785/07

Den 17. december 2007 blev i sag nr. 71.268:

xxxxxxx xx xxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække en anmeldt skade på ejendommens remender.

Selskabet har afvist at yde erstatning med henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1932. Klagerne erhvervede ejendommen pr. 15/7 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 25/6 2004. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	***Beboelse***			
…				
A	***8.0 Tagkonstruktion***			
	8.1 Tagbelægning/rygning	*K1*		*Mosbegroning på tagbelægning.*
	8.5 Udv. træværk v. tag	*K2*		*Nedbrydning i udragende remender i mindre omfang.*"

Klagerne anførte i skadeanmeldelse af 12/5 2006 til selskabet:

"*Hvori består skaden (*hvad er skaderamt) Der er konstateret råd i remende og at det går ind under taget. Se beskrivelse fra tømrerfirma. Skaden er omfattende og ikke mindre.
...
Er skaden nævnt i tilstandsrapporten: (med hvilken karakter) Remende er nævnt som mindre skade. Dvs. at det var det der hænger ud/udragende der beskrives som mindre nedbrydning."

Klagerne anførte i supplerende skrivelse af 21/5 2006 til selskabet:

"Vi har afventet to tilbud fra håndværkere og skaden er mere omfattende end vi først antog. Da vi købte huset og tegnede udvidet ejerskifteforsikring var vindskederne fine og nymalede. Der er ikke nævnt noget i husstandsrapporten om råd. Der er benævnt én remende som en K2 og det som en mindre skade på det synlige, at bemærke!

Det viser sig nu, at vindskederne er så rådene at man kan stikke en tommestok igennem malingen og langt ind i træet ca. 5-6 cm. Dette er ikke nævnt i husstandsrapporten. Skaden er på begge sider af huset, vindskederne skal udskiftes delvis, (det yderste bræt med udskæringer kan genanvendes), underbrædder skal delvis udskiftes og 5 remender skal skiftes ind til spær nr. 2 for at have modvægt. Der er altså langt fra tale om en mindre skade og derfor har vi henvendt os for at få hjælp via den udvidede ejerskifteforsikring."

Besigtigelseskonsulent L.M. fra selskabet besigtigede forholdet og anførte som følge heraf i notat af 31/7 2006:

"Bjælkeender, udhængsspær samt udhængslister er de oprindelige. Vindskeder og dækbrædder er skiftet på et tidspunkt inden for de sidste 10 år.

Udhænget er fuldt af fuglereder både gl. og nye. Fuglerederne er med til at holde på fugten og der med en hurtig nedbrydning til følge samt det slid fuglene laver på træværket. Når der er mange reder vil der også være mange åbninger hvor vand kan komme ind.

Der er bemærkninger i TR. Nedbrydning i udragende remender i mindre omfang K2. Som jeg forstod på FT. var hans træværk ikke med dækket på husforsikringen, manglende afdækning af bjælke ender (Alm. brand).

Der er råd i 4-5 bjælkeender, udhængsspærret har råd det samme gør sig gældende for udhængslister i mindre omfang. Udhæng og spær på facaderne er med gi. grøn limfarve, på facaden er de malet med brun plastmaling og kun udhængsspærret og vindskeden. Jeg mener at TR og det man selv kan se, burde få en til at undersøge det nærmere og ikke først 2 år efter. Der er ikke noget mærkeligt i, at der er råd i de dele af huset, man kan sige, at det er forventeligt med det vedligehold ejendommen har haft."

Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 3/8 2006 til klagerne:

"Dansk Boligforsikring A/S kan ikke anerkende det anmeldte forhold som en dækningsberettiget skade, i relation til Deres ejerskifteforsikring.

Denne afvisning begrunder Dansk Boligforsikring A/S med følgende betragtninger:

Det er Dansk Boligforsikring A/S' vurdering, at det anmeldte forhold er beskrevet i tilstandsrapporten.

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at anmærkningerne og karakterangivelsen vedrørende nedbrydningen af træværket herunder remenderne er klart beskrevet i tilstandsrapporten på tidspunktet for huseftersynet i 2004. Det er endvidere Dansk Boligforsikring A/S opfattelse at, med anmærkningerne og karakterangivelserne er De blevet gjort bekendt med, at den byggesagkyndig har anset at det udvendige træværk ved taget, herunder især remenderne lider af en alvorlig skade, der er blevet anset for at være så alvorlig at der kan ske funktionssvigt inden for overskuelig tid.
...
Der er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at der er tale om et forhold, der er undtaget af dækningen af Deres ejerskifteforsikring, idet forholdet var Dem bekendt og De havde mulighed for at tage dette forhold, i betragtning, på tidspunktet da De underskrev købsaftalen. De har derfor som køber accepteret risikoen for sådanne skader samt eventuelle følgeskader i forbindelse hermed.

Det påhviler endvidere Dem som forsikringstager at sandsynliggøre over for Dansk Boligforsikring A/S at der er tale om en dækningsberettiget skade der kan henføres til ejerskifteforsikringens dækningsomfang, samt at skaden/risikoen var til stede ved Deres overtagelse af ejendommen den 15. juli 2004."

Som følge heraf anførte klagerne i skrivelse af 8/8 2006 til selskabet:

"Vi har boet i huset i knapt 2 år som er gået med istandsættelse at huset. Her kan vi nævne at der er fældet ca. 11 store træer, udskiftet køkken, bad og vandstikledning, alle vandrør er uskiftet, alle gulve er slebet ned, der er sat vinduer i, samtlige rum er blevet malet, vinduer er malet udvendig og indvendig og meget mere. Derfor finder vi det ikke underligt, at vi ikke i den første sommer, men først i den anden sommer igangsatte istandsættelsen af vores udhæng, da de som nævnt, fremstår i malermæssig ok stand.

Det nævnes i brevet, at det var afskallet og at der bag den brune plastmaling var malet med limmaling. Ja, det er afskallet omkring der hvor vi ifb. med tømmerfirmaet B. og R. foretog en undersøgelse og senere af N... prestigebyg, senere af Alm. Brands konsulent i to omgange og senere ved Dansk Boligforsikrings konsulent. Alle har undersøgt huset og naturligvis fjernet maling, for at se skadens omfang! Men det er altså derfor det nu fremstår som afskallet! Hvis der var et bygningsmæssigt problem i, at huset først er malet med grøn limfarve og dernæst plastmaling, som det nævnes af Dansk Boligforsikrings konsulent, ville det det have fremgået af tilstandsrapporten, hvilket det ikke er. Det er ikke et forhold Dansk Boligforsikring har taget forbehold over for, så det finder vi kritisabelt efterfølgende at fremhæve som et problem.

Det nævnes endvidere, at konsulenten vurderer ejendommen i mindre grad vedligeholdt, herunder træværket. Det er vores opfattelse at der her er tale om en generalisering og mangelfuld vurdering. Vindskeder og dækbrædder samt remender fremstår brunmalet og som konsulenten selv vurderer er de skiftet inden for 1 år, hvilket underbygger vores beslutning om at udsætte istandsættelsen til den 2. sommer. De øvrige brædder som er grønmalet er afskallet, men her er heller ikke stillet noget forsikringskrav! Vi må konstatere, at konsulenten ikke har sondret mellem det der er stillet forsikringskrav overfor, altså det brunmalede og det som vi ved selvsyn kan se er afskallet, det grønmalede! Det er ikke acceptabelt."

Selskabet fastholdt herefter sin afgørelse ved skrivelse af 24/8 2006 til klagerne.

Klagerne har ved skrivelse af 12/3 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning for de anmeldte skader på remenderne. Klagerne har til støtte herfor anført:

> "Vi har fået ordnet vores skade og stået for malerentreprise selv. B. Huse har stået for tømmerarbejdet og vil kunne bekræfte at der var tale om mere end 'mindre' råd, som der var beskrevet i tilstandsrapporten. Skaden var omfattende og skjult bag en god gang maling. Ejerskifteforsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapporten som ikke beskriver råd og nedbrud i alle remender samt udhængsspær m.v."

Selskabet har ved skrivelse af 6/3 2007 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

> "Sagen vedrører hvorvidt de rådskadede remender er en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen.
>
> Dansk Boligforsikring A/S har afvist at dække forholdene med henvisning til, at forholdet efter selskabets opfattelse er anført korrekt i tilstandsrapporten som blev udarbejdet i juni 2004 og klagerne således har haft mulighed for at tage omkostningerne til udbedring af forholdet i betragtning i forbindelse med indgåelsen af købet.
>
> Vores besigtigelseskonsulent har besigtiget forholdet og oplyste på den baggrund, at ejendommen var en ældre beboelsesejendom fra 1932. Klagerne havde ved besigtigelsen oplyst, at huset var i dårlig stand ved overtagelsen 2 år forud for anmeldelsen.
>
> Ifølge besigtigelseskonsulenten kunne der ved besigtigelsen ses råd i 4-5 bjælkeender og i udhængsspær. Der kunne endvidere ses råd i mindre omfang i udhængslisterne. Det var konsulentens vurdering, at bjælkeender, udhængsspær samt udhængslister var de oprindelige fra husets opførelse i 1932. Dækbrædder og vindskeder er skiftet indenfor de sidste 10 år. Der kunne endvidere ved besigtigelsen konstateres at udhænget var fuld af fuglereder både nye og gamle. Fuglereder er ifølge konsulenten en medvirkende faktor til, at holde på fugtigheden i træværket, der kan resultere i rådskader.
> ...
> Det er selskabets opfattelse, at klager i forbindelse med købet - med tilstandsrapportens bemærkninger og karakterangivelse - fik oplysninger om, at den bygningssagkyndige havde vurderet, at det udvendige træværk ved taget - herunder remenderne led af en alvorlig skade, der blev vurderet til karakteren K2.
>
> Selskabet skal endvidere bemærke, at forholdet anmeldes til selskabet ca. 2 år efter overtagelsen af ejendommen, hvorfor forholdet - særligt henset til det mosbegroede tag som i tilstandsrapporten er anmærket med en K1 - godt kan være blevet forværret i den mellemliggende periode.
>
> Det vurderes derfor ikke, at klager har sandsynliggjort, at skaden på overtagelsestidspunktet gik ud over hvad der med rimelighed måtte forventes på baggrund af tilstandsrapportens anmærkninger.
>
> Selskabet skal endelig henvise til ankenævnets kendelse AK 67.378, hvori ankenævnet i en tilsvarende sag udtalte: 'nævnet bemærker, at forholdet i tilstandsrapporten har fået karakteren K2, hvilket betegner en alvorlig skade. Nævnet bemærker videre, at skaden først an-

meldes 3 1/2 år efter klagernes overtagelse af ejendommen. Nævnet finder på den baggrund ikke grundlag for at antage, at rådskaden på overtagelsestidspunktet gik væsentligt ud over, hvad klagerne måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet finder således ikke at kunne kritisere, at selskabet i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne har afvist at yde erstatning.' "

Klageren anførte herefter i skrivelse af 16/3 2007 til nævnet:

"Dansk Boligforsikring hævder, at vi selv skulle have givet udtryk for, at huset var i dårlig stand. Det er ikke korrekt og en kraftig fordrejning af det vi har sagt om huset. Vi har udtalt at huset ud fra vores behov og krav til hvordan huset skulle fremstå, trængte til en 'kærlig hånd'. Vi har bl.a. nævnt at vi har udskiftet køkken, ordnet gulve, malet indvendigt og her efter sagen med udhæng etableret et nyt badeværelse. Alt det handler jo ikke om, at huset var gammelt og faldefærdigt, men at vi som familie, yngre end den dame der boede her, har et andet behov og en anden opfattelse af hvordan et hus skal fremstå for at være rart. Så skal det dog nævnes, at vi også har skiftet vores vandrør, men det må betragtes som mindre væsentligt i forhold til hele denne sag. Det handler om, at vandtrykket ikke kunne give komfort til en familie på 5, men var ok for en enlig dame.

Til Dansk Boligforsikrings bemærkning om, at noget af træet var fra de oprindelige fra 1932 har vi følgende bemærkning. Det kan bekræftes, at udhængsbrædderne til dels var fra 1932, men dels var det jo bekendt for forsikringsselskabet ved tegning af forsikringen og dels er gammelt træ ikke ensbetydende med dårligt træ, hvilket kunne bekræftes under reparationen, da det viste sig at der var mulighed for genbrug af flere sternbrædder efter at vi selv have renset brædderne helt rene og behandlet dem efterfølgende. Dette forhold var netop med til at begrænse den samlede udgift, hvor en total udskiftning havde været meget dyrere, anslået af de to andre firmaer til ca. 85.000,- kr. + moms.

Vi har som bekendt udbedret skaden for egen regning i første omgang og i Dansk Boligforsikrings brev af 6. marts skriver de at skaden var blevet forværret og at vi først gjorde noget ved det 2 år efter. De henviser i øvrigt til en anden sag AK 67.378, hvor der først blev anmeldt 3 1/2 år efter.

Vi kan ikke se sammenhængen mellem de to sager, vi kontaktede tømmerfirmaet B. og R. efter 1 1/2 år, for at udbedre det vi, vores egen forsikringsagent og de tre tømmerfirmaer ikke så som en alarmerende skade, men som viste sig som en meget mere omfattende skade. Derfor mener vi heller ikke at man med rette kan hævde, at vi handlede uhensigtsmæssigt ved ikke at udbedre skaden den første sommer med først den anden sommer i vores hus. Det er sagens kerne og et faktum at Dansk Boligforsikring heller ikke selv var klar over skadens omfang, da de tegnede den fuldt udvidede ejerskifte forsikring.

Det er naturligvis ulykkeligt, at alle remender var i så overraskende dårlig stand for os som forsikringstager, fagfolkene og for forsikringsselskabet og deres fagfolk. Som boligejer valgte vi den udvidede forsikring og dermed ikke den billigste, for at sikre os mod ulykkelige overraskelser. Derfor må vi fastholde vores rimelige forsikringskrav i sagen på 35.000,- kr. for tømmerfirma og er som vores andel indstillet på selv at stå for malerentreprise og udgift til stillads."

Nævnet har modtaget billeder af det anmeldte forhold til brug for sin behandling af sagen.

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.
...
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:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det af tilstandsrapporten fremgår, at der er nedbrydning i udragende remender i mindre omfang. Dette forhold har fået karakteren K2, hvilket betegner en alvorlig skade, der medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Nævnet bemærker, at skaden først anmeldes knapt to år efter klagernes overtagelse af ejendommen. Nævnet finder på den baggrund ikke grundlag for at antage, at skaden på remenderne på overtagelsestidspunktet gik væsentlig ud over, hvad klagerne måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet finder således ikke at kunne kritisere, at selskabet i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne har afvist at yde erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann