808/08

Den 1. december 2008 blev i sag nr. 73.526:

xxxxx xx xxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxx x

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde dækning til en opretning af en konstateret skævhed i ejendommens tagkonstruktion

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klagerne gennem tilstandsrapporten havde mulighed for at tage forholdets reelle karakter i betragtning i købet af ejendommen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1974, samt at klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/8 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 15/5 2007. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Flere tagsten ligger skævt mod nordvest og sydøst. Note: Tagsten bør rettes på plads, da tagdækningen vurderes at være utæt, og der er risiko for følgeskader.
	K3	Tagbelægning har afskallede tagsten mod både nordvest og sydøst. Note: Der er tale om flere sten med afskalning

			og løbende vedligeholdelse af taget med udskiftning af sten må påregnes. Tagstenene vurderes at være af ringere kvalitet og en begrænset levetid må påregnes.
…			
	8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Remender mod sydvest og nordøst har nedbrudt træ. Note: Nedbrudt træ bør udskiftes/afskæres og remende afdækkes korrekt.
		K2	Der er trænedbrydning i stern og underbrædder mod nordvest og sydøst samt i vindskeder i gavle.
	8.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Tagrende især mod nordvest er med bagfald. Note: På besigtigelsestidspunktet stod der vand og bladfyld i tagrenderne. Tagrenderne bør renses for at undgå følgeskader. Forholdet giver skade på underliggende konstruktion.
	8.8 Spær og lægter	K1	Tagflade er med mindre skævheder/lunker bl.a. fra tidligere sætninger. Note: Opretning må påregnes ved oplægning af nyt tag."

Af tillæg til tilstandsrapport af 10/5 2007 fremgår bl.a., at tagkonstruktioner/-belægning/skorstens tilstand er under middel.

N.S. fra N. Rådgivende Ingeniører A/S undersøgte ejendommens tagkonstruktion og anførte som følge heraf i skrivelse af 21/8 2007:

"**Tagkonstruktion:**
Tagkonstruktion bestående af gitterspær med undertag, lægter og teglstensbelægning. Spær er udført med frit spænd fra facade til facade og i dimensioner der er i overensstemmelse med de gældende regler på opførelsestidspunktet.
Der er udført en lægteafsværtning (skrålægte på undersiden af spærhoved) over 2 spærfag.

Synlige ændringer:
Efter at loftet er blevet fjernet er der konstateret sætning af spær /spærfod på 6 - 7 cm i bygningens stue. Desuden er det konstateret at hele tagkonstruktionen hælder 15 cm ud af lod mellem kip og spærfod - tagkonstruktionen 'vælter'.
Skorstenen der er muret tæt op af et gitterspær og gennem tagbelægningen er ligeledes skubbet og hælder i forhold til en lodlinie.

Der er ikke konstateret glidninger i gitterspærenes samlinger, der er udført med sømmede laskeplader og tænger i 1" x 5" brædder. Ej heller er der konstateret brud eller flækning i samlinger eller dele af gitterspær.

Konstruktive forhold:

Det vurderes at sætninger dels skyldes vridning af spær, hvorved spærene får en vandret belastning vinkelret på spærfladen, dels er almindelig tidsbestemt sætning (langtidssætninger), som skyldes materialers (træ) og samlingers bevægelser.

Tagkonstruktionen er udført uden vindkryds i tagfladen, hvilket er grunden til at tagkonstruktionen 'vælter' efter flere års påvirkning af vindlast på gavle.
Den 'lille' lægteafsværtning på spærhoved antages at være en afstivning brugt i forbindelse med montering af spærene, og har ikke nogen konstruktiv effekt.

Skorstenen er skubbet ud af lod, og derfor sandsynligvis revnet i loftniveau. Det var ved besigtigelsen ikke muligt at se nogen revne, da isolering og forskalling dækkede for undersøgelsen.

Tiltag:
Det vurderes at tagspær skal rettes op til lodret og forsynes med vindafstivning efter gældende regler. Som tagkonstruktionen er p.t. er spærenes bæreevne svækket og ved større udbøjning svækkes spærene yderligt.
Det er dog ikke muligt at sætte tal på spærenes svækkelse nu og fremover.

Skorstenen skal eftergås og revnede fuger udkradses og omfuges. Reparation af skorsten skal udføres i samråd med stedets skorstensfejer.

Ved en opretning af tagkonstruktionen vil det ikke kunne undgås, at der opstår revner i et evt. nymonteret loft."

Klagerne anførte i skadeanmeldelse af 25/8 2007 til selskabet:

"- Hvornår opdagede De skaden (dato): *20/8 - 2007*

- Hvordan opdagede De skaden (eks. ved nedbrydning af væg mellem gang og køkken):
Vi var ved at sætte nye lofter op!

- Hvori består skaden (hvad er skadesramt):
Spærene i tagkonstruktionen har sat sig ca. 6,5 cm.

Desuden hælder de ca. 15 cm.
Jeg har vedlagt en undersøgelse foretaget af en ingeniør!"

Selskabet besigtigede herefter forholdet og anførte i skrivelse af 29/10 2007 til klagerne:

"Dansk Boligforsikring A/S fik forholdet besigtiget ved L.M. Ved besigtigelsen ses konstruktionen at være ude af lod. Spær er ude af lod, som også kan ses på undertag, som er med trækninger. Der er ingen form for vindafstivning i konstruktionen.

I tilstandsrapporten er det anmærket at taget ligger skævt og at tagbelægningen er afskallet og vurderes at være utæt. Herudover er det oplyst at tagflade er med skævheder/lunker bl.a. fra tidligere sætninger.

Følgende fremgår i noten i punkt 8.8 Spær og lægter:
Note: Opretning må påregnes ved oplægning af nyt tag.

Da der er oplysninger i såvel punkt 8.1 som punkt 8.8 i tilstandsrapporten om disse forhold omkring tagbelægning, skævheder og utætheder, ses taget behørigt anmærket i tilstandsrapporten, som lå til grund for Deres ejendomshandel.

Forholdet anmærket i tilstandsrapporten er undtaget fra ejerskifteforsikringens dækning. Jeg henviser i den henseende til forsikringsbetingelsernes punkt 4.

Herudover skal jeg gøre Dem opmærksom på, at eventuelle tillæg til tilstandsrapporten med prisforslag, ikke er supplerende oplysninger som skal tages i betragtning, i forbindelse med vurderingen af sagen i ejerskifteforsikringens forstand.

Dansk Boligforsikring A/S må derfor beklageligvis meddele, at forholdet ikke er omfattet af den tegnede forsikring.

Den manglende vindafstivning er dog isoleret set et forhold som er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring. Udførelse af vindafstivning i tagkonstruktion indefra, vurderes at kunne udbedres for 5.000 - 7.500,-. De bedes indhente tilbud på udbedring af forholdet. Først når tilbuddet er godkendt af Dansk Boligforsikring A/S kan arbejdet sættes i gang."

Klagernes advokat anførte i skrivelse af 5/11 2007 til selskabet:

"De anmærkninger, der er anført i tilstandsrapporten omkring tagkonstruktion kan ikke medføre den skade, der nu er opdaget. Der er således ikke tale om en følgeskade af de i tilstandsrapporten nævnte forhold, ligesom den nævnte konstruktionsfejl ikke er nævnt overhovedet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 8.8. som en K1, at tagfladen er med mindre skævheder/lunker blandt andet fra tidligere sætninger, og at opretning må påregnes ved oplægning af nyt tag. Ifølge det af en fagmand oplyste kan dette alene forstås således, at taget har sat sig en smule, hvilket typisk sker over tid, og der er tale om en nedbøjning af loftet, som blot kan oprettes på et tidspunkt.

Den mangel, der rent faktisk er tale om er, at spærene faktisk er ved at 'lægge sig ned', det vil sige tagkonstruktionen 'vælter'. Dette skyldes, at tagkonstruktionen er udført uden vindkryds i tagfladen.

De anerkender, at manglende vindafstivning er omfattet af ejerskifteforsikringen, og det er derfor min klare opfattelse, at forsikringen også skal dække de skader den manglende vindafstivning har medført.

Jeg skal derfor på min klients vegne stille krav om, at skaden dækkes af Dansk Boligforsikring. Såfremt Dansk Boligforsikring fortsat ikke vil meddele tilsagn om dækning, skal jeg i første omgang venligst anmode om, at taksator L.M. forholder sig skriftligt til, hvorvidt den nævnte K1'er, om at tagfladen er med mindre skævheder, svarer til eller er en følge af, at taget er udført uden vindkryds/vindafstivning. Denne redegørelse vil jeg herefter forelægge for en uvildig sagkyndig."

Selskabet anførte som følge heraf i skrivelse af 14/12 2007 til klagernes advokat:

"På besigtigelsestidspunktet var nedbøjningen at karakterisere på samme måde, art, omfang og stand som anmærket i tilstandsrapporten. Taget og ejendommen er fra 1974, og

dermed 33 år gammelt. Den manglende vindafstivning har dermed ikke i 33 år forårsaget en skade på ejendommens tag.

Dansk Boligforsikring A/S fastholder dermed at der ikke ses at være en skade på overtagelsestidspunktet, udover det anmærkede i tilstandsrapporten. Jeg skal derfor afslutningsvis gøre opmærksom på at jeg fortsat ikke har modtaget tilbud på udbedring af den manglende vindafstivning, som der er givet dækningstilsagn til den 29. oktober 2007."

Klagernes advokat har ved skrivelse af 26/2 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til opretning af en konstateret skævhed i ejendommens tagkonstruktion. Klagernes advokat har til støtte herfor anført:

"Det er fortsat klagernes opfattelse, at oplysningerne i tilstandsrapporten var utilstrækkelige, idet det eneste der er oplyst i relation til manglerne er at:
'Tagflade er med mindre skævheder/lunker bl.a. fra tidligere sætninger. Note: opretning må påregnes ved oplægning af nyt tag.'

Det er ikke korrekt, når indklagede i sin afgørelse anfører, at det i tilstandsrapporten direkte var oplyst, at taget ligger skævt.

Klagernes opfattelse understøttes af indklagedes egen afgørelse, hvoraf fremgår:

at konstruktionen er ude af lod,

at spær er ude af lod,

at undertag er med trækninger og

at der ingen form for vindafstivning er i konstruktionen.

Disse forhold, som indklagede selv anerkender, er ikke direkte nævnt i tilstandsrapporten, hvor tagflade blot oplyses til at have mindre skævheder.

Klagernes opfattelse understøttes desuden af N.S.' rapport fra N. Rådgivende Ingeniører A/S. Af denne rapport fremgår:

at der er sætning af spær,

at hele tagkonstruktionen hælder ude af lod (tagkonstruktionen 'vælter'),

at skorstenen, der er muret tæt op af et gitterspær og gennem tagbelægningen, er skubbet og hælder i forhold til en lodlinie

at sætninger dels skyldes vridning af spær, hvorved spærene får en vandret belastning vinkelret på spærfladen, dels skyldes almindelig tidsbestemt sætning (langtidssætninger), som skyldes materialers og samlingers bevægelser og

at tagkonstruktionen er udført uden vindkryds/vindafstivning i tagfladen, hvilket er grunden til at tagkonstruktionen 'vælter' efter flere års påvirkning af vindlast på gavle.

Af rapporten fremgår desuden, at det vurderes:

at tagspær skal rettes op til lodret og forsynes med vindafstivning efter gældende regler,

at som tagkonstruktionen er pt., er spærenes bæreevne svækket, og ved større udbøjning svækkes spærene yderligere,

at skorstenen skal eftergås, og revnede fuger skal udkradses og omfuges og

at ved opretning af tagkonstruktionen vil det ikke kunne undgås, at der opstår revner i et evt. nymonteret loft.

Ovennævnte forhold er ikke nævnt i tilstandsrapporten og skaderne er således omfattet af ejerskifteforsikringen."

Selskabet har ved skrivelse af 31/3 2008 af 31/3 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Konkret er klager *før* dennes ejendomshandel blevet advaret om at tagbelægning og undertag er tæt på udtjent samt at der må påregnes opretning af spær og lægter i forbindelse med oplægning af nyt tag.

Det er i sagen ikke godtgjort, at trætagkonstruktionens forfatning (spær og lægter) er af konstruktiv betydning eller ligger ud over hvad der er at betegne som en mindre alvorlig skade. Dét på trods af, at konstruktionen har været uden vindafstivning i ca. 35 år.

Selskabet er enig med klager i, at spær og lægter har sat sig, som følge af manglende vindafstivning og at dette visuelt er en generende tilstand. Det er dog selskabets klare opfattelse, at klager er behørigt advaret om præcis dette i tilstandsrapporten.

Jeg henviser til forsikringsbetingelsernes pkt. 4. Undtagelser fra dækning: Forsikringen dækker ikke:

4.1
- *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.*

Det er selskabets opfattelse, at det ikke er *klart forkert beskrevet* i tilstandsrapporten, at klager må påregne opretning af spær og lægter.

Klager er blevet tilbudt erstatning for manglende vindafstivning af Dansk Boligforsikring A/S, idet manglende vindafstivning ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Klager har endvidere for samme forhold fået godtgjort kr. 5.000,00 fra O. Ingeniørservice, idet disse har anerkendt at manglende vindafstivning fejlagtigt ikke er anmærket i tilstandsrapporten.

I tillægget til tilstandsrapporten (bilag …) fremgår, at tagkonstruktionen er under middel. Under prissætningen er klager endvidere advaret om at - alene - *reparationer* på tagkonstruktionen påløber minimum ca. 30.000,00 udelukkende for den del der har været mulig for den bygningssagkyndige at opgøre (for resten er der anført 'indhent tilbud'). Endvidere fremgår

det af tillægget, at der må forventes nogle reparationer og en del vedligeholdelse for at opnå tagbelægningens skønnede restlevetid på 6-10 år.

Det påhviler en forsikringstager at godtgøre, at et anmeldt forhold ligger indenfor ejerskifteforsikringens dækningsområde. I denne sag finder Dansk Boligforsikring A/S det ikke godtgjort, at det anmeldte forhold ligger ud over hvad klager allerede i forbindelse med sin ejendomshandel blev advaret om i hhv. tilstandsrapporten samt tillægget til denne. Selskabet *har* allerede anerkendt at dække manglende vindafstivning, men de umiddelbare følger af dette er efter selskabets opfattelse meget klart beskrevet i tilstandsrapporten.

3. Konklusion
Dansk Boligforsikring A/S anmoder på baggrund af ovenstående Nævnet om at afvise klagen."

Klagernes advokat anførte i skrivelse af 25/4 2008 til nævnet:

"Den eneste der er relevant for nærværende sag er 8.8. Under dette punkt er der i tilstandsrapporten nævnt en K1, det vil sige en mindre alvorlig skade. Det er anført, at **tagflade er med mindre skævheder/lunker, blandt andet fra tidligere sætninger**. Dette kan alene forstås således, at taget har sat sig en smule, hvilket typisk sker over tid. Der er tale om en nedbøjning af loftet, som blot kan oprettes på et tidspunkt. En sådan skævhed/lunker i tagfladen er ikke på nogen måde en henvisning til spærene og selve tagkonstruktionen.

Derimod består manglen, som er anmeldt til indklagede, af at spærene er ved at 'lægge sig ned', det vil sige tagkonstruktionen vælter. Det fremgår af bilag …, at sætningen dels skyldes vridning af spær, hvorved spærene får en vandret belastning vinkelret på spærfladen, og at tagkonstruktionen er væltet på grund af manglende vindkryds i tagfladen. Dette har intet med skævheder/lunker i tagfladen at gøre.

Når det i tilstandsrapporten er nævnt, at tagflade er med mindre skævheder/lunker blandt andet fra tidligere sætninger, er der tale om sætninger nedad, medens den aktuelle meget alvorligere skade går ud på, at tagkonstruktionen vælter, idet der sker en vridning af spærene, hvorved spærene får en vandret belastning vinkelret på spærfladen.

I øvrigt ville den aktuelle mangel - såfremt den var anført i tilstandsrapporten aldrig være anført som en K1, men derimod som en K3. jfr beskrivelsen i bilag …

Til indklagedes svarskrivelse af 31. marts 2008 skal det i øvrigt oplyses, at det ikke er korrekt, at klager har modtaget kr. 5.000,00 fra O. Ingeniørservice, idet min klient naturligvis ikke har kunnet anerkende en sådan godtgørelse til fuld og endelig afgørelse af sagen.

Af indklagede anføres det, at klager under prissætning er advaret om, at reparationer på tagkonstruktionen påløber med minimum ca. kr. 30.000,00. Dette er ikke relevant for den mangel, der er konstateret, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, og som mine klienter netop har forsikret sig imod ved at tegne en ejerskifteforsikring. At det skønnes at ville medføre en udgift på kr. 3.000,00 at udskifte afskallede tagsten, at det skønnes at ville medføre en udgift på kr. 7.000,00 at rette skævtliggende tagsten, at det skønnes at ville medføre en udgift på kr. 7.000,00 at udskifte remender, stern, vindskeden mm., at det skønnes at ville medføre en udgift på kr. 2.000,00 at rette tagrenden, og at det skønnes et ville medføre en udgift på kr. 3.000,00 at få tætsluttet gennemføring ved skorsten og aftrækshætter er ikke relevant.

Det er imidlertid relevant, at det eneste der ikke er prissat overhovedet er den K1er, som indklagede påstår omhandler den meget alvorlige mangel, der er gjort gældende i nærværende sag. Dette er efter min opfattelse netop et udtryk for, at den bygningssagkyndige ikke har opdaget eller i hvert fald ikke har anført skaden/manglen, men derimod alene anført som en K1er, at der var nogle mindre skævheder/lunker i selve tagfladen. Angiveligt en K1-angivelse man ikke har ment, det var nødvendigt overhovedet at få udbedret.

Det gøres derfor gældende, at Dansk Boligforsikring er forpligtet til at dække manglen, herunder den manglende vindafstivning men også følgeskaderne heraf, idet hverken vindafstivning eller følgeskader heraf er beskrevet i tilstandsrapporten.

Det gøres gældende, at det ikke er beskrevet i tilstandsrapporten/forkert beskrevet i tilstandsrapporten, at der er tale om en alvorlig skade ved tagkonstruktionen, hvorefter spærenes bæreevne er svækket, således at der er risiko forbundet med ikke at få manglen udbedret.

Ligeledes er udbedring af manglen meget bekostelig."

Nævnet har modtaget billeder af ejendommens tagkonstruktion 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.
…
4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

- 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 klagerne med tilstandsrapportens note om, at opretning af spær og lægter må påregnes ved oplægning af nyt tag, havde mulighed for at tage forholdets reelle karakter i betragtning inden købet af ejendommen. Selskabets afgørelse kan herefter ikke kritiseres.

Nævnet bemærker, at dette dog ikke gælder eventuelle skader på skorstenen.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand