836/10

Den 1. februar 2010 blev i sag nr. 75.720:

xxxxx xxxxxxxxx
xxx xxxxxxxxxx xxx xxxxx
xxxx xxxxxxx

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 tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets behandling af anmeldte skader på den forsikrede ejendoms kvist og carport.

Selskabet har givet tilsagn om at dække udskiftning af tagpaptaget over både kvist og carport, men har nedskrevet erstatningen med 80 % på grund af slid og ælde. Selskabet har afvist at dække reparation eller udskiftning af træværket under carportens tag, idet klagerens husforsikring har accepteret at yde erstatning herfor. Endelig har selskabet afvist at yde erstatning for følgeskader i form af vandskader på loftet i kvistværelset. Sidstnævnte har selskabet begrundet med, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Klageren har tillige indgivet klage over Topdanmark Forsikring A/S, hvori den omtalte husforsikring er tegnet. Denne klage behandles af nævnet under sagsnummer 75.721.

Ejendommen blev i oktober 2007 købt af klageren med den 15/1 2008 som overtagelsesdag. Kontantprisen udgjorde 760.000 kr. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 5/6 2007. Det fremgår af tilstandsrapporten, at ejen-

dommen består af tre bygninger: bygning A (beboelse), bygning B (havestue/udestue) og bygning C (carport/udhus). Alle tre bygninger er opført i 1978. Af tilstandsrapporten fremgår desuden bl.a. følgende:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	3. Yder- og indervægge		
…			
	3.2 Beklædninger	K2	Beklædninger mod syd på kvist, mod øst og vest på gavle er med utætte samlinger, trønner og har dele med revner. Der savnes tætte løsninger ved vindueshuller, især under vinduer hvor brædder er utætte og revnede. Note: Klimaskærm skal være tæt og beskytter vindtæt lag mod sollys samt vejrlig.
…			
	5. Lofter/etageadskillelser		
	5.2 Loftbeklædning	K2	Lofter i toilet, bryggers og kvistværelse er med vandskader.
…			
	8. Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K3	3 tagplader ved tagfod er med revner, set mod nord og på hushjørnet mod sydvest.
		K1	Tagbelægningen er med mosvækst, især i rygning og på tagfladen mod nord. Note: Det anbefales at lade tagdækker vurdere tagets restlevetid, samt vejlede om tiltag der kan sikre tagets tæthed.
…			
C	**Carport/Udhus**		
…			
	5. Lofter/etageadskillelser		
	5.2 Loftbeklædning	K2	Loft i udhus er med skjold.

…

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele

UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares).

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…		Ja	Nej	Ved ikke
	0. Generelle oplysninger			
	0.1 Hvor mange år har du boet i ejendommen? **17 år**	☐	☒	☐
…				
	5. Lofter/etageadskillelser			
	5.1 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe-			

3. 75.720

Eller insektskader? ☒ ☐ ☐
Hvis ja, hvor?
Se pkt. 8.1, fugtskade i kvistværelset og udhus.

…

8. Tage

8.1 Har taget været utæt? ☒ ☐ ☐
Hvis ja, hvor?
Stormskadet på kvist i december 1999, skaden blev straks udbedret. Værksted 2004, skaden er repareret."

I forbindelse med nævnsbehandlingen har klageren fremlagt det eksemplar af tilstandsrapporten, som han ifølge eget udsagn fik udleveret i forbindelse med købsaftalens indgåelse. På dette eksemplar er der med håndskrift i afsnittet "Registrering af bygningens tilstand" påført flere håndskrevne bemærkninger. Ud for punkt A.3.2 er der således anført "udskiftet", ud for punkt A.5.2 er der anført "gl. skade", og ud for punkt C.5.2 er der anført "misfarvet!".

Af klagerens skadeanmeldelse af 21/3 2008 fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse af skaden**

- Hvornår opdagede De skaden (dato): Medio Januar 2008, ved indflytning.

- Hvordan opdagede De skaden (eks. ved nedbrydning af væg mellem gang og køkken):
Der kom vand igennem loftet i stuen, og fugten drev ned af væggen i kvistværelset. Carporten er våd på undersiden af taget.

- Hvori består skaden (hvad er skades ramt):
Tagpap ligger løst og er ikke brændt rigtigt sammen eller fast. Ved nedbør samler der sig vand på taget, som så finder de utætte samlinger. Det er ens både på kvist og carport.

- Pris på reparation (evt. overslag fra håndværker):
Vi fik ingen pris af håndværker, men al henvendelse kan ske til:
… tømrermester. Han har været og set på skaderne og vil gerne påtage sig arbejdet."

Ejendommen blev den 14/4 2008 besigtiget af selskabets besigtigelseskonsulent, som udfærdigede rapport dateret 24/4 2008. Af denne rapport fremgår:

"**Indledende bemærkninger:**

Generelle oplysninger om ejendommen:

Bygning A iflg. TR:
Ejendommen et parcelhus er opført i år 1978.
Ejendommen har udnyttet tagetage.
Tagkonstruktion er hanebånds spær pålagt eternit. Kvist har tagbeklædning af tagpap med svag hældning.

4. 75.720

Bygning C iflg. TR:
Carport med udhus er opført i år 1978.
Tagkonstruktion består af bjælkespær - built up - pålagt tagpap

Anmeldte forhold:

Utæt tag på kvist og carport

Besigtigelsen:

Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres.

Kvist:

Kvist udvendig: Tagpap fremstår slidt med revner og løse overlæg (gået op i svejsning). Se billeder … - …

Kvist indvendig: Kvist er delt op i 2 værelser. I begge værelser ses der i hjørner tegn på at der har været indtrængende fugt. Områderne virkede tørre, der kunne ikke konstateres opfugtning. Sandsynligt sker der kun fugtindtrængning ved uheldig vindretning/meget nedbør.
På lofter ses ligeledes 'gamle' fugtaftegninger. Se billeder … - …

Stue under kvistværelse: Der ses på loftbjælke og loftbrædder fugtaftegninger. Se billede … - …

Konklusion:

Årsag til forholdet skyldes slidt/dårligt vedligeholdt paptag - lap på lap løsning. Der er sandsynligt tale om 'gør det selv'.

At dømme ud fra fugtaftegninger har forholdet formentligt været til stede i flere år.

Carport med udhus:

Built up tag: Paptag fremstår slidt. Over udhus ses område med lunke, område er blødt (råd). Se billeder … - …
Tagflade bygning A bliver afvandet hen over tag carport. Se billede …

På underside af tag, ses tagfinér at være repareret - dog ikke hensigtsmæssigt - man har blot opsat en ny finér uden på den eksisterende. Se billede …
Overalt på underside ses fugtaftegninger/rådskader. Se billede … - …

Konklusion

Årsag til forholdet skyldes slidt/dårligt vedligeholdt paptag. Der er sandsynligt tale om 'gør det selv'. Taget har været utæt i længere tid, formentligt i flere år.
Det forhold at en del af tagflade bygning A, bliver afvandet hen over carport tag, stiller store krav til tagets tæthed.

Byggesagkyndige burde have beskrevet forholdet mere udførligt,
Byggesagkyndige beskriver kun loft i udhus - 'Loft i udhus er med skjold' anmærkning K2."

Ved skrivelse af 16/6 2008 til klageren anerkendte selskabet at dække omkostningerne til udskiftning af tagpappet på kvisten og carporten. Det blev dog samtidig meddelt, at erstatningen ville blive aldersnedskrevet med 80 %. Endvidere oplyste selskabet, at eventuelle rådskader i de underliggende konstruktioner skulle anmeldes til klagerens husforsikring.

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvorfor sagen efterfølgende blev indbragt for nævnet.

Af klageskemaet, der er underskrevet af klageren den 25/2 2009, fremgår:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.

Kvist og carport er utæt og gennemtrænges af regnvand. Fra kvist regner det ned i stuen.
Forholdene skulle ifølge tilstandsrapporten være udbedret (tilføjet med håndskrift).
Der er søgt om udbedring af skaden hos ejerskifteforsikringen og husforsikringen. Da afgørelserne ikke er tilfredsstillende henvender jeg mig til ankenævnet.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?

At kvist og carport er tæt for nedtrængende regnvand. At underliggende konstruktioner, som pga. utæt tag er angrebet af råd og svamp, skal udskiftes."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 16/3 2009 til nævnet bl.a. anført:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.**
…
Da selskabet i sin afgørelse har givet tilsagn om at yde erstatning for udskiftning af tagpaptaget over både kvist og carport, kan klagerens ønske i denne sammenhæng alene være at undgå aldersnedskrivning af erstatningen.

Tagpaptaget fremtræder iflg. besigtigelseskonsulentens oplysninger meget nedslidt. Da tagpaptaget over både kvist og carport efter besigtigelseskonsulentens oplysninger er omkring 30 år gammelt, og da sådanne tagpaptage erfaringsmæssigt har en levetid på 15-20 år, er det efter selskabets opfattelse helt i overensstemmelse med Ankenævnets faste praksis at nedskrive erstatningen under henvisning til tagets alder. Denne nedskrivning følger da også af forsikringsbetingelsernes pkt. 5.3.

Det fremgår endvidere af Topdanmarks afgørelse, at dette selskab har accepteret at yde erstatning for nedbrudt træ under carporttaget, kan Dansk Boligforsikring A/S ikke også yde erstatning for denne skade. Selskabet henviser i denne forbindelse til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.5.

Endelig er der i tilstandsrapporten for ejendommen noteret, at lofter i toilet, bryggers og kvistværelse er med vandskader. Denne notering har fået karakteren K2. Da ejerskifteforsik-

ringen i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1 ikke dækker forhold, som er anført i tilstandsrapporten, kan selskabet ikke dække dette forhold.

3. Konklusion

Selskabets aldersnedskrivning af erstatningen for udskiftning af tagpaptag er helt i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne og med Ankenævnets faste praksis.

Topdanmark har accepteret at yde erstatning for reparation eller udskiftning af træværket under carportens tag, og selskabet kan derfor ikke også yde erstatning for dette forhold.

Tilstandsrapporten har en K2-notering vedrørende vandskader i loftet i kvistværelset, og selskabet kan derfor ikke yde erstatning for disse følgeskader.

Klagen bør derfor afvises."

Hertil har klageren i skrivelse af 1/4 2009 til nævnet bemærket:

"**1:** Den tilstandsrapport forsikringsselskaberne henviser til har ikke de samme tilføjninger som den rapport vi blev præsenteret for. (bilag …)

Vi har siden fundet ud af at disse notater, som vi er blevet præsenteret for, ikke har kunnet ses på den rapport forsikringsselskaberne henter på nettet.

Da vi så huset og tilstandsrapporten fik vi klare meldinger om, at alt som var at finde i tilstandsrapporten var repareret, sælger havde det noteret hos mægler, derfor var prisen ikke til forhandling.

Vi føler, der i denne sag er blevet fortiet noget i forhold til utæt tag, fra både sælger og mæglers side. Vi regner selvfølgelig med taget er tæt, når der er udført reparationer og der er lavet påtegninger på tilstandsrapporten om udførsler af reparationer.

2: Tagpappet er ikke 30 år gammelt som konsulenten fra Dansk Boligforsikring hævder (se bilag … [fakturaer dateret henholdsvis 12/7 2005 og 4/1 2006 fra A. Tømrer & Husservice] Ifølge bilag fra tidligere ejer er der udført reparationer i 2005 og 2006."

Herefter har selskabet i skrivelse af 26/6 2009 til nævnet anført:

"I sit brev henviser klageren til et antal håndskrevne tilføjelser til tilstandsrapporten, hvorefter mange af de anmærkede forhold er udbedret. Disse tilføjelser ses ikke på det eksemplar af tilstandsrapporten, som selskabet har haft kendskab til, og det fremgår ikke, hvem der har skrevet disse tilføjelser.

Der er ikke udarbejdet en allonge til tilstandsrapporten, så selskabet forudsætter, at tilføjelserne ikke er skrevet af den bygningssagkyndige. Anmærkningerne i tilstandsrapporten er derfor stadig gældende i relation til forsikringsbetingelsernes undtagelser for forhold, som er anført i tilstandsrapporten.

Den omstændighed, at sælger og/eller mægler eventuelt har foreholdt klageren oplysninger, kan desværre ikke ændre denne vurdering. Klageren må i stedet rette henvendelse til sælger eller mægler herom.

Klageren har endvidere skrevet, at tagpappet ikke var 30 år gammelt, idet det iflg. tidligere indsendte fakturaer var repareret i 2006. Hertil skal selskabet bemærke, at disse fakturaer alene vedrører reparationer og ikke udskiftning af hele taget. Derudover vedrører begge fakturaer iflg. deres ordlyd både pap- og eternittag. På denne baggrund mener selskabet stadig, at den foretagne aldersnedskrivning på 80 % er korrekt."

Af klagerens skrivelse af 17/9 2009 til nævnet fremgår:

"Det virker, når vi læser sagens dokumenter, som om Dansk Boligforsikring udnytter vores frustrationer over de utætte tag til deres egen fordel.

Men nu har vi endnu engang læst hvad sælger giver udtryk for i tilstandsrapporten;

- Sælger oplyser i sælgers oplysninger, at der er udført reparation af tag over kvist og carport. Hvor der er skjolder på vægge og lofter, er der efter hendes opfattelse tale om gamle skader. Kvisttaget er repareret af to omgange, dokumenteret med regning. Sælger er i god tro da hun sælger huset til os og hun er i øvrigt helt uden teknisk indsigt. Der er ikke i de håndskrevne noter på udleverede tilstandsrapport, nævnt noget som ikke passer.

Vi har igen været ude og kigge på tagene fra stige og kan summerer;

- Kort efter indflytning ved første kraftige regnvejr kan vi konstaterer at det drypper fra loftet i stuen, lige under kvistens sidevæg mod syd. Ved eftersyn fra stige af kvisttaget der ligger ca. 5 meter over terræn kan vi se huller ved overgang mellem tag og kvistsider, der løber vand fra hældningstag og kvisttag ind i huset hvor der er revner i kvistens tagpapløsningen. Der er altså hul i kvisttaget ved indflytning. Mere end 90 % af tagpaptaget på kvisten er af nyere dato, fra 2004 eller 2006. Det regner stadigvæk ind i huset når den interimistiske afdækning blæser af.
- Carport/udhus taget er repareret over carportdelen, over udhuset er der udskiftet eller lagt nyt tagpap over hele udhusdelen. Der er efter en periode opstået nedbøjning i tagets underlag, der bevirker at tagpappen er utæt. Det nye tagpaptag over udhuset er intet værd, udbedringen som er udført på regning for sælger, er ikke lavet som vi kunne forvente. Tagpap over carport er af ældre dato måske fra bygningens opførelse, men taget over udhusdelen er nyere, under 5 år og udført efter regning.
- Dansk Boligforsikrings nedskrivning på grund af bygningsdelenes alder er ikke rigtig. Dansk Boligforsikring burde have hjulpet os. Vandskader på indvendige bygningsdele er ikke nævnt i tilstandsrapporten og skal afhjælpes af Dansk Boligforsikring.

Vi fastholder derfor vores krav mod Dansk Boligforsikring om fuld erstatning efter indhentet tilbud på 61950,- kr + moms som opgjort i vedlagte tilbud samt skader på stueloftet og mener samtidig at forsikringsselskabets vurderingsmand bør irettesættes da hans vurdering af bygningsdelene er vildledende."

I selskabets skrivelse af 29/9 2009 til nævnet hedder det:

"Med hensyn til kvisttaget har selskabet bemærket, at klageren har indsendt en faktura af 4. januar 2006, udstedt af A. Tømrer & Husservice. Fakturaen har overskriften 'Angående utæthed ved kvist', og det fremgår bl.a. af fakturaen, at der er monteret 6 m 40 cm bred svejseoverpap langs sammenbygning.

På baggrund af denne faktura kan selskabet konkludere, at der i 2006 alene er repareret 2,4 m^2 af kvisttaget, men på ingen måde foretaget en komplet udskiftning. Selskabet mener derfor ikke, at sælgerens nye brev indeholder oplysninger, som giver anledning til at ændre selskabets synspunkt vedrørende kvisttaget.

Med hensyn til carporttaget har Topdanmark - som nævnt i selskabets svarskrift af 16. marts 2009 - accepteret at yde erstatning for nedbrudt træ under taget. Dansk Boligforsikring A/S kan derfor ikke yde erstatning for eventuelt nedbrudt træ, hvilket er en del af de tilbud, som klageren vedlægger sit brev.

Klageren skriver endvidere, at taget over carporten er repareret, hvorfor selskabet heller ikke finder anledning til at ændre sit synspunkt vedrørende dette tag.

Klageren har endvidere fremsendt endnu en faktura fra A. Tømrer & Husservice. Denne faktura er dateret 12. juli 2005 og viser bl.a., at der er påsvejset i alt 15 m^2 overpap. Selskabet formoder, at dette overpap har været anvendt til udhuset, men ikke er blevet korrekt monteret.

Klageren ses i øvrigt ikke at have anmeldt skader på udhus, men alene på kvist og carport, hvorfor selskabet ikke tidligere har behandlet udhuset. Såfremt klageren ønsker en konkret sagsbehandling vedrørende udhuset, må klageren indsende en skadesanmeldelse vedrørende udhuset.

Arbejdet på udhuset er imidlertid udført for mindre end fem år siden, og det er derfor umiddelbart selskabets opfattelse, at klageren har mulighed for at klage over dette arbejde over for A. Tømrer & Husservice, og at selskabet derfor ikke skal erstatte dette forhold, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.5.

Endelig anfører klageren, at vandskader på indvendige bygningsdele ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Dette er imidlertid faktuelt forkert, idet der er noteret vandskader i lofter i toilet, bryggers og kvistværelse i beboelsen og i loft i udhus. Begge disse anmærkninger har karakteren K2.

Selskabet mener således ikke, at klagerens brev af 17. september 2009 indeholder oplysninger, som giver anledning til at ændre sit synspunkt."

Efterfølgende har klageren i skrivelse af 19/10 2009 til nævnet anført, at klagen ”omfatter både kvist og udhus”.

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:

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.

…

4.5

- Forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold der er dækket af en anden forsikring.

…

5. Erstatningsberegning

5.1
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

5.2
Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted. Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet.

5.3
Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de fremlagte bilag finder nævnet - med henvisning til den af selskabet anførte begrundelse - ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse, som på det foreliggende grundlag findes at være i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser.

På det foreliggende grundlag har nævnet ikke kunnet tage stilling til klagen over udhuset. Fastholdes denne del af klagen, må der indgives selvstændig klage herover.

Om sælgeren eller dennes ejendomsmægler har pådraget sig erstatningsansvar i forbindelse med tilføjelserne på tilstandsrapporten, ligger uden for nævnets kompetence at afgøre.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen vedrørende kvist og carport kan ikke tages til følge.

I øvrigt kan nævnet ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen