775/07

Den 25. juni 2007 blev i sag nr. 70.166:

xxxxx xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

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 nedbøjning af tag, nedbøjning af loft i stue samt skade på gulve.

Selskabet har afvist at dække de anmeldte skader med henvisning til, at der ikke er tale om skader i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har dog efter sagens indbringelse for nævnet anerkendt nedbøjningen af loft i stue som en dækningsberettigende skade, hvorefter dette forhold er udgået af klagen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1971, og at klageren overtog ejendommen 1/8 2006, dog således at han fik brugsret over ejendommen 25/5 2006. Forsikringen trådte i kraft 15/5 2006. Tilstandsrapporten er udarbejdet 8/2 2006.

Ved skadeanmeldelse dateret 29/5 2006 anmeldte klageren, at han den 27/5 2006 ved nedbrydning af lofter havde konstateret, at loftet "hang", og at han efterfølgende ved gennemgang med tømrer havde fået oplyst, at tagkonstruktionen var underdimensioneret i forhold til vægten af teglstenstag. Selskabet lod ejendommen besigtige den 16/6 2006 og meddelte ved skrivelse af 30/6 2006 til klageren afslag på dækning.

Ad nedbøjning på tag

I taksatorrapport dateret 20/6 2006 er angivet:

> "Der kan ved besigtigelsen konstateres at tagfladen bølger meget lidt ved spær.
> Taget er opbygget med fast undertag, tætforskallet, med masonit plade, afstandslister og tegl.
> Tegltaget ligger på lægter 25 x 85 mm, på afstandslister 25 x 50 mm.
> Taget vurderes at være det oprindelige.
> …
> Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at nedbøjning af tag ikke afviger væsentligt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder.
> Der kan konstateres en let nedbøjning mellem spær på tagfladerne, dog så lidt at det ikke var muligt at fotografere forholdet.
> Det er min vurdering at der på nuværende tidspunkt ikke kan konstateres nogen egentlig skade som følge af den lette nedbøjning, og det er min vurdering at såfremt taget vedligeholdes i fremtiden vil der ikke opstå skader som følge af nedbøjningen. Også taget i betragtning at konstruktionen har holdt i 35 år."

Klageren har over for nævnet i sin klageskrivelse modtaget i nævnet den 11/9 2006 gjort gældende, at selskabet skal dække udbedring af tagkonstruktion med 70 % henset til tagets alder.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 8/12 2006 til nævnet anført:

> "Taget er det oprindelige fra ejendommens opførelse i 1971 og er dermed 35 år. 'Nedbøjningen' er stort set ikke synlig med det blotte øje og har årsag i noget, der er uden konstruktiv betydning.
>
> Tagbelægningen afviger ifølge vores taksator ikke fra andre tilsvarende ejendomme af samme alder og stand.
> …
> Dansk Boligforsikring A/S finder det ikke godtgjort, at der er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Dette henset til, at det anmeldte forhold ikke er noget, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Der er endvidere ikke nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand."

Heroverfor har klageren i skrivelse af 13/12 2006 til nævnet anført:

> "Dansk Boligforsikring skriver at taget er fra da huset blev bygget i 1971, hvilket også stemmer overens med tegningerne.

At taksator ikke mener at taget afviger fra andre tilsvarende ejendomme af samme alder og stand siger jo ikke så meget om tagets tilstand, men derimod bare at der findes andre tage af 'samme' konstruktion som har svært ved at bære et tungt tegltag.
Endvidere kan jeg tilføje at have haft to ejendomsmægler til at besigtige ejendommen i en anden forbindelse, som begge har påtalt det 'bølgende' tag som en værdinedsættelse."

Klageren har i skrivelse modtaget i nævnet den 31/1 2007 supplerende anført:

"Taget har som tidligere benævnt et bølgende udseende. Lægterne som det tunge lertegltag ligger af på, kan ikke bære vægten.
Hvilket også har bevirket at østvendt gavl ligger langt ude fra lod.
Dette har endnu en byggesagkyndig (tømrer) kigget på med samme vurdering. Teglene bør tages af og nye lægter lægges op.
Lægterne havde kunnet bære et eternittag, som er normalt for huse fra først i 1970'erne.

Igen kan jeg henvise til forsikringsbetingelser. *Ved skade forstås deformering, svækkelse.*
Jeg finder også en meget stor nærliggende risiko ved et tag, som ikke kan bære et eventuelt stort snefald."

<u>Ad anmeldte skader på gulve</u>

I tilstandsrapporten dateret 8/2 2006 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
…		
2.6 Ventilation	K2	- Der mangler ventilation i krybekælder og kælder, men der var kun en svag indelukket lugt, og ingen tegn på skader.
…		
6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.1 Gulvkonstruktioner	K1	- Der er enkelte områder under tæpper / gulvbelægningen, hvor gulve fjedrer og knirker lidt, det er primært i gangen ved køkken-alrum og ud for badeværelset.
…		
10. VVS-installationer		
…		
10.3 Afløbsinstallationer	…	
	K3	- Der er en utæt afløbsinstallation i krybekælder under badeværelset ved renselem i faldstammen, det kan være opstuvning af vand grundet en tilstoppet kloak. Note: - Man bør rense kloakken."

I taksatorrapport dateret 20/6 2006 er angivet:

> "Der kan ved besigtigelsen konstateres at gulve i 4 værelser knirker og fjedrer når det belastes ved almindelig brug.
> Gulvbelægningen er fjernet og det ses at der er brugt spånplade som gulvbelægning.
> Gulvstrøer ses ved at gulvplader er sømmet C-C 700 mm, med almindelige blanke søm.
> Gulvet vurderes at være det oprindelige.
> …
> FT er advaret om at gulvet fjedrer og knirker. Alder, slid og anvendelse af søm er formentlig årsagen til dette. Søm holder ikke ved som skruer og presses op og ned med tiden. Dette forårsager knirkelyde."

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække omkostninger til sikring mod yderligere skader og revnedannelser.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 8/12 2006 til nævnet anført:

> "Det er ikke ualmindeligt at sømmede gulvbelægninger fra 1971 med tiden begynder at knirke og fjedre. Sømmene 'glider' med tiden op af spånpladerne (modsat skruer), hvilket bevirker at der opstår knirkelyde. Gulve fjedrer med tiden endvidere, som føle af almindeligt slid og ælde.
>
> Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse at der ikke er tale om en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand jf. betingelsernes pkt. 3 (citeret ovenfor). Dette henset til, at fjedrende og knirkende gulve der er 35 år gamle, ikke i sig selv en skade.
> …
> De er her gjort opmærksom på at der er alvorlige og kritisk forhold i Deres krybekælder. Anmærkningerne indikerer, at der er fare for fugtophobninger i krybekælderen. Fugt ødelægger spånplader der ikke er egnet til fugtpåvirkning. Når en spånplade bliver fugtig ekspanderer den og kan give en fornemmelse af at gulvet flimrer og i værste fald medfører svigt i pladerne.
> ...
> Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at forholdet ikke er *klart forkert beskrevet* i klagers tilstandsrapport. Klager er blevet advaret om, at der er områder med fjedrende og knirkende gulve samt at der er forhold af alvorlige og kritisk karakter i krybekælder. Klager har derved haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning allerede *før* ejendomshandlen.
>
> Det påhviler en køber at undersøge sådanne forhold nærmere eller kræve garanti fra sælger/nedslag i købesummen. Ved ikke at have krævet forholdet belyst nærmere, har en køber accepteret risikoen for eventuelle skader/uforudsete forhold netop i/omkring dette område.

Det er endvidere vores taksators vurdering, at de faktiske forhold ikke rækker ud over hvad der er anmærket i tilstandsrapporten."

Heroverfor har klageren i skrivelse af 13/12 2006 til nævnet anført:

"Med hensyn til gulve i stueplan kan jeg henvise til dokumentation i form af billeder, som jeg har tilsendt Ankenævnet for Forsikring, her ses det tydeligt at der ikke er tale om knirkende eller fjedrende gulve, men direkte ødelagte og deformeret gulvplader, dette er til at se ved revnedannelse og kraftigt nedbøjning, endvidere kan det ses at tidligere ejer har forsøgt at udbedre denne skade. Her er altså ikke tale om søm som glider op med tiden, sømmene sidder hvor de har gjort de sidste 35 år. Dansk Boligforsikrings taksator som var ude og se på skaderne, kiggede også på gulvene og fandt ikke tegn på fugtskader. Hvilket også fremgår af tilstandsrapporten (der mangler ventilation i krybekælder, men der er ingen tegn på skader).
Han konstateret derimod at gulvene var forkert monteret."

Selskabet har i skrivelse af 12/1 2007 til nævnet anført:

"Forholdet er allerede tidligere besigtiget af selskabets taksator, hvorfor der ikke er tale om forhold eller visuelt konstaterbare oplysninger, som selskabet ikke tidligere har lagt vægt på i forbindelse med forholdets afvisning under ejerskifteforsikringen.

Billederne illustrerer to revner i spånpladegulvet i værelse 1 og én revne i værelse 2. Der er undergulv af spånplade i næsten samtlige rum i ejendommen. Spånpladerne har tjent, som bærende undergulv i 35 år, fugt og spændinger fra flere års brug, er årsagen til at der altid er en vis levetid på alle former for byggematerialer.
…
Dansk Boligforsikring A/S finder det ikke godtgjort, at der er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Dette henset til, at det ikke er ualmindeligt at et undergulv af spånplade, i et parcelhus fra 1971, har 3 revnedannelser jævnt fordelt over et større areal. Forholdet er derfor ikke noget, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger (parcelhuse) af samme alder (35 år) i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Klageren har i skrivelse modtaget i nævnet den 31/1 2007 supplerende anført:

"Jeg må igen henvise til Dansk Bolig Forsikrings egen taksator, som påtalte gulvene i værelserne som forkert lagt og burde udbedres.
At Dansk Bolig forsikring lægger vægt på at spånpladerne har tjent som undergulve i 35 år, mener jeg ikke at retfærdiggøre.
En afvigelse af sagen, yderlige mener jeg i høj grad at boligen og dennes værelsers værdi nedsættes når her er tale om at gulvet er så svækket, at man føler fare for at 'falde igennem' på udvalgte steder. Yderlig kan jeg oplyse at gulvet på det ene værelse er så deformeret at skuffer i en kommode åbner af sig selv. Dette forekommer fordi at gulvet har en 'lunke' på midten på ca. 20 mm.
Hertil skal det fastslås at byggesagkyndig som har udfærdiget tilstands rapport IKKE fandt højere fugtighed i krybe kælder end normalt for årstiden."

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

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."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet om forholdet vedrørende taget - navnlig under henvisning til, at der efter det oplyste er tale om det oprindelige tag, som har ligget på ejendommen siden ejendommens opførelse - at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vedrørende de anmeldte skader på gulvet finder nævnet, henset til ejendommens alder sammenholdt med oplysningerne i tilstandsrapporten, at der heller ikke er tale om en dækningsberettigende skade.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand