788/08

Den 4. februar 2008 blev i sag nr. 71.603:

xxxx xxxxx
xxxxxxx x
xxxx 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 i Dansk Boligforsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for utæt tagpap på carport og udhus.

Selskabet henviser til, at klageren havde mulighed for at tage forholdets reelle karakter i betragtning inden købet af ejendommen, da forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1973, og at carport/udhus er tilbygget i 1981. Ejendommen blev erhvervet af klagerne den 1/8 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 13/1 2005. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
C	**Carport/udhus**		
…			
	8. Tagkonstruktion		
	8.2 Tagfald	K1	Ingen tagfald, partielt bagfald på carport og udhus. Note: Der stod vand partielt på tagpap, som skønnes tæt, da der ikke var skjolder på lofter. Få evt. supplerende vurdering fra tagdækker.

Inddækninger ved vindskede på bolig og stern vil kræve ekstra parsning. Skader, som vil forværres partielt på sternbeklædning af vandfast krydsfiner."

Klageren anførte i skrivelse af 21/2 2006 til selskabet:

"Vi anmelder hermed skade på vores carport- og udhustag. Der er tydelige tegn på utætheder; det drypper ind både i udhus og carport, og ydermere er loftet i udhuset ved at blive ødelagt af vand."

Bygningskonstruktør M.J. besigtigede forholdet den 30/8 2006 og anførte som følge heraf i taksatorrapport af 4/9 2006:

"**1) Vandindtrængning - tagkonstruktion på carport**
Der kan ved besigtigelsen konstateres at der er bagfald på carportens tag. Besigtigelsen blev foretaget i regnvejr, og det kunne ses at taget var helt oversvømmet. Det kunne konstateres at det eneste sted der ikke var vand var ved tagets afløb. Ved besigtigelse inde kunne der ikke konstateres vand eller tegn på direkte utætheder, men loftbrædder ses at hænge, muligvis som følge af kondens, da bygningen ikke er opvarmet. Det var ikke muligt at besigtige selve tagkonstruktionen, da der var opsat brædder på hele loftet. Inddækningen ved tilslutningen til selve beboelsen, ved gavlen ses at være noget tvivlsom. Tilslutningen langs beboelsens facade kunne ikke besigtiges på grund af den lille afstand der er mellem tagrende og paptaget.
Det er min vurdering at tagpaptaget er udtjent.
Taget vurderes at være det oprindelige fra 1981.
Loftet vurderes at være det oprindelige fra 1981."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 28/9 2006 til klageren:

"Med de oplysninger der fremgår af tilstandsrapporten om at carportens tag fremstår uden tagfald, og at der star vand på det oprindelige tagpap, er De blevet advaret om at der vil kunne opstå problemer med det pågældende tag.

En K1 anmærkning beskriver en alvorlig men mindre skade, som dog uden forbedringer over tid vil kunne udvikle sig.

Den bygningssagkyndige er ligeledes ikke forpligtiget til at notere almindelig forekommende slid og ælde af en oprindelig bygningskonstruktion, herunder et tags restlevetid. Carportens tag vurderes at være det oprindelige og et tagpaptag på 25 år uden tagfald, må forventes at være udsat for et miljø, der nedsætter dets restlevetid betragteligt. Derfor er det ikke uventet at tagpappet efter 25 år fremstår med en begrænset levetid.

Den bygningssagkyndige har ligeledes i anmærkningen opfordret til at taget undersøges nærmere ved tagdækker. Hvis en køber vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen her for.

På baggrund af det i tilstandsrapporten anmærkede forhold, henviser vi Dem til forsikringsbetingelserne pkt. 4
..."

Det er Dansk Boligforsikring A/S' vurdering, at det anmeldte forhold er tilstrækkeligt beskrevet af den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten, der lå til grund for Deres ejendomshandel.

Vi henleder i øvrigt venligst Deres opmærksomhed på, at hvis De ikke udbedrer forholdet, er der fortsat risiko for følgeskader, som i givet fald ikke vil være dækningsberettiget, under den tegnede ejerskifteforsikring."

Klageren anførte herefter i skrivelse af 11/11 2006 til selskabet:

"I burde ved tegningen have gjort os opmærksom på, at carport ikke var forsikret. I har forsikret det hele såvel hus, overdækket terrasse som carport uden bemærkninger.

I tilstandsrapporten står der ikke et 'skal', men 'evt. få en vurdering af en tagdækker', idet det kun er en k1. Desuden bemærkes det også, at taget vurderes tæt. I skulle have præciseret inden tegningen, at carporten ikke kunne indgå i policedækningen. En K1 er en mindre alvorlig skade, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelene eller bygningens funktion (ordlyd fra tilstandsrapporten side 6)

Vi finder det ganske urimeligt, at vi skulle hænge på renoveringen af carporten, når vi har tegnet en forsikring så dyr for at have dækning for uforudsete opståede skader.

I kan ved selvsyn se, at vi har passet på ejendommen siden overtagelsen. I burde have taget forbehold inden. Vi havde sikkert ikke ofret så mange penge på denne forsikring, når den ikke dækker! I øvrigt er der en stor selvrisiko.

Vi håber, at I vil revurdere sagen, så vi kan få en hurtig afslutning og få foretaget de nødvendige tiltag omkring carporten."

Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 4/1 2007 til klageren:

"Ved besigtigelsen kunne det konstateres at der er bagfald på taget, således at der ofte vil stå blankt vand på taget. Det var regnvejr på besigtigelsestidspunktet, men det var ikke muligt at konstatere utætheder. Loftbrædderne ses dog at udvise tegn på fugt. Såvel tag som loftbrædder vurderes at være de oprindelige fra carportens opførelse i 1981.

Det vurderes ikke at den besigtigede carport afviger nævneværdigt fra tilsvarende bygninger af samme alder. Vores konsulent har ikke konstateret utætheder i tagbelægningen, men kan konstatere at der er bagfald, således som det er beskrevet i tilstandsrapporten.

Det er min opfattelse at taget på Deres carport er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, således at De på overtagelsestidspunktet har haft mulighed for at tage forholdet i betragtning. Da tagpapbelægningen er af ældre dato, må det forventes at levetiden er udløbet.

Ejerskifteforsikringen kan ikke påtage sig at renovere Deres carport. Ejerskifteforsikringen dækker alene skader, som ikke er blevet konstateret/anmærket i forbindelse med bygningsgennemgangen før handlen. Da tagbelægningen er 25 år gammel og ligger med bagfald, er det helt normalt, at der nu skal ske en renovering af tagbelægningen.

Den bygningssagkyndige foreslår i tilstandsrapporten, at der indhentes en udtalelse fra en tagdækker. På den baggrund undrer jeg mig over, at De nu betegner den forestående reno-

vering som en 'uforudset' skade. Hvis De ikke selv før købet havde mulighed for at vurdere tagets tilstand - og mulige kommende udgifter - kunne De jo netop have fulgt den bygningssagkyndiges råd.

Det er min opfattelse at det anmeldte forhold har været anmærket korrekt i tilstandsrapporten, og at karakteren K1 dengang var korrekt. Jeg finder det derfor heller ikke sandsynliggjort, at der har været en skade på overtagelsestidspunktet, udover hvad der var anmærket i tilstandsrapporten."

Klageren har ved skrivelse af 11/4 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning for et utæt tagpap på carport og udhus. Klageren har til støtte herfor anført:

"Dansk Boligforsikring fremsender først svar på fremsendte papirer den 28. september 2006. Vi undersøger sagen inden vi fremsender ny skrivelse af 3. november 2006, idet vi mener, at carporten også er medtaget i ejerskifteforsikringen, når selskabet ikke har bemærket den specielt i forbindelse ved tegningen af ejerskifteforsikringen. Der står ikke skal undersøges, men en evt. undersøgelse af en fagmand. Når det er en K1, er det jo ikke en alvorlig skade. I øvrigt står der vand på de fleste flade tage ofte i megen lang tid uden at det behøver at give problemer.

Vi modtager svar den 4. januar fra Dansk Boligforsikring, hvor de afslår med de samme argumenter som i den forrige skrivelse.

Vi finder os fejlagtigt behandlet af Dansk Boligforsikring, som burde have lavet en fodnote ved tegningen af forsikringen, når de mente, at carporten var så dårlig. Det er en dyr forsikring med en stor selvrisiko."

Selskabet fastholdt ved skrivelse af 10/5 2007 sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Besigtigelseskonsulenten kunne ikke konstatere utætheder i tagbelægningen, men kunne alene konstatere at der er bagfald, således som det også er beskrevet af den bygningssagkyndige, som endvidere har anført i en note, at det ville være hensigtsmæssigt at få en supplerende vurdering fra en tagdækker.

Det er selskabets opfattelse, at anmærkningen er korrekt beskrevet for tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten og dermed undtaget af ejerskifteforsikringen. Oplysningen omkring bagfaldet på taget samt det forhold at der stod vand på taget sammenholdt med den supplerende note om at få en sagkyndig vurdering har givet klageren et vist kendskab inden overtagelsen. Ifølge selskabets oplysninger har klager ikke valgt at få en supplerende udtagelse fra en fagmand inden overtagelsen.
...
Det fremgår af tilstandsrapporten, at carporten er opført i 1981 og har dermed en alder på 26 år. Det fremgår endvidere af besigtigelsesrapporten, at tagpapbelægningen og den underliggende loftsbeklædningen er den oprindelige og er vurderet af besigtigelseskonsulenten til at være udtjent.

Det er derfor Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at det anmeldte forhold alene er et udtryk for at selve tagbelægningen formentligt er udløbet i levetid. Alle ejendomme skal løbende ef-

tergås og vedligeholdes. Denne løbende vedligeholdelse henhører til den pågældende ejer og er ejerskifteforsikringen uvedkommende. Det er selskabets opfattelse, at det er forventeligt, at et tagpaptag med en alder på 25 år som endvidere er med bagfald på nuværende tidspunkt skal renoveres, idet det er forventeligt at levetiden er formentligt er udløbet."

Som følge heraf anførte klageren i skrivelse af 20/5 2007 til nævnet:

"Vi overtog huset i august 2005 og i vintersæsonen umiddelbart efter forekommer skaden. D.v.s. at der reelt kun går 5-6 måneder fra overtagelse til skaden er helt tydelig. Her må vi konkludere, al der eventuelt kan have været skader på carporten inden overtagelsen, og at tilstandsrapporten er mangelfuld. I tilstandsrapporten 'skønnes taget at være tæt', og der står også, at 'Få eventuelt supplerende vurdering fra tagdækker'. Vi hæfter os ved ordet 'eventuelt', som gør, at vi ikke vurderer det som en anbefaling - blot en sidebemærkning som ikke skal tillægges større værdi. Vi går dermed ud fra, at tilstandsrapporten er fyldestgørende."

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.
...
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, der alene består i sædvanligt slid ...

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

Nævnet udtaler:

Af tilstandsrapporten fremgår, at der ikke er tagfald, men at der er partielt bagfald på carport og udhus. Forholdet har fået karakteren K1, hvilket beskriver mindre alvorlige

skader. Besigtigelseskonsulenten har supplerende i en note anført, at man evt. kan få en supplerende vurdering fra en tagdækker.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, henset til tagpappets alder sammenholdt med bemærkningen i tilstandsrapporten, at klageren er blevet tilstrækkelig advaret om forholdets reelle karakter inden købet af ejendommen, hvorfor selskabets afvisning af dækning ikke kan kritiseres.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann