781/07

Den 15. oktober 2007 blev i sag nr. 70.850:

xxxxxx xxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx 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 med ulovlighedsdækning i Dansk Bolig Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at anerkende diverse skader i ejendommen som dækningsberettigende.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, dels at forholdene er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning, dels at forholdene - henset til bygningens alder og opførelsesmetode - ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 1/9 2005, at den forsikrede ejendom er opført i 1972, mens udestuen er opført i 1986. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 5/12 2005, og de omtvistede skader er anmeldt til selskabet den 25/5 2006. De anmeldte forhold blev den 17/8 2006 besigtiget af selskabets taksator.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
…			
B	Havestue/udestue		
…			

	4. Vinduer og døre		
	4.2 Vinduer	K1	Der er kondens på vinduer i tagkonstruktion i udestuen. Note: Se også pkt. 8.8
		K2	Punkteret termorude i tag på udestue
…			
	8. Tagkonstruktion		
	8.8 Spær og lægter	K2	Lamineret spær ved nordgavl på udestue har råd ved rammehjørne
		K1	Der er fugtstriber på spær i udestue efter kondens.

…
Karakter:
…
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
…
Sælgers oplysninger om ejendommen
…
Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:
…
Udestue:
Det forlyder fra retssagen, at udestuen ikke er bygget på den måde, som man byggeteknisk vil anvende i dag.

Det er vigtigt, at tætning ved vinduer altid er intakte, da der ellers trænger vand ind.
Der dannes ligeledes nem kondensvand i udestue, hvorfor udluftning og opvarmning er vigtig."

Klageren er utilfreds med selskabets behandling af følgende anmeldte skader:

1. Fugtspor i parketgulv i børneværelserne.
2. Fugtproblemer i udestuen.
3. Råd i udestuens konstruktion.

Det fremgår af sagen, at klageren anmeldte, at der var synligt vand på gulv og vindueskarm i udestuen som følge af utætte vinduer. Ifølge klageren var problemet fejlagtigt omtalt som kondens i tilstandsrapporten. Desuden anmeldte klageren, at der var fugtstriber på spær i udestuen, og at der var risiko for råd som følge af længerevarende fugtproblemer.

I besigtigelsesrapporten anførte taksatoren, at han ikke kunne måle fugt i hverken vægge eller gulv, og at der heller ikke var utæthed ved brusenichen. Ifølge taksatoren var der tale om en gammel utæthed, som var blevet repareret. De mørke aftegninger i gulvet havde derfor kun kosmetisk betydning.

3. 70.850

I relation til anmeldelsen om råd og utætheder i udestuen anførte taksatoren således:

> "Spændende udestue som er en meget integreret del af huset.
> Udestuen er bygget ind i tagfladen og har samme hældning som den. Gulvet i udestuen er gravet ned, og ligger noget under jordniveau. (tag og det meste af facaden bliver det samme).
>
> Hele konstruktionen er lavede i limtræ.
>
> Der er en del råd i den nedre del af konstruktionen, der er tidligere lave udlusninger i konstruktionen.
>
> Der er klare spor efter vandindtrængning i konstruktionen, ikke kun kondens, men regnvand.
>
> Taget er opbygget i 5 felter som så igen er delt i 5 felter i alt 15 termoruder. (taget)
>
> Imellem hver ruderne ligger en alu-skinne til at holde dem oppe. Der ligger ligeledes en alu skinne på hvert spær som de ligger i. (samme opbygning som man bruger til termotage)
>
> Utæthederne ligger ved alu-skinnerne, alt vand skal op over den alu-kanten, vi snakker godt nok kun få mm, men det er nok. Man har flere gange tidligere forsøgt at fuge det tæt.
>
> Vi har et problem både med råd og utætheder.
>
> Det er en uhensigtsmæssig konstruktion, så der vil være mulighed for at nedskrive glas med 75 % træ med 35 % (20 år).
>
> Man er nok nød til at have alle ruderne ned/ud for at skifte gummibåndet i alu-skinnerne, og det samme gør sig gældende for udlusningerne."

Ved skrivelse af 26/9 2006 afviste selskabet at anerkende de anmeldte forhold som dækningsberettigende. Til støtte herfor henviste selskabet til, at fugtsporet i parketgulvet ikke vurderedes at nedsætte bygningens værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Fugtsporet udgjorde derfor ikke en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. I relation til råd og fugtproblemer i udestuen anførte selskabet, at disse forhold var tilstrækkeligt tydeligt beskrevet i tilstandsrapporten.

Heroverfor anførte klageren i skrivelse af 9/10 2006 bl.a.:

> "Fugtspor i værelse
> …
> Børneværelset, hvor der er konstateret fugtspor i gulvet, grænser op til badeværelsets brusekabine. På nuværende tidspunkt benyttes bruseren minimalt, idet børnene sover i voksenafdelingen på grund af deres unge alder. Dette kan være én af grundene til at jeres besigtigelseskonsulent ikke målte fugt i gulvet/væggen. Gulvet bærer dog tydeligt præg af spor af fugt. …
>
> Fugtproblemer i udestue

…
Siden vi har overtaget huset d. 5. december 2005, har det regnet ind flere steder i udestuen. Den indvendige konstruktion bærer tydeligt præg af konsekvenser af det indtrængende regnvand, og der er råd og begyndende råd flere steder, hvilket også er konstateret ved besigtigelseskonsulent L.M. Jf. 8.8 er der beskrevet fugtspor. Fugtsporene skyldes ikke kondens, men derimod spor efter regnvand.

Dette er dels konstateret af vores egen byggesagkyndige, samt af Lærerstandens Brandforsikring besigtigelseskonsulent. Begge personer har været tilstedet hvor det regnede, og konstateret indtrængning af regnvand.

Vi bliver gjort opmærksom på, at K2 er en alvorlig skade og har ovenstående konstateret (jf. punkt a): At der er mere end 1 K2 på udvendig konstruktion af udestuen. Vi ønsker derfor en hurtig afgørelse så disse skader kan blive udbedret.

At der konstateres regnvand i udestuen, hver gang det regner samt råd i dele af den indvendige del af konstruktionen betegner vi ikke som værende en K1: mindre alvorlig skade, som der i besigtigelsesrapporten refereres til.

I huseftersynsrapporten (tilstandsrapporten) er der ikke gjort opmærksom på at regnvejrsindtrængning samt råd i indvendig del af udestue."

Da selskabet ved skrivelse af 5/12 2006 fastholdt, at det ikke kunne anerkende de anmeldte forhold som dækningsberettigende, blev sagen indbragt for nævnet. Til støtte for kravet om erstatning har klageren henvist til sin skrivelse af 9/10 2006 til selskabet.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 29/12 2006 bl.a.:

"Konklusion vedrørende råd og utætheder - udestue
Det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at der foreligger en begivenhed der kan henføres til ejerskifteforsikringens dækningsområde. Det forhold at der kan konstateres råd og utætheder i udestuen er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet forholdet skyldes en uhensigtsmæssig konstruktion. Dette forhold er klager blevet behørigt oplyst omkring, idet sælgeren har oplyst omkring tidligere tvist og det forhold at konstruktionen ikke er hensigtsmæssig og man må forvente en løbende vedligeholdelse. Idet det anmeldte forhold alene skyldes den uhensigtsmæssige konstruktion, er der ikke tale om et forhold der afviger nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ad. Fugtaftegninger på parketgulv - børneværelse
…
Henset til besigtigelseskonsulentens observationer, og det forhold at der ikke kunne konstateres et unormalt højt fugtindhold i de to parket endestave, er der Dansk Boligforsikring A/S opfattelse, at der ikke er tale om en aktuel skade eller der er nærliggende risiko for skade.

Det er almindeligt forekommende, at der kan konstateres fugtaftegninger på selv nyere lagte parketgulve, idet man generelt skal være opmærksom på, at der ikke efterlades vand efter eksempelvis gulvvask. Det er selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold ikke afviger

nævneværdigt, i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det er selskabets opfattelse, at forholdet som klager har indbragt for Nævnet alene har karakter af et kosmetisk forhold, idet der reelt er tale om ældre fugtaftegninger, som ingen konstruktiv betydning har for de forsikrede bygninger. Det bemærkes endvidere i denne sammenhæng, at det er besigtigelseskonsulentens vurdering, at fugtaftegningerne sandsynligvis skyldes at der tidligere har været utætheder i den tilstødende brusekabine - et forhold som fremstår som udbedret - idet der er ilagt nyere elastiske fuger. Det er selskabets opfattelse, at fugtaftegningerne ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt."

Nævnet har fået forelagt klagerens og taksatorens fotos af de anmeldte forhold.

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

Nævnet udtaler:

En forsikringstager, der vil gøre et krav gældende mod sit forsikringsselskab, har bevisbyrden for, at det anmeldte forhold har en dækningsberettigende årsag.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har godtgjort, at fugtsporet i parketgulvet udgør en dækningsberettigende skade.

For så vidt angår indtrængning af regnvand ved udestuens vinduer finder nævnet det godtgjort, at disse er utætte, hvilket som udgangspunkt må anses for en skade. Da det dog er en betingelse, at utætheden har været til stede på overtagelsesdagen - hvilket nævnet ikke finder godtgjort - kan nævnet ikke pålægge selskabet at betale for tætning af vinduerne. Det bemærkes i den forbindelse , at klageren gennem oplysningerne i tilstandsrapporten - herunder især sælgerens oplysninger om udestuens problematiske konstruktion og risikoen for vandindtrængning ved vinduerne - er advaret om, at dette problem løbende kan opstå.

Da nævnet heller ikke finder, at trækonstruktionen i udestuen afviger væsentligt fra oplysningerne i tilstandsrapporten,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand