787/08

Den 21. januar 2008 blev i sag nr. 71.437:

xxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
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 med basisdækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist dækning af en række anmeldte skader.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1900 og erhvervet af klageren den 1/11 2006 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 28/8 2006. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K2	Gavl ved indkørsel, har tagsten ikke noget udhæng over muret gavl.
8.3 Skotrender/inddækninger	K3	Skotrende har enkelte steder intet overlæg mellem tagsten og skotrende. Note: Det manglende overlæg giver mulighed for fugtindtrængning i blæsevejr.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K2	Tagnedløb er flere steder enten manglende eller ikke fastgjort ordentligt.
8.10 Undertage/understrygning	K3	Undertag i sidebygning har flere huller i undertaget. Note: Hullerne i undertaget giver mulighed for vandindtrængning i tagkonstruktionen.
8.11 Ventilation	K3	Tag over sidebygning som har undertag, har ikke nogen ventilationshætter monteret i taget.

Note: Fare for rådskader ved for dårlig ventilation.

…
Sælgers oplysninger om ejendommen

…	Ja	Nej	Ved ikke
0.5 Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? **Tag.**"	☒	☐	☐

Det fremgår endvidere, at klageren den 31/10 2006 elektronisk til selskabet anmeldte 9 forhold. Bygningskonsulent P.H. fra selskabet besigtigede herefter forholdene den 14/12 2006, i hvilken forbindelse klageren anmeldte et yderligere forhold. Som følge af besigtigelsen anførte bygningskonsulent P.H. i besigtigelsesrapport af 24/1 2007:

"**Bygningsbeskrivelse**
Enfam. hus som vinkelejendom opført i 1 plan i 1900 i tidstypiske materialer og konstruktioner.

Tagkonstruktionen er udført som sadeltag af hanebåndsspær pålagt tagdækning af betontagsten (Danflock) med undertag i armeret Monarfol banevare i længe mod syd.

Sælger har forinden salg oplagt ny tagbelægning på længen mod vest.

Huset fremstår ved besigtigelsen udvendigt i middel vedligeholdelsesmæssig stand. Der ses at mangle en del finish.

Anmeldte forhold
Efter overtagelse konstaterer håndværker fejl ved tagdækningen som følger:
1. Fuglegitter mangler ved tagfod.
2. Rørgennemføring mangler i undertag.
3. Skotrende skæv i linier, rammer ikke hushjørne.
4. Manglende opretning af ny tagbelægning. Der er ikke anvendt godkendte T1 taglægter.
5. Manglende afslutning af tag ved gavl.
6. Rørgennemføring i tag mangler til emhætte.
7. Manglende inddækning skorsten.
8. Ødelagt isolering på loft.
9. Oliefyr virker ikke korrekt.
10. Utæt vindue (efteranmeldt ved besigtigelsen).

[Selskabet har under klagesagens behandling anerkendt at dække forhold 6.]

Besigtigelsen
Ad. 1. Fuglegitter mangler ved tagfod.
…
Konklusion
Der ses ikke at være formelt krav til anvendelse af fuglegitter ved tagfoden. Et fuglegitter skal forhindre fugle i at finde vej op under tagdækningen med det formål at bygge fuglereder i tagkonstruktionen.

Ad. 2. Rørgennemføring mangler i undertag.

Ved besigtigelsen ses der i tagrummet i længen mod syd at være ført aftræk gennem undertaget til aftrækshætte i taget. Rørgennemføringen i undertaget, som er Monarfol banevare, er ikke udført korrekt.
…
Konklusion
B&C Danflock betontagsten kræver ikke anvendelse af undertag. Producenten garanterer, at tagsten er tæt uden undertag.

At der således er udført rørgennemføring gennem undertaget, som ikke er udført korrekt, vurderes på den baggrund uden betydning. Forholdet giver ikke risiko for skader i tagkonstruktionen.

Undertaget kan eventuelt helt fjernes, hvilket vil være medvirkende til en bedre ventilation af tagrummet.

For så vidt angår konstaterede huller i undertaget vurderes, at dette forhold er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K3.
…
Ad. 3. Skotrende skæv i linier, rammer ikke hushjørne.
Ved besigtigelsen ses tagsten ved husets eneste skotrende at være skåret skævt. Skotrenden har enkelte steder intet overlæg af tagsten og skotrenden ser ud til ikke at ramme hushjørnet. Skotrenden ligger lidt skævt.

Forholdet kan give risiko for vandindtrængen i tagkonstruktionen. Der er ikke konstateret skader som følge af forholdet.
…
Konklusion
Skotrendens tilstand vurderes korrekt beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K3.

Ad. 4. Manglende opretning af ny tagbelægning. Der er ikke anvendt godkendte T1 taglægter.
Ved besigtigelsen ses der på længen vendende mod vest oplagt ny tagdækning af mærket B&C Danflock. Disse tagsten er oplagt af sælger kort forinden salget af ejendommen. Den nye tagdækning er oplagt på de gamle eksisterende lægter. Der ses i tagfladen vendende mod syd skævheder i oplægningen af tagsten, disse ligger ikke i lige linier, og der ses yderligere lunke i tagfladen. Tagfladen er ikke rettet op forinden lægningen af de nye tagsten.

Ved indvendig besigtigelse af tagdækningen i loftrum ses der ingen betydelige utætheder i tagdækningen.

Der er ikke konstateret følgeskader som følge af forholdet.

Konklusion
For så vidt angår anmeldte forhold vedrørende ikke godkendte T1 taglægter er der i forbindelse med udskiftning af tagdækninger, hvor ældre eksisterende lægter genanvendes, ikke krav til at disse lægter skal leve op til nyere krav. Ældre lægter kan således genavnedes. Der henvises til TRÆ Information af den 25. maj 2006, træbranchens Oplysningsråd.
For så vidt angår skævheder i tagstenene og lunke i tagfladen vurderes, at disse forhold er af kosmetisk karakter. Der ses ingen følgeskader og der vurderes ikke at være nærliggende risiko herfor.

Den direkte årsag til disse forhold skyldes manglende opretning af tagfladen (]ægter) forinden oplægningen af tagsten.

Ad. 5. Manglende afslutning af tag ved gavl.
Ved besigtigelsen ses der på længen parallelt med vej ved begge gavle at oplagt tagsten, som afslutter uden udhæng ud over den murede gesims. Det manglende udhæng er lukket med mørtel, som umiddelbart synes uden utætheder. Dette forhold er klart synligt.

Forholdet gør sig gældende både ved indkørsel og i den modsatte ende. I begge tilfælde drejer det sig om den nederste del af tagdækningen ved gavle, ca. 2-2,5 m.

Ved gavlen vendende mod øst (modsat indkørsel) ses der yderligere at være placeret et tagnedløb, som afvander tagrende direkte ned på den yderste række tagsten. Dette forhold er medvirkende årsag til opfugtning i gavlmuren, idet tagvand løber ud over gavlmuren.
…
Konklusion
Godt håndværk i forbindelse med oplægning af tagsten og andre tagdækninger i øvrigt er bl.a. forinden oplægning at udmåle tagflader. Formålet med denne udmåling er bl.a. at opnå, at tagsten som i dette tilfælde efter oplægning skaber udhæng ud over gavle. Derved undgås risiko for vandindtrængen i underliggende murværk ved gavle.

For så vidt angår gavlen ved indkørsel vurderes, at dette forhold er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K2.
…
Ad. 7. Manglende inddækning skorsten.
Ved besigtigelsen ses muret skorsten at være udført ved anvendelse af inddækning udført i enten zink eller alu. Overgang mellem skorstenen og tagsten er i stedet lukket ved anvendelse af mørtel.

Der er ikke konstateret skader som følge af forholdet, der er klart synligt.

Konklusion
Inddækninger omkring murede skorstene kan enten udføres ved inddækninger udført i zink eller alu eller ved anvendelse af mørtel. Anvendelse af mørtel (forskelling) er ikke ualmindeligt.

Inddækninger udført i zink eller alu har en længere forventet levetid end inddækninger udført i mørtel, som kræver hyppigere vedligehold. Der ses dog ingen tegn på utætheder i forskellingen.

Ad. 8. Ødelagt isolering på loft.
Ved besigtigelsen ses der i længen beliggende parallelt med vej at ligge en del byggeaffald ovenpå mineraluld isoleringen i loftrummet. Byggeaffaldet består bl.a. af rester fra det gamle tegltag. Mineraluld isoleringen ses med ubetydelige tryk eller -flosset overflade.

Konklusion
Det vurderes, at mineraluld isoleringen efterfølgende oprydning på loftet isoleringsmæssigt ikke er væsentlig forringet, således at dette nedsætter bygningens brugbarhed eller værdi væsentligt.

Ad. 9. Oliefyr virker ikke korrekt.
Ved besigtigelsen gør forsikringstager gældende, at ejendommens centralvarmefyr ikke kører optimalt. Fyret stopper når det har nået en temperatur på ca. 30 grader.

Ved besigtigelsen afprøver forsikringstager fyret og anmeldte forhold kan derved verificeres.

Oliefyret ses at være af mærket Texaco, type B22. Alderen på fyret kan ikke aflæses, men Texaco oplyser, at denne type blev produceret i midt 80'erne

Konklusion
Årsagen til oliefyrets manglende funktionsduelighed vurderes at skyldes udløb af fyrets levetid. Oliefyret har en alder på ca. 20 år, hvilket modsvarer en forventet levetid for et oliefyr, afhængig af kvalitet og vedligehold.

Ad. 10. Utæt vindue (efteranmeldt ved besigtigelsen).
I forbindelse med besigtigelsen anmelder forsikringstager at køkkenvindue i facade mod syd er utæt. Der trænger regnvand ind mellem nederste karm og ramme.
…
Konklusion
På baggrund af besigtigelsen vurderes, at årsagen til utætheden i vinduet skyldes manglende vedligehold af vinduets træværk og tætningslister. Anmærkningen i tilstandsrapporten indikerer, at forholdet har stået på gennem længere tid. Vinduesrammen har suget vand og udvidet sig, således at vinduet ikke har kunnet åbnes ved den bygningssagkyndiges husefttersyn.

Det forhold, at vinduet har en utæthed, vurderes at være omfattet af almindelig vedligehold."

Selskabet afviste herefter ved skrivelse af 20/2 2007 til klageren at dække 9 af de 10 anmeldte forhold, hvorefter klageren indbragte sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har ved skrivelse af 13/3 2006 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal dække de anmeldte forhold. Klageren har til støtte herfor anført:

"Taksatoren var ude og taksere den 14/12 2006 og vi modtog først rapporten/afgørelsen den 3/2 2007. Vi mener hermed at der er gået alt for lang tid, til at han i bund og grund kan huske hvad han har takseret, hvilket også kan ses i bl.a. punkt 10 hvor der i rapporten/afgørelsen står han har takseret et køkkenvindue, men det var et stuevindue vi efteranmeldte den dag."

Selskabet har ved skrivelse af 2/4 2007 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"**Ad. 1 Fuglegitter mangler ved tagfod**
…
Det er selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold omkring det manglende fuglegitter ikke udgør et forhold der nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte ejendomme af samme alder. Det er endvidere selskabets opfattelse, at der ikke er nærliggende risiko for skade på den forsikrede bygning forbundet med det manglende fuglegitter. Der er ikke krav omkring etableringen af fuglegitre, hvorfor en etablering må ses som en ekstra sikkerhedsforanstaltning. Der henvises i denne forbindelse til Nævnets kendelse AK. 65.982, hvor Nævnet fandt at manglende fugleklodser ikke var en skade i ejerskifteforsikringens forstand eller der var nærliggende risiko for skade.
…
Ad. 2 Rørgennemføring mangler i undertag
…

Det er selskabets opfattelse, at klageren med bemærkningerne i tilstandsrapporten er blevet advaret om, at klager måtte forvente at afholde udgifter i forbindelse med dette forhold samt at den bygningssagkyndige har vurderet skaden til at være så kritisk at den kan medføre skader på andre bygningsdele.

Det er selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold omkring rørgennemføringen er undtaget fra ejerskifteforsikringen, da klager inden overtagelsen er blevet gjort bekendt med forholdet, idet det er anmærket i tilstandsrapporten. Klager har dermed som køber af ejendommen accepteret risikoen for dette forhold samt eventuelle følgeskader i forbindelse hermed.

…

Henset til besigtigelseskonsulentens observationer ved besigtigelsen, er det endvidere selskabets opfattelse, at der ikke er konstateret en skade som defineret i forsikringsbetingelsernes pkt. 3, der ses citeret under Ad. 1. Det er endvidere selskabets opfattelse, at der ikke er nærliggende risiko for skade, idet aftrækket ikke er i brug.

Ad. 3 Skotrende skæv i linie, rammer ikke hjørne

…

Det er selskabets opfattelse, at klageren med bemærkningerne i tilstandsrapporten er blevet advaret om, at klager måtte forvente at afholde udgifter i forbindelse med skotrenden samt at den bygningssagkyndige har vurderet skaden til at være så kritisk at den kan medføre skader på andre bygningsdele.

Det er selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold omkring skotrenden er undtaget fra ejerskifteforsikringen. Klager er inden overtagelsen blevet gjort bekendt med forholdet, idet forholdet er anmærket i tilstandsrapporten. Klager har dermed som køber af ejendommen accepteret risikoen for dette forhold samt eventuelle følgeskader i forbindelse hermed.

…

Ad. 4 Danfloc tag pålagt gammelt undertag - tag og lægter ikke rettet op

…

Selskabet har i afgørelsen afvist forholdet som dækningsberettiget, idet det er selskabets opfattelse, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet der ikke kunne konstateres skader ved besigtigelsen. Det er endvidere selskabets opfattelse, at de mindre skævheder som blev konstateret ved besigtigelsen ikke nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Der henvises i denne forbindelse til forsikringsbetingelsernes pkt. 3, som ses citeret under Ad. 1. Det er endvidere selskabets opfattelse, at der alene er tale om et kosmetisk forhold, der ingen konstruktiv betydning har for bygningen.

…

Ad. 5 Afslutningen ved gavl ukorrekt udført

…

Dansk Boligforsikring A/S har i afgørelsen af 20. februar 2007 afvist forholdet omkring gavlafslutningerne, idet det er selskabets opfattelse, at klager på tidspunktet inden tilstandsrapporten ses med følgende anmærkning:

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A: Beboelse		
8. Tagkonstruktion		
8.1	K2	Gavl ved indkørsel har tagsten ikke noget udhæng over muret gavl

…

Det er endvidere selskabets opfattelse, at der ikke er tale om en skade som defineret i forsikringsbetingelsernes pkt. 3, henset til at besigtigelseskonsulenten på besigtigelsestidspunktet ikke kunne konstatere utætheder i forbindelse med gavlafslutningen.

…

Ad. 7 Mangler inddækning ved skorsten

…

Selskabet har afvist det anmeldte forhold som dækningsberettiget, idet det er selskabets opfattelse, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 3, som ses citeret under Ad. 1. Det er selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold omkring anvendelsen af mørtelforskelling ved skorstenen ikke afviger eller nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

…

Ad. 8 Isoleringen på loftet er ødelagt af gamle tagsten

…

Det er besigtigelseskonsulentens vurdering, at isoleringsevnen ikke er forringet og har endvidere oplyst til Dansk Boligforsikring A/S, at forholdet reelt består i en almindelig oprydning af loftrummet.

Dansk Boligforsikring A/S har afvist det anmeldte forhold, idet det er selskabets opfattelse, at er ikke er tale om en skade som defineret i forsikringsbetingelsernes pkt. 3, der ses citeret under Ad. 1. Det er selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold ikke nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

…

Ad. 9 Oliefyret virker ikke korrekt

…

Det er selskabets opfattelse, at oliefyret har en alder på 20 år, hvorfor klager må forvente at der er tale om udtjent installation.

…

Ad. 10 Utætheder ved vindue

Ved besigtigelsen efteranmeldte klager utætheder ved vindue i den sydlige facade, idet der efter klagers oplysning trængte vand ind mellem nederste karm og ramme. Årstallet som er angivet i rammen er ifølge besigtigelseskonsulenten '98, hvorfor det er besigtigelseskonsulentens vurdering, at vinduet er fra dette år.

…

Det er selskabets opfattelse, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet der ikke er tale om et forhold der nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte ejendomme."

Nævnet har modtaget billeder af de 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.

- Forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivning m.v.
…

- Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Ad. 1. Fuglegitter mangler ved tagfod:

Nævnet finder det ikke godtgjort, at de manglende fuglegitre indebærer en nærliggende risiko for skade, hvorfor der i henhold til forsikringsbetingelserne ikke er dækning herfor.

Ad. 2. Rørgennemføring mangler i undertag:

Af tilstandsrapporten fremgår, at undertaget i sidebygningen har flere store huller, og at taget over undertaget ikke har ventilationshætter monteret. Begge disse forhold har fået karakteren K3, som betegner kritiske skader. Nævnet finder dermed, at klageren inden overtagelsen af ejendommen er blevet tilstrækkeligt advaret om forholdene, hvorfor der ikke er dækning herfor.

Ad. 3. Skotrende skæv i linie, rammer ikke hjørne:

Af tilstandsrapporten fremgår, at skotrende enkelte steder ikke har overlæg mellem tagsten og skotrende. Dette forhold har fået karakteren K3, som betegner en kritisk skade. Nævnet finder, at klageren inden overtagelsen af ejendommen er blevet tilstrækkeligt advaret om forholdet, hvorfor der ikke er dækning herfor.

Ad. 4. Danfloctag pålagt gammelt undertag - tag og lægter ikke rettet op:

Efter sin gennemgang af forholdet finder nævnet, at dette forhold ikke nedsætter bygningens værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor forholdet ikke er dækningsberettigende i henhold til forsikringsbetingelserne.

Ad. 5. Afslutningen ved gavl ukorrekt udført:
Af tilstandsrapporten fremgår, at tagsten ikke har noget udhæng over muret gavl. Dette forhold har fået karakteren K2, som betegner en alvorlig skade. Nævnet finder, at klageren inden overtagelsen af ejendommen er blevet tilstrækkeligt advaret om forholdet, hvorfor der ikke er dækning herfor.

Ad. 7. Mangler inddækning ved skorsten:
Nævnet finder, at den foretagne inddækning ved skorstenen ikke nedsætter bygningens værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor forholdet ikke er dækningsberettigende i henhold til forsikringsbetingelserne.

Ad. 8. Isoleringen på loftet er ødelagt af gamle tagsten:
Efter sin gennemgang af oplysningerne om det anmeldte forhold finder nævnet, at dette ikke udgør en dækningsberettigende skade.

Ad. 9. Oliefyret virker ikke korrekt:
Af forsikringsbetingelserne fremgår, at forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens levetid, ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet henset til fyrets alder, at klageren ikke har godtgjort, at oliefyrets manglende funktionsduelighed ikke skyldes, at oliefyrets levetid er udlevet.

Ad. 10. Utætheder ved vindue:
Efter sin gennemgang af sagen, herunder bygningskonsulentens oplysning om, at den omhandlende vinduesramme er fra 1998, finder nævnet, at forholdet nedsætter bygningens værdi i forhold til tilsvarende bygninger, og at der derfor er tale om en dækningsberettigende skade.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at det ikke har været berettiget til at afvise forholdet omkring utætheder ved vindue.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand