793/08

Den 7. april 2008 blev i sag nr. 72.226:

xxxxx xxxxxx
xxxxxxx xx
xxxx xxxxx

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 udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tag.

Selskabet har anerkendt at dække en skade vedrørende utilstrækkelig overlapning på skotrenden, men har afvist at dække udskiftning af tagplader med henvisning til, at disses tilstand ikke opfylder skadebegrebet.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1942, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/5 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 21/2 2005. Om det anmeldte forhold er i tilstandsrapporten anført:

"**Karakterskala:**

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.)
...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
…				
A	**5.0 Lofter/etageadskillelser**			
	5.2 Loftbeklædning	K0		Der ses i stue, gang og værelse mindre fugtskjolde i loftbeklædning. Note: Sælger oplyser, at dette skyldes en tidligere utæthed i taget, som nu er udbedret. Der kan ved besigtigelsen ikke måles forhøjet fugtindhold i lofter.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

		Ja	Nej	Ved ikke
...				
5.	**Lofter/etageadskillelser**			
5.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? **Stue & gang.**	☒	☐	☐
...				
8.	**Tage**			
8.1	Har taget været utæt? Hvis ja, hvor? **Mistanke om gennemtrængende vand i plader i rygning.**"	☒	☐	☐

Den 1/10 2006 har klageren anmeldt, at der drypper vand ned i gangen, hvilket er sket et par gange to forskellige steder. I august 2006 regnede det igen, hvor det atter dryppede ned i gangen. Klageren oplyste endvidere, at tidligere ejer har haft vandskade i stuen, hvorefter der blev lagt nyt tag.

Selskabets bygningskonsulent besigtigede på baggrund af anmeldelsen ejendommen og har i besigtigelsesrapport af 15/12 2006 anført:

> "Vandindtrængning ses i gangen med fugtskjolder på loft. Forsikringstager siger, at der kommer en del vand ind.
>
> Eternittag med lille taghældning.
> Taget er lagt oven på det oprindelige paptag, paptaget virker som undertag nu.
> Vandindtrængningen er i området af skotrenden. Der er kun vandindtrængning ved blæst.
> Skotrenden er rimelig flad.
> Der ses enkelte rygningsplader med revner. Disse ligger også i området ved skotrenden.
> Vi har også manglende fugleklodser ved skotrende og rygning.
> Jeg kan ikke se en utæthed, men kun gisne om det. Sælger har været inde på, at det kunne/kan være rygningen. Det er absolut en mulighed."

På baggrund af rapporten afviste selskabet ved skrivelse af 10/1 2007 at dække skaden med henvisning til, at klageren var blevet advaret om forholdet i tilstandsrapporten, ligesom selskabet ikke fandt det sandsynliggjort, at skaden/skadesårsagen var til stede på overtagelsestidspunktet.

Klageren rettede på ny henvendelse til selskabet den 16/3 2007, idet hun havde fået en tømrermester til at besigtige skaden. Denne havde anført, at der på skotrenden var konstateret for lille overlapning mellem zinkpladerne, idet der normalt skulle være 15-20 cm, og der var alene fem cm. Tømrermesteren havde oplyst, at dette forhold var årsagen til vandindtrængningen. Med hensyn til taget havde tømrermesteren kunnet konstatere, at en del af rygningsteglene skulle udskiftes, inden der kommer utæthed, da pladerne var fremstillet i 80'erne, hvor man bl.a. anvendte flyveaske, hvilket bevirker, at de "smuldrer". Klageren vedlagde tømrerens overslag over omkostninger i forbindelse hermed, hvilket androg henholdsvis 4.300 kr. for overlæg og 12.900 kr. for udskiftning af eternitplader. Det hedder i overslaget bl.a.:

"**Overslagspris på udskiftning af div. defekte Eternit tagplader og rygninger**
Defekte tagplader er smuldreplader
Udskiftning af 19 stk. 24 cm sort Eternit vinkelrygninger
Udskiftning af 12 stk. B7 sort, Eternit tagplader
Div. rygningsklodser og tagskruer
Samlet overslagspris……12.900,00

Ovenstående priser er inkl. 25 % moms"

Ved skrivelse af 7/6 2007 anerkendte selskabet at dække skaden vedrørende overlap mellem zinkpladerne, men nedskrev beløbet 4.300 kr. på selvrisikobeløbet.

Med hensyn til eternitpladerne fastholdt selskabet sin afgørelse, idet det var selskabets opfattelse, at eternitpladerne ikke afveg væsentligt i forhold til tilsvarende eternitplader af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand, ligesom det ikke var sandsynliggjort, at der er tale om en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade.

Over for nævnet har klageren i klage af 20/7 2007 nedlagt påstand om, at selskabet skal dække udgiften til udskiftning af tagpladerne og rygningsfejl, og har til støtte herfor anført:

"Har købt hus i maj 2005 i forbindelse med renovering af skotrende bliver jeg gjort opmærksom på af tømrermester P.J.V. at jeg har en del plader på mit tag - rygfejl som er af smuldrepladetypen og som trænger til udskiftning snarest ellers vil jeg få vandskade pga. disse. Der står ikke noget i min tilstandsrapport om at jeg har denne type på mit tag, og jeg er ikke blevet oplyst om dette i forbindelse med handlen."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 20/8 2007 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da eternittaget ikke afviger væsentligt fra andre eternittage fra samme periode. Derudover er det Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at klager på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten samt sælgers oplysninger var orienteret om at der kunne være fugtproblemer som følge af taget. Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at klager ikke har sandsynliggjort at forholdet vedrørende revner ved rygningsplade var til stede på overtagelsestidspunktet."

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.

3.2.
Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og

...

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 klageren på tilstrækkelig vis har sandsynliggjort en dækningsberettigende skade på tagpladerne, idet nævnet må lægge til grund, at der er tale om defekte tagplader.

Da klageren efter indholdet i tilstandsrapporten og sælgers oplysninger ikke blev orienteret om, at pladerne er behæftet med fejl,

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at tagpladerne ved overtagelsen var behæftet med fejl, og skal genoptage sagsbehandlingen, og - såfremt forholdet er udbedret - udbetale klageren den erstatning, der tilkommer hende med tillæg af renter i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

J. Hermann