fremgår bl.a.:

"Køber har modtaget kopi af følgende dokumenter:
...
Tilstandsrapport af 21.05.2003 & 29.05.2002 + allonge."

Klageren anførte ved skadeanmeldelse af 1/2 2006 til selskabet:

"***Hvordan opdagede De skaden:*** **(eks. ved nedbrydning af væg mellem gang og køkken)**

Beskrivelse: *Under gang på loftet gik C. (medejer) igennem gulvbrædder.*

***Hvori består skaden*** **(hvad er skaderamt)** *Se beskrivelse fra D. (råd i gulvbrædder samt råd & borebiller i bjælker og tagkonstruktion.)*"

Klageren vedlagde et overslag af 18/1 2006 på udbedring af udhuset fra D. Firmaet D. anførte i dette overslag:

"Som vi snakkede om ved besigtigelsen af garagen var gulvet nedbrudt af en kombination af borebiller og råd, ligeledes er der de første fire bjælker fra vest i bygningen der er angrebet borebiller og råd som skal udskiftes.

Langt det værste er desværre at hele tagkonstruktionen også er stærkt nedbrudt af borebiller, jeg vil ud fra tidligere erfaring vurdere at denne nedbrydning/reduktion af spærenes størrelse, betyder at garagens tagkonstruktion set fra et statisk synspunkt er i fare for ikke at kunne klare en stærk storm evt. kombineret med en tung snelast uden at kollapse. Min vurdering er derfor at hele tagkonstruktionen også bør udskiftes."

Som følge af klagerens anmeldelse anførte selskabet ved skrivelse af 8/3 2006 til klageren:

"Efter gennemgang af sagsmaterialet, skal Dansk Boligforsikring A/S meddele Dem, De ikke kan få udbedringsomkostningerne dækket under ejerskifteforsikringen, af årsager som følger:
Ad 1 - Bygningen oplyses oprindeligt opført i 1935, og begyndende nedbrud p.g.a. råd og borebiller, må anses om værende forventelige i konstruktioner der er 70 år gamle. Jf. forsikringsbetingelsernes afsn. 4, er forhold der alene består i sædvanligt slid og ælde/ eller bygningsdelens manglende vedligehold, ikke meddækket.

Ad 2 - I den for ejendommen udarbejdede tilstandsrapport, står på samme s. 6/17 under Uddybende kommentarer pkt. 2 anført:

*Spidsloft, samt loft overdel af bygning, hvor der ikke er udnyttet 1.ste sal er ikke efterset. Loftlem ved spidsloft var tilskruet. Der er ikke adgang til uudnyttet loft.*

Videre står på s. 8/17 pkt. 8.0 Tagkonstruktion bygn. B pkt. 8.15 anført:

*Diverse mosbegroninger K3 bølgeeternittaget - enkelte defekter ses i tagplader. Note 7 - Det vurderes tagplader er ved at have udtjent sin levetid. Karaktergivet K3.*

Karakteren K3 - gives ved kritiske skader, der vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

Det må anses De, ved modtagelse af tilstandsrapport, forlods er gjort opmærksom på, De kunne forvente 'problemer' omkring udhusets/garagens tagkonstruktion.

Jf. forsikringsbetingelsernes afsn. 4, er forhold beskrevet/anført i tilstandsrapporten ikke meddækket.
Tillige er bygningsdele der ikke er besigtigede, og hvor der i tilstandsrapporten er taget forbehold mod, jf. forsikringsbetingelserne ikke meddækkede."

Herefter besigtigede selskabets besigtigelseskonsulent tømrermester L.M. bygningen, og anførte ved skrivelse af 20/3 2006:

"Nedlagt landbrug. Over middel. 94 år. (lyst ejendom)

Nydelig tidligere stald, har senest været heste stald.

Opført som stald med halm loft. FT. skulle være gåede igennem loftet grunde råd, jeg kan ikke konstatere det, da hele gulvet er fjernet, ligger kun nogle stumper ved gavlen (28 mm brædder).
Man har ved en tidligere renovering lagt en hjælpebjælke ind ved siden af en af de oprindelig grundet begyndende råd og for at hjælpe med loftet. Det råd der er, er ikke graverende og kun forventelig af en staldbygning.

Det jeg kunne se af borebiller er minimalt og har ikke noget at sig. Årsagen til borebiller og fugt i staldbygning er helt normalt. Uopvarmet bygning med dyrehold giver fugt, grobund for borebiller. Der er på et tidspunkt skiftede spær og det eneste original der er tilbage af tagkonstruktionen er stoleværket. Der er et lille angreb af borebiller her, men minimalt og forventeligt af en gl. staldbygning.
Der er ingen fare for konstruktionen.

Staldbygningens konstruktion fremstår noget over middel."

Klageren anførte som følge heraf ved skrivelse af 13/5 2006 til selskabet:

"Derudover nævnes mosbegroninger på bølgeeternittaget samt karakteren K3. Denne karakter er givet i tilstandsrapporten og beskrevet i note 7 hvor der står: Det vurderes at tagplader er ved at have udtjent sin levetid. Taget afvander uden tagrender direkte til terræn.

Denne beskrivelse har ingen sammenhæng med det af taksator anførte omkring at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid og at dette risikerer at medføre skader på andre bygningsdele. Disse postulater er fremført af taksator ud fra hans frie fantasi og har ingen sammenhæng med det i tilstandsrapporten anførte.

Ligeledes postuleres det at vi må anses for at have været gjort opmærksom på de forventelige problemer omkring udhusets tagkonstruktion!!! Der er stadig kun nævnt at tagstenene måske bør udskiftes inden for overskuelig fremtid samt at der afvandes direkte til terræn. Taksators postulat om de forventelige problemer med tagkonstruktionen er atter hans frie fantasi der udmønter sig i et udsagn der ikke er hold i relation til den foreliggende Tilstandsrapport. Så vi blev naturligvis ikke gjort opmærksom på problemer der ikke er eksisterende!!!"

Selskabet revurderede herefter sagen, og anførte ved skrivelse af 3/7 2006 til klageren:

"Det vurderes, at De gennem tilstandsrapporternes anmærkninger er blevet gjort opmærksom på, at taget er nedslidt, samt at der som følge af utætheder i taget er et højt fugtindhold og nedbrydning i konstruktionen. Taget har fået karakteren K3, hvilket betyder at den bygningssagkyndige har vurderet forholdet som en kritisk skade, som vil kunne medføre skade på andre bygningsdele, dvs. den underliggende konstruktion. Karakteren K2 angiver en alvorlig skade, der vil kunne medføre at bygningsdelens funktion svigter.

Det vurderes derfor, at det anmeldte forhold er beskrevet i tilstandsrapporten, således at De før købet havde mulighed for, at tage forholdet i betragtning. Det bemærkes at De bygningssagkyndiges oplysninger om tagets tilstand og begrænsede restlevetid er hhv. 4 og 3 år gamle. Forholdet anses derfor undtaget fra forsikringsdækningen, iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 4, 1. afsnit.

Da vores konsulent desuden bemærker, at den konstaterede nedbrydning ikke er usædvanlig for en 70 år gammel staldbygning, er der næppe tale om et forhold der nævneværdigt nedsætter bygningens værdi, i forhold til andre tilsvarende bygninger af samme alder. Se hertil forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1."

Klageren har ved skrivelse af 24/8 2006 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal dække udbedringen af de anmeldte skader. Klageren har til støtte herfor anført:

"At vi skulle have været klar over at en sådan skade kunne forekomme er naturligvis grebet ud af den tomme luft, da vi har nærlæst Tilstandsrapporten, som i øvrigt dannede grundlag for at DB tegnede forsikringen uden forbehold, og rapporten omtaler ikke at skaden skulle kunne forekomme.

De i skadesanmeldelsen nævnte gulvbrædder er blevet erstattet af Tryg hvorfor kravet herfor naturligvis bortfalder. Dog vil jeg nævne at vi har ryddet loftet i januar og har måttet opmagasinere alle ting andre steder til utrolig stor gene for os alle, og vi vil naturligvis ikke lægge gulvet når selve konstruktionen senere skal udskiftes. Dette

forhold blev nævnt i marts måned for DB men alligevel er denne sag blevet forsinket helt unødvendigt."

Selskabet fastholdt ved skrivelse af 11/9 2006 sin afgørelse over for nævnet. Selskabet anførte til støtte herfor:

"Klagen vedrører spørgsmålet om, hvorvidt det anmeldte forhold omkring borebiller i udhuset udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Selskabet har i afgørelserne af 8. marts 2006 og 3. juli 2006 (fremlagt af sælger) afvist at dække det anmeldte forhold, idet det er selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold er beskrevet i tilstandsrapporterne der lå til grund for klagers erhvervelse af ejendommen, samt at forholdet ikke afviger nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder med samme forhold.
...
**3. Konklusion**
Det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at der foreligger en begivenhed inden for ejerskifteforsikringens dækningsområde. Det er vores opfattelse, at det i klagen omhandlende forhold er undtaget fra ejerskifteforsikringens dækningsområde, henset til bemærkningerne i tilstandsrapporten."

Som følge heraf anførte klageren ved skrivelse af 30/9 2006 til nævnet:

"Afsnit 4; Besigtigelseskonsulenten har os bekendt kun været og besigtige 1 gang nemlig første brev af 8. marts. Det anføres at han har været her efter brevet af 13. maj. Har han været ude hvilket vi tvivler på, da vores svigerdatter har barsel og er hjemme - har han besigtiget staldbygningen indvendig, uden vores tilladelse.

Side 2 afsnit 1 og 2 omtaler stadig tilstandsrapporten fra 2002 og ikke den fra 2003 der danner grundlag for vores køb.

Side 2 8.8 og efterfølgende afsnit omtaler stadig kun forhold nævnt i rapporten af 2002 og som ikke er nævnt i rapporten fra 2003, nemlig henholdsvis vores depotrum i stueetagen, hvor underbrædderne i øvrigt er blevet udskiftet for vores egen regning, samt forhold omkring tagpladernes restlevetid der intet har med de underliggende spær at gøre. Bemærkningen om højt fugtindhold og nedbrydning i de underliggende spær er overhovedet ikke omtaft i rapporten fra 2003.

Side 3 næstsidste afsnit: Atter skal vi blot anføre at forholdene ikke er nævnt i Tilstandsrapport af 21. maj 2003, og som er den rapport, der var grundlag for såvel vores køb samt lå til grund for den ejerskifteforsikring vi tegnede hos DB.

Som slutbemærkning vil vi anføre, at vi efter vores køb af naboer er blevet orienteret om, at huset havde været sat til salg i 2002 uden positivt resultat, at der efterfølgende havde fundet adskillige udbedringer og forbedringer sted, hvorefter huset atter blev sat til salg i foråret 2003, og den tilstandsrapport der foreligger er udarbejdet efter de forbedringer er blevet foretaget."

Selskabet anførte herefter ved skrivelse af 13/10 2006 til nævnet:

"Klager har i sit brev til Nævnet anført, at tilstandsrapporten der lå til grund for Dansk Boligforsikring A/S tilbud omkring ejerskifteforsikring er tilstandsrapporten af 21. maj 2003 og ikke tilstandsrapporten af dateret den 29. maj 2006 [2002].

Det fremgår imidlertid klart, at klager i forbindelse med den påtænkte erhvervelse af ejendommen, har modtaget kopi - ikke alene af tilstandsrapporten af 21. maj 2003, men også - tilstandsrapporten af 29. maj 2002.
...
Det er vores opfattelse, idet klageren har fået udleveret begge tilstandsrapporter i forbindelse med købet, at klager har eller burde have kendskab til indholdet af tilstandsrapporterne, idet klager har eller burde have gennemgået bemærkningerne i begge rapporter. Det burde derfor ikke komme som en overraskelse for klager, at der i den omhandlende staldbygning er konstateret nedbrydning i tagbelægningen. Denne nedbrydning af tagpladerne har resulteret i nedbrud i den underliggende trækonstruktion, som er registeret af klager.

Det er derfor vores opfattelse, at klager har haft kendskab til dette forhold inden overtagelsestidspunktet og derved ikke har handlet i god tro ved anmeldelsen af forholdet omkring nedbrud i staldbygningen.
...
Dansk Boligforsikring A/S skal i den forbindelse ikke undlade at kommentere, at begge tilstandsrapporter udarbejdet med 1 års mellemrum ved to forskellige beskikkede byggesagkyndige har anmærkninger samt samme karakterangivelse (K3) omkring staldbygningens tagkonstruktion. Begge beskikkede byggesagkyndige har uafhængigt af hinanden anført, at tagpladerne på staldbygningen ses at være mosbegroet, at der er utætheder/knækkede tagplader samt, at pladernes restlevetid er opbrugt.
...
Det er vores opfattelse, at klageren med bemærkningerne og karakterangivelsen er blevet gjort bekendt med, at der i tilstandsrapporterne er registeret kritiske skader - hvilket medfører at bygningsdelens (her tagbelægningen) funktion vil svigte inden for overskuelig tid - og kan risikere at medføre skader på andre bygningsdele (her underliggende spær og trækonstruktion).

Henset til tilstandsrapporternes bemærkninger der er henholdsvis 3 og 4 år gamle, er det vores opfattelse, at de beskikkede bygningssagkyndiges bemærkninger omkring restlevetiden formodes at være indtrådt på tidspunktet hvor klager har registeret og anmeldt forholdet må til Dansk Boligforsikring A/S. Det er vores opfattelse, at forholdet er klart beskrevet i tilstandsrapporten.
...
Fsva. klagers bemærkninger omkring arbejde udført i mellem de to tilstandsrapporter, finder vi det ikke sandsynliggjort/dokumenteret, at dette har fundet sted. Dette skal ses i sammenhæng med at den nyeste tilstandsrapport fra 2003 stort set er identisk med tilstandsrapporten udarbejdet i 2002."

Klageren anførte ved efterfølgende skrivelse af 23/10 2006 til nævnet:

> "Side 1 3. sidste afsnit nævner at tilstandsrapporten omtaler nedbrydning af tagpladerne og at dette har i resulteret i nedbrud etc. Tilstandsrapporten omtaler alen mosbegroninger samt enkelte defekter der kan ses på tagplader. Intet om nedbrud i konstruktionen!!
>
> Resten af kommentarerne fra DB kører over samme emne nemlig konklusioner der træffes af DB men som ikke omtales noget sted i tilstandsrapporten af maj 2003."

Nævnet har fået fremlagt billeder af den omhandlede bygning til brug for sagens behandling.

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.
>
> ...
> - Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til, inden overtagelsestidspunktet/rådighedstidspunktet."

Nævnet udtaler:
På den givne foranledning bemærker nævnet, at alene den tilstandsrapport, der ligger til grund for købet, anvendes til at fastlægge ejerskifteforsikringens dækningsområde. Hvad en køber herudover får kendskab til, kan alene være grundlag for en afvisning af dækning på grundlag af køberens kendskab til skaden inden overtagelsestidspunktet/rådighedstidspunktet.

Nævnet må lægge til grund, at ejendommen oprindelig er bygget som udhus, der har været anvendt som staldbygning med dyrehold, hvorfor vurderingen af, om de anmeldte forhold kan betegnes som skader, skal ske i forhold til en ejendom af samme karakter.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har godtgjort, at de anmeldte forhold kan betegnes som skader i ejerskifteforsikringens forstand, idet skaderne ikke findes at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at statikken ved spær og tagværk er af en sådan karakter, at der er nærliggende risiko for skader på bygningen i øvrigt.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand