802/08

Den 3. november 2008 blev i sag nr. 73.095:

xxxxxxx xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx 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 i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække en anmeldt skade på taget på ejendommens tilbygning.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at skaderne ikke var klart forkert beskrevet i den tilstandsrapport, der lå til grund for klagerens køb af ejendommen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1907, mens den omhandlende tilbygning er fra 2003. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/10 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 8/7 2004. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
B	**8.0 Tagkonstruktion**			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1		Ikke alle teglsten ligger an.
		K2		Enkelte teglsten med revner.
	8.2 Tagfald	K2		Tagfald er mindre end foreskrevet som min. af leverandør af tagsten (25 gr.). Dette indebærer en forhøjet risiko for skader på tagsten.
	8.6 Tagrender/tagnedløb	K3		Konstruktion ved tagfod er ikke korrekt udført og dette giver anledning til fugtindtrængninger.
	8.8 Spær og lægter	K1		Kondensfugt ses på træåse.

…

8.10 Undertage/under-strygning	K2	Manglende fodblik ved undertag på østtagflade mod vej. Undertag mod gård mørner ved tagfod. Endvidere manglende klæbning til fodblik.

…

Sælgers oplysninger

	Ja	Nej	?
…			
8. Tage			
8.1 Har taget været utæt? Hvis ja, hvor? **Garage.**"	☒	☐	☐

Klageren anførte i skadeanmeldelse af 16/6 2007 til selskabet:

"Overtagelsesdato:
1. oktober 2004

Hvornår blev skaden opdaget (dato):
I vinteren/foråret 2006-2007

Hvordan blev skaden opdaget:
Der er vandindtrængning langs spær og ned ad væggene.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt):
Omfattende fugtskader som følge af konstruktionsfejl i taget / undertaget på tilbygning."

Selskabet afviste herefter i skrivelse af 21/6 2007 forholdet med den begrundelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Bygningssagkyndig, civilingeniør H.T. fra T. Rådgivende Ingeniører besigtigede forholdet den 22/1 2008 og anførte som følge heraf i taksatorrapport af 31/1 2008:

"**Besigtigelse**
Ved måling på spærfag, som er frilagte i carport, kan 'bredden' måles til 3,44 meter og højdeforskellen til 0,54 meter. Taghældningen kan derefter udregnes til:

Aretan (0,54/3,44) = 9°.

Tegltage kan oplægges ned til 25° taghældning for at der fortsat er garanti på produktet. Ved oplægning under denne taghældning, bortfalder garanti og der er desuden særlige krav til undertagets kvalitet. Forholdet vil medføre reduceret levetid for tegltaget og taglægter som følge af opfugtninger og frost.

Ved at løfte teglsten på taget kan det konstateres, at eksisterende undertag er af typen Sarnafil TU 101-04. Det ses desuden at taglægter er våde ved besigtigelsen.

Det ses desuden ved besigtigelsen, at undertaget er afsluttet ukorrekt i tagfod (den lille tagflade) mod vej. Undertaget er ikke ført ud og fastgjort til fodplade og fodblik, men er i stedet afsluttet løst hængende i udhæng. Og i tagfod mod baghave er undertaget ikke fastgjort til fodblikket og der ses her begyndende uv-nedbrydning i undertaget. FT oplyser at udhængsbrædder ikke var monteret ved overtagelsen af huset, hvorfor det har været synligt ved huseftersynet.

Det er min vurdering, at de konstaterede forhold medfører risiko for vandindtrængning og derved følgeskader som nedbrud i spær, loftkonstruktioner, samt udvikling af svampe i isolering m.v.

Overlaps ses at være udført i størrelsesorden 150 mm, hvilket er ok og der ses at være anvendt korrekte afstandslister.

Indvendigt kan der i carport ses spor efter fugt på spærene mange steder og opfugtede områder kan konstateres enkelte steder i gipsvægge på ydermur i carport. I carporten er gipsplader på vægge ikke malerbehandlet (uspartlet). Undersiden på undertaget kan ses i carport og fremstår fugtskadet. I værelset ses der fugtskade i samlingen mellem gipsloft og gipsvæg mod ydervæg (tagfod). Pga dampspærren vil indtrængende vand typisk trænge igennem netop der.
…
Konklusion
Det kan konkluderes, at den bygningssagkyndiges anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapporten samlet set må føre til, at de faktiske forhold ikke var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten da denne blev udarbejdet i 2004.

Derudover kan det konkluderes, at de indvendige fugtspor/skader ikke er anmærket i tilstandsrapporten. Det er min vurdering, at de har direkte årsagssammenhæng med de konstaterede forhold omkring tagbelægning og undertag. Det er sandsynligt at fugtskaderne er opstået efter huseftersynet.

Det er min fornemmelse at der endnu ikke er sket skader i spær og loftkonstruktion, men dette kan kun afgøres ved destruktive indgreb. Det samme er gældende i gipskonstruktion på bagmure.

Det må konkluderes, at det anvendte tagprodukt/undertag strider imod gældende oplægningsvejledninger i forhold til opførelsestidspunkt."

Klageren har ved skrivelse af 17/12 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til en udbedring af undertaget på ejendommens tilbygning. Klageren har til støtte herfor anført:

"Jeg overtog ejendommen … i efteråret 2004. Ejendommen består af en hovedbygning fra 1907 og en tilbygning fra 2003. Det har efterfølgende vist sig, at der i forbindelse med regn og sne trænger vand igennem taget på tilbygningen med risiko for omfattende skader til følge.

Jeg har efterfølgende haft en beskikket byggesagkyndig, Steen Juel Nielsen, til at gennemgå tilbygningen og hans konklusion er blandt andet, at undertaget er konstrueret og udført forkert.

Jeg anmeldte skaden den 18. juni 2007 til Dansk Boligforsikring, der 3 gange, med 3 forskellige begrundelser, har givet afslag på dækning via ejerskifteforsikringen. Senest med den begrundelse, at man mener jeg var behørigt advaret gennem den foreliggende tilstandsrapport.

Omkring den omhandlede skade på tilbygningen er det i tilstandsrapporten alene anført, at tagfaldet er mindre end foreskrevet af leverandøren af tagsten og at dette indebærer en forhøjet risiko for skader på tagsten.

Det fremgår således ikke af tilstandsrapporten, at undertaget ikke er beregnet til den pågældende konstruktion eller tagtype. Det er heller ikke anført, at der som følge af den forkerte undertagskonstruktion og -type må påregnes vandgennemtrængning, opfugtning, råd mv.

Videre fremgår det ikke af tilstandsrapporten, at undertaget er forkert samlet ved gavludhæng og at det som følge heraf holder på fugt og snavs.

Endelig er forholdet omkring den lave taghældning alene angivet med K2 og ikke, som det efter den byggesagkyndiges vurdering, faktisk forholder sig, en kritisk skade.

På den baggrund er det min opfattelse, at skaden på tilbygningen er omfattet af dækningen i min ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring.

Jeg mener således ikke, at jeg med den pågældende bemærkning i tilstandsrapporten omkring en forhøjet risiko for skader på tagsten, burde have vidst, at undertaget er konstrueret forkert og at det er en forkert type. Endelig mener jeg heller ikke, at jeg burde have vidst, at skaden har et omfang hvor det er nødvendigt, at det nuværende tag skal tages af for at kunne udbedre skaden."

Selskabet har ved skrivelse af 19/2 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Sagen omhandler ejendommens tilbygning fra 2003. Bygningen er anført som bygning B i tilstandsrapporten. Tilbygningen på 44 m² omfatter carport, mellemgang og disponibelt rum.

Tilbygningen er *ikke* godkendt eller tiltænkt opført til beboelse. Klager er særskilt gjort opmærksom på dette på side 2 i skødet (bilag …).

Klagers anmeldelse om fugt blev udført over 2 1/2 år efter overtagelsen af ejendommen.

Jeg henviser til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2. Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen.

Dansk Boligforsikring A/S finder det ikke godtgjort, at det anmeldte forhold i den grad var tilstede ved klagers overtagelse af ejendommen.

I tilstandsrapporten der lå til grund for klagers ejendomshandel fremgår under bygning B i pkt. 8.1 Tagbelægning/rygning:

K1 *Ikke alle tagsten ligger an.*

K2 *Enkelte tagsten med revner.*

I pkt. 8.2 Tagfald fremgår:

K2 *Tagfald er mindre end foreskrevet som min. af leverandør af tagsten (25gr.)*
Dette indebærer en forhøjet risiko for skader på tagsten.

I pkt. 8.6 Tagrender/tagnedløb fremgår:

K3 *Konstruktion ved tagfod er ikke korrekt udført og dette giver anledning til fugtindtrængninger.*

I pkt. 8.8 Spær og lægter fremgår:

K1 *Kondensfugt ses på træåse.*

I pkt. 8.10 Undertage/understrygning fremgår:

K2 *Manglende fodblik ved undertag på østtagflade mod vej.*
Undertag mod gård mørner ved tagfod. Endvidere manglende klæbning til fodblik.

K2 beskriver alvorlige skader der vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid.

K3 beskriver kritiske skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

Det påhviler en køber at undersøge sådanne forhold nærmere eller kræve garanti fra sælger/nedslag i købesummen. Ved ikke at have krævet forholdet belyst nærmere, har en køber accepteret risikoen for sådanne skader samt følgeskader.

Tagbelægningen og undertaget er givet karakterne K2 og K3 da tilstandsrapporten blev udarbejdet i juli måned 2004 (for næsten 4 år siden). Det er klart, at i takt med at anmærkninger i en tilstandsrapport ikke udbedres, da vil disse forværres.

Klager er oplyst om de daværende skader (ved overtagelsen) samt advaret om skadernes udvikling såfremt disse ikke udbedres.
…
Dansk Boligforsikring A/S finder det ikke godtgjort, at anmeldte forhold var klart *forkert beskrevet* i tilstandsrapporten da denne blev udarbejdet for næsten 4 år siden.

I forsikringsbetingelsernes pkt. 4. Undtagelser fra dækning fremgår endvidere:

Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret."

Klageren anførte herefter i skrivelse af 7/3 2008 til nævnet:

"1. Dansk Boligforsikring A/S anfører, at man ikke finder det anmeldte forhold var til stede ved min overtagelse af ejendommen

Som det fremgår af den tekniske rapport fra T. er det T.'s konklusion, *'at det anvendte tagprodukt/undertag strider mod gældende oplægningsvejledninger i forhold til udførelsestidspunktet'*. Udførelsestidspunktet er 2003 og dermed inden jeg overtog ejendommen

Da jeg heller ikke efterfølgende har ændret ved tagkonstruktionen har konstruktionsfejlen efter min mening været til stede lige fra tilbygningen blev opført og dermed også i 2004 hvor jeg overtog ejendommen.

2. Dansk Boligforsikring A/S oplister herefter de forhold i tilstandsrapporten der vedrører tilbygningen, herunder anfører man at tagbelægningen og undertaget er angivet karakteren K2 og K3.

   Dette er ikke korrekt.

   Det der er givet karakteren K3 er alene det forhold, at der manglende en tagrende. Som følge heraf løb der vand ned af muren med de risici for skader i muren det indebar. (Pkt. 8.6. Tagrender/tagnedløb).

   Det blev imidlertid udbedret lige så hurtigt som det var muligt efter at jeg overtog ejendommen, hvilket vil sige i foråret 2005 og som det fremgår af den tekniske rapport fra S.J.N. er dette udbedret på bedste vis. Dette er i øvrigt ikke bestridt fra Dansk Boligforsikring A/S.

   Den manglende tagrende har således intet med taghældningen at gøre eller konstruktionen af undertaget og den manglende tagrende har naturligvis af samme grund heller aldrig været omfattet af min skadesanmeldelse. Det er udbedret for næsten 3 år siden og det har således ikke indflydelse på de nuværende skader.

   Derudover er det korrekt, at taghældningen har fået karakteren K2 som følge af at den er mindre end foreskrevet fra leverandøren.

   Men det er omkring taghældningen herefter alene angivet, *'at dette indebærer en forhøjet risiko for skader på tagsten'*.

   Det fremgår således ikke af tilstandsrapporten, at undertaget er konstrueret forkert i forhold til taghældningen. Det fremgår heller ikke af tilstandsrapporten, at den lave taghældning i kombination med et forkert undertag giver en forøget risiko for andre skader, fugtskader, råd mv.

   T. anfører i taksator-rapporten, at en oplægning af teglsten under den forudsatte taghældning medfører reduceret levetid for tag og taglægter som følge af opfugtninger og frost.

   T. anfører videre, at de konstaterede forhold medfører risiko for vandindtrængning og derved følgeskader som nedbrud i spær, loftkonstruktioner, samt udvikling af svampe i isolering mv.

   Disse forbehold burde vel som minimum været fremgået af tilstandsrapporten, hvis det med rimelighed skal gøres gældende at jeg var informeret om disse forhold og risici.

Endvidere fremgår det af T.'s konklusion, at de indvendige fugtspor/skader ikke er anmærket i tilstandsrapporten og at det er sandsynligt, at fugtskaderne er opstået efter huseftersynet.

Det er således fortsat min opfattelse, at den nævnte konstruktionsfejl af tag og undertag ikke hverken direkte eller indirekte fremgår af tilstandsrapporten og dermed er det også fortsat min opfattelse at den nævnte skade er omfattet af min ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring A/S.

Hvorvidt det betyder, at forholdet i tilstandsrapporten må karakteriseres som klart forkert beskrevet må være Ankenævnets vurdering.

Endelig skal det blot for en god ordens skyld bemærkes, at min skadesanmeldelse aldrig har omfattet dækning af udgifter som følge af skader på tagsten."

Selskabet og klageren fremsendte herefter yderligere skrivelser til støtte for deres påstande.

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. 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 tilstede ved købers overtagelse af ejendommen …

4. Undtagelser fra dækning
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. 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.

…

- Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at konstruktionen indebar væsentlig risiko for skade på tagværk og underliggende konstruktioner. Denne risiko er klageren efter nævnets opfattelse behørigt advaret imod i tilstandsrapporten. Nævnet finder endvidere, at klageren ved i mere end 2 år at have undladt at udbedre det K2-forhold vedrørende taget, som han var advaret om i tilstandsrapporten, har afstået sig fra forsikringsdækning efter den ovenfor gengivne dækningsundtagelse vedrørende følgeskader i forsikringsbetingelsernes punkt 4. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at bekoste udbedring af fugtskaderne.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand