786/07

Den 31. december 2007 blev i sag nr. 71.399:

xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at dække nogle anmeldte skader ved den forsikrede ejendom.

Over for nævnet er der anmeldt følgende skader:

- Tagbelægningen
- Radiator i badeværelse
- Manglende aftræk i gæstetoilet
- Udendørs træværk og
- Bryggersdør og karm

Tagbelægningen

Selskabet har afvist at dække dette forhold med henvisning til, dels at det ikke afviger nævneværdigt fra tilsvarende bygningsdele af samme alder, dels at taget ikke vurderedes at have været utæt på overtagelsestidspunktet.

Radiator i badeværelse

Selskabet har afvist dette forhold med henvisning til, at der ikke er tale om en ulovlig bygningsindretning.

Manglende aftræk i gæstetoilet

Dette forhold har selskabet afvist at dække, da klagerne havde opsat nyt loft forinden besigtigelse, hvorfor forholdet ikke kunne vurderes.

Udendørs træværk

Selskabet har for så vidt angår dette forhold henvist til, at forholdet har fået karakteren K2 i tilstandsrapporten, ligesom der i købsaftalen er givet afslag på 25.000 kr. til udbedring af forhold anmærket med K2.

Råd i bryggersdør og karm

Selskabet har anerkendt at dække dette forhold, idet forholdet var forkert angivet med K0 i tilstandsrapporten. Kulancemæssigt har selskabet nedskrevet selvrisikoen med 4.500 kr., hvilket svarer til en aldersnedskrivning på ca. 50 %.

Ejendommen, der er opført i 1962, er overtaget af klagerne den 1/8 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 11/5 2005. Skaderne er anmeldt den 15/10 2006.

Om de anmeldte forhold fremgår følgende af tilstandsrapporten:

""**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
4. Vinduer og døre		
4.1 Døre	K0	Begyndende rådangreb i bundende sidekarm i udvendig dør mod vest.
4.2 Vinduer	K1	2 af ventilationsvinduerne med plastic, i stue og bad, har indvendig kondens i ruderne. Beg. nedbrydning i bundende sidekarm mod vest i stue.
	K2	Bundglaslister angrebet af råd i vinduer mod vest samt i vinduer mod nord i køkken og kontor. Vinduesbundkarme i vinduer mod øst angrebet af råd i bunden.
…		
8. Tagkonstruktion		
8.4 Hætter/aftræk	K1	Aftrækskanaler på loft er uisoleret.

8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Udvendig afslutningslægte ved enderne af tagfladen er angrebet af råd.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K2	Tagrenderne er utætte, defekte og med lunker Note: Er tagvandsbrønden på nordsiden ved køkkenvinduet stoppet?
8.15 Andet:	K2	Defekte og åbne plastiske fugesamlinger ved glasindlægget i tagfladerne.

…

Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele

UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)

En **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner."

På baggrund af klagernes anmeldelse af skaderne i oktober 2006 besigtigede selskabets besigtigelseskonsulent B.W. ejendommen den 20/11 2006 og har i besigtigelsesrapport af 23/11 2006 bl.a. anført:

"Skaden som er anmeldt:
1) Spændstykket i dørrammen til bagdøren er stærkt nedbrudt af råd, er nævnt i rapporten som et rådangreb i karmene og karakteriseret med K0 (helt hen i skoven).
Nedbruddet i bundstykket ved fordøren er begrænset til en partiel skade i bundstykket, en bagatel.

2) Der mangler aftræksrør fra gæstetoilettet. Der sad en rist i det gamle loft som var tildækket med isolering, der var opsat nyt loft ved besigtigelsen hvorfor forholdet ikke kunne konstateres.

3) Der er en del skader i udhænget hele vejen rundt, ses hovedsagligt som skader i nederste rendejernslægte samt i en del af spærene.

4) Radiatoren i gæstetoilettet larmer frygteligt, hvilket kun kan skyldes et indstillingsproblem og ikke som anmeldt en fejlmontering af termostatventilen på returløbet, dette er dog en fejl der burde være monteret en returventil.

5) Der mangler et lampeudtag i loftet i entreen.

Skadeudbedring
1) Der foretages en udskiftning af bagdøren da skaderne er både i karme og nederste ramme. Skaden i fordøren foretages ved en udlusning af bundstykket,

2) Der foretages en montering af præisoleret aftræksrør i loftsrummet, montering af klapventil som passer i lysningen.

3) De nederste rækker eternitskiferplader løsnes og skubbes op i begge sider, den nederste lægte, afmonteres i begge sider i helle huset længde. Mod nord er der enkelte spærender som skal udluses. Mod syd er det hovedparten som skal udluses, gøres i udhænget.

4) Der foretages en justering af fjernvarmesystemet samt en udskiftning til en returventil udføres.

5) Lampeudtaget lokaliseres, loftet tages ned partielt og der foretages en tilretning af underlaget til lampeudtaget samt en montering af nyt lampeudtag.

Dørene har en restlevetid på 1-2 år, er totalt nedskrevet.

Taget skønnes at have max 2-3 år tilbage."

Selskabet besvarede på baggrund af rapporten klagernes anmeldelse ved skrivelse af 27/11 2006, hvoraf det bl.a. fremgik:

Tagbelægningen

Selskabet afviste dette forhold med henvisning til, at forholdet havde fået betegnelsen K2 i tilstandsrapporten, hvorfor klagerne i tilstrækkelig grad var blevet advaret om, at de måtte forvente at afholde udgifter hertil, da bygningsdelens funktion ville svigte inden for overskuelig tid.

Radiator i badeværelse

Klagerne har anført, at radiatoren er forbundet forkert, da termostaten er monteret på afløbsrøret i stedet for tilløbsrøret. Selskabet afviste forholdet med henvisning til, at larmen fra radiatoren ikke skyldtes ukorrekt montering, men derimod et indstillingsproblem, som ikke udgør en dækningsberettigende skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Manglende aftræk i gæstetoilet

Selskabet afviste dette forhold, da det ikke havde været muligt for konsulenten at verificere forholdet, da der var opsat ny loftsbeklædning.

Udendørs træværk

Selskabet afviste dette forhold med henvisning til, at det i tilstandsrapporten var anført, at udvendig afslutningslægte ved enderne af tagfladen var angrebet af råd og havde fået karakteren K2.

Bryggersdør og karm

Selskabet anerkendte dette forhold som en dækningsberettigende skade, men konsulentens betragtninger begrundede imidlertid en aldersnedskrivning på 80 %.

Klagerne er utilfredse med selskabets afgørelse og har i skrivelse af 4712 2006 til selskabet bl.a. anført:

> "Taget:
> Jeg var i går på loftet efter juleting, og blev noget overrasket over at der var direkte vand i plastickasserne, og jeg kunne se at vandet kom direkte fra taget. Ved gennemgang af huset med BW var vores tømrer TL også til stede. Han fortalte at BW havde haft fugtmåler på tagspærene og det var ikke godt. Ligeledes fik vi at vide at taget er lagt forkert uden lim, og gaber visse steder 4 mm. Dette fik vi først kendskab til, da vi havde bedt TL om et overslag. Der står intet om utæthed af taget i tilstandsrapporten.
>
> Råd i bryggersdør og karm:
> Døren er ikke fra 1962, den er kun 10 år gammel, hvad I selv har papir på. Tilstandsrapporten, vinduer og døre kommentar side 12 af 12, hvor ejer har oplyst, at døren er skiftet for ca. 10 år siden. Vi kan derfor ikke acceptere jeres afgørelse.
>
> Manglende aftræk gæstetoilet:
> Det var aldeles ikke umuligt for BW at konstatere det manglende aftræk og hætte, da røret skal sidde fra loftet og op til taget og afsluttes ud gennem dette. BW spurgte TL hvad røret og hætten kostede samt hvor lang tid der skulle bruges. Alt blev skrevet i BW rapport.
> …
> Radiator badeværelse
> Vi har haft vvs folk ude, og de har meddelt os, at den bankelyd der kommer skyldes at rørene er forbundet forkert, men vi har ikke kunnet få en pris. BW sagde da han var her at vvs og el havde han ikke så meget forstand på, så er det lidt underligt, at han skulle have skrevet i rapporten, at det er et indstillingsproblem.
> …
> Tagkonstruktion:
> Udvendig afslutningslægte ved enderne af tagfladen er angrebet af råd. Afslutningslægter er i gavlen af et hus, og har således intet med de rådne spær at gøre. Vi fik først klarhed over hvor slemt det var med spærene, da vi fik skiftet tagrenderne mod syd. Vi kunne da konstatere, hvor slemt det stod til med spær og udhæng. BW fandt flere spær det var galt med. Der står intet i tilstandsrapporten om rådne spær. Hvis vi havde haft den mindste anelse om tilstanden med tag og spær, havde vi nok tænkt os om en ekstra gang. Vi havde derimod fået at vide, at taget havde adskillige år tilbage, før det skulle skiftes. Vi mener at J.L., der har lavet tilstandsrapporten har leveret en særdeles ubrugelig rapport. Vi kontaktede ham, da han kun havde nævnt, at bundlister i vinduerne var rådne, men alle vinduer på nær to var pilrådne. Det kommenterede han med, at man bare kunne få en tømrer til at udskifte det an-

grebne, så de 25000,00 kr. vi fik i afslag til udbedring af tagrende mod syd, og vinduer battede ikke meget."

Selskabet besvarede klagerne herpå ved skrivelse af 1/2 2007, hvoraf bl.a. fremgik:

Tagbelægning

Selskabet henviste til, at taget var 45 år gammelt, og at restlevetiden var meget begrænset, ligesom forholdet ikke ansås at nedsætte bygningens værdi nævneværdigt i forhold til andre tilsvarende bygninger af samme alder.

Radiator i badeværelse

Selskabet fastholdt det tidligere standpunkt og tilføjede, at støj ikke er et fysisk forhold, der konstituerer en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Manglende aftræk i gæstetoilet

Selskabet fastholdt det tidligere anførte desangående.

Udendørs træværk

Til dette forhold anførte selskabet bl.a.:

"Efter at have gennemgået sagen, er det ikke min opfattelse at skadens omfang - og de udgifter der må forventes, at skulle afholdes til udbedringen - ligger ud over hvad der almindeligvis må forventes, husets alder taget i betragtning. Det er således ikke ualmindeligt, at der skal foretages vedligeholdelse/udskiftning af udsat udendørs træværk, som eksempelvist stern- og udhængsbrædder samt de dermed forbundne spær- og lægteender.

Det vurderes derfor ikke, at det er sandsynliggjort at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der er ikke konstateret konstruktive fejl på tagkonstruktionen, og forholdet vurderes således alene, at skulle tilskrives sædvanligt slid og ælde. Det anmeldte forhold kan derfor ikke siges nævneværdigt, at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed, set i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder.

Desuden bemærkes, at det er vanskeligt, at vurdere hvad omfanget af nedbrydningen har været på overtagelsestidspunktet. Henset til tilstandsrapportens anmærkning vedrørende bygningens tagrender, er det sandsynligt at råd skaderne har udviklet sig, også i den periode De har ejet ejendommen."

Råd i bryggersdør og karm

Selskabet fastholdt det tidligere meddelte, således at man anerkendte, at forholdet var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, men at der skulle ske aldersnedskrivning med 80 %.

Over for nævnet har klagernes advokat herefter ved skrivelse af 7/3 2007 indsendt klageskema med påstand om dækning af samtlige forhold.

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 27/3 2007 fasthold forhold 1-4 af samme grunde som tidligere anført, men har for så vidt angår råd i bryggersdør og karm kulancemæssigt anerkendt alene at ville aldersnedskrive med 50 % og følgelig nedskrevet selvrisikoen med 4.500 kr.

Afslutningsvis har advokaten ved skrivelse af 18/4 2007 bl.a. anført:

> "Tilstandsrapporten nævner kun at 'udvendig afslutningslægte ved enderne af tagfladen er angrebet af råd'. Tilstandsrapporten nævner således intet om at spærene skulle være angrebet af råd.
> …
> I brevet af 1-3-2007 afviser Dansk Boligforsikring A/S stadig at dække de rådne spær, men nu med begrundelsen, at det ikke ligger ud over almindelig vedligeholdelse at udskifte stern- og udhængsbrædder samt de dermed forbundne spær- og lægteender. Desuden begrunder de afslaget med at det har udviklet sig efter mine klienter overtog ejendommen.
>
> Ifølge tømrermester T.L. kan en så omfattende skade ikke udvikle sig på så kort tid, og er derfor en gammel skade, som ikke var nævnt i tilstandsrapporten. Desuden er det klart en skade, som rækker ud over almindelig vedligeholdelse. Jeg henviser til T.L.'s overslagspriser på en reparation af forholdet …
>
> Ad. 3. Mine klienter er i besiddelse af billeddokumentation fra før forholdet blev udbedret. Billederne vil blive fremsendt, så snart de er fremkaldt.
>
> Ad. 5. Mine klienter accepterer den tilbudte dækning, og er indforstået med at pkt. 5 udgår af klagen."

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.

8. 71.399

…
5. Erstatningsberegning
…
Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.
Ved vurderingen indgår blandt andet forholdet mellem den tid genstanden/bygningsdelen har været anvendt og dens formodede levetid. Vejledende regler herfor findes i Skafors vejledning 318 (levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadesforsikring."

Nævnet udtaler:

Ad Tagbelægningen

Henset til tagets alder og beskrivelsen i tilstandsrapporten finder nævnet ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse.

Ad Radiator i badeværelse

Nævnet finder som ubestridt at måtte lægge til grund, at radiatorventilen er monteret forkert. Nævnet finder derfor, at skaden er dækningsberettigende.

Ad Manglende aftræk i gæstetoilet

Henset til at forholdet er udbedret ved besigtigelsen og dermed ikke er godtgjort som en fejl ved ejendommen, kan nævnet ikke pålægge selskabet at yde dækning for dette forhold.

Ad Udendørs træværk

Der er i tilstandsrapporten ingen anmærkninger om råd i spær. Nævnet finder derfor, at dette forhold er dækningsberettigende. Da reparation synes at kunne ske ved udlusning, skal der ikke foretages fradrag for alder og slid.

Ad Råd i bryggersdør og karm

Nævnet finder ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse af at dække 50 % af udgifterne.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal dække udgifterne til udbedring af råd i spærene i henhold til tilbud af 12/11 2006 samt korrekt montering af radiatorventilen i gæstetoilettet.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen