841/10

Den 6. april 2010 blev i sag nr. 76.510:

xxxxxx xx xxxxxxx xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx xxxxxxxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, 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 dække et anmeldt forhold ved den forsikrede ejendoms carport.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet er anført i tilstandsrapporten, og at det ikke er klart forkert beskrevet.

Ejendommen, der er opført i 1975, blev overtaget af klagerne den 1/6 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 4/12 2006.

Om det anmeldte forhold fremgår følgende af tilstandsrapporten:

"B Carport
…
8. Tagkonstruktion
8.1 Tagbelægning/rygning K3 Utæthed i tag/betondæk ved muråbning mod syd."

Af tilstandsrapporten fremgår i øvrigt bl.a.:

"Her er en liste med eksempler på forhold, som den bygningssagkyndige ikke holder øje med:
…
• Bygningens placering på grunden.

…
Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

KO: 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)

Klagerne har i mail af 1/4 2009 anmeldt skaden til selskabet. Det fremgår heraf:

"Vi har det sidste halve års tid holdt øje med loftet i vores carport, og er nervøse for udviklingen heraf.
Over carporten ligger en terrasse. Der er i terrassen ikke synlige utætheder, men vi er alligevel nervøse for at skaden i carporten skyldes vand fra terrassen ned igennem betonen, med mulighed for følgeskade af betonens armering.
Det kan ses på medsendte billeder, at flere stykker af betonen er ved at løsrive sig, samt at sælger tidligere har forsøgt at udbedre skaden.
Skaden er ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor vi retter henvendelse til jer."

Selskabets bygningskonstruktør besigtigede forholdet den 30/4 2009, og han har i besigtigelsesrapport af 5/5 2009 bl.a. anført:

"<u>Beskrivelse:</u>

- Der ses en carport der er opført på siden af huset hvor taget udgør en tagterrasse. Taget har et frit spænd på 6.1 meter og består af 0.6m brede betonelementer som Spændcom lyddæk
- Der ses at de 3 yderste elementer er afskallede og enkelte steder er armeringen frilagt.
- Der ses tillige at der er foretaget rep. af tidligere skader på elementerne.
- Der ses at der har været en fugtskade på væggen i venstre side af carporten tø tæt ved tagafløbet og svarende til de beskadigede 3 elementer i bredden.
- Det oplyses at der har været fliser på tagterrassen men det ikke var tæt og derfor blev der lagt tagpap og støbeasfalt på overfladen, Omfanget af skaden er begrænset til de yderste 3 elementer.
- Hvordan blev forholdet opdaget ved fortsat nedfald af beton skaller i carport?

<u>Konklusion:</u>
Årsagen til det konstaterede forhold:

- Det konstaterede skyldes formentlig en tidligere utæthed i tagterrassen eller et stoppet afløb der har fået vand til at trænge ind i betonelementerne og fået armeringen til at ruste med afskalninger til følge.
- Det er den oprindelige konstruktion,
- Det vurderes at gældende regler på udførelsestidspunktet er overholdt.
- Der er risiko for at afskalningen fortsætter så længe der er blotlagt armeringsjern i konstruktionen. Og på langt sigt kan det medføre svigt i bæreevnen.

…
Vurdering af tilstandsrapporten:
- Er forholdet anmærket i tilstandsrapporten **JA *8.1 K3***
  Utæthed ved tag/betondæk ved muråbning mod syd.

- Da der ikke er betondæk andre steder end den nævnte tagterrasse er det den der menes i tilstandsrapporten.
- Er anmærkningen fyldestgørende **JA**
- Var det anmeldte forhold var synligt på besigtigelsestidspunktet **JA"**

Selskabet har ved skrivelse af 11/6 2009 til klagerne afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klagerne var blevet advaret om forholdet i tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten har forholdet fået karakteren K3, hvilket betyder, at skaden er så kritisk, at bygningsdelens funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Da der endvidere ikke er betondæk andre steder end den nævnte over carporten, kan der kun være tale om det anmeldte forhold.

Klagerne var utilfredse med selskabets afgørelse og har i skrivelse - fejlagtigt dateret 5/6 2009 - bl.a. anført:

> "Vi kan godt se i dag, at når der i tilstandsrapporten er nævnt *Utæthed i tag/betondæk ved muråbning mod syd,* er dette formentlig den skade vi har anmeldt.
>
> Vi har ved gennemgang af huset inden køb fundet to fejl i sydmuren, hvoraf vi på den ene under en mindre muråbning fra tagterrassen har haft en murer til at reparere. Vi troede dette var den nævnte K3 skade, og ønskede derfor at udbedre skaden."

Selskabet har som svar herpå i skrivelse af 22/6 2009 til klagerne anført, at såfremt der er noget, de er uenige med den bygningssagkyndige om i beskrivelsen i tilstandsrapporten, kan de klage til Ankenævnet for Huseftersyn.

Ved skrivelse af 25/6 2009 har klagerne i skrivelse til selskabet påpeget, at den anmeldte skade er forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet skadens placering er forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Selskabet har som svar herpå i skrivelse af 26/6 2009 til klagerne anført, at den kendsgerning, at klagerne har troet, at anmærkningen vedrørte et andet forhold, ikke er afgørende for, om forholdet kan siges at være klart forkert beskrevet eller ej.

Over for nævnet har klagerne indgivet klage den 8/7 2009 med påstand om, at selskabet bliver pålagt at dække den anmeldte skade og har til støtte herfor anført:

"Inden vi skrev under på købsaftalen på vores nuværende hus gennemgik vi tilstandsrapporten. I forbindelse med carporten er der nævnt tre forhold, en K1 og to K3-skader, den ene K3-skade er uvæsentlig i denne sag, den drejer sig om et rækværk. K1-skaden er en revne, som ses på begge sider af murværket. På ydersiden viser den sig under muråbning mod syd, K3-skaden er en utæthed i tag/betondæk også ved muråbning mod syd. K3-skaden er altså ifølge tilstandsrapporten, ud fra vores vurdering, i forbindelse med K1-skaden. Vi har fået repareret det, vi har betragtet som K3-skaden og til dels K1-skaden.

Den skade vi anmelder tilgås fra muråbning mod vest, og er revner i loftet af carporten. Det er muligt, at der er tale om en skrivefejl fra den byggesagkyndiges side, således at K3-skaden burde beskrive anmeldte skade, men det har vi på ingen måde kunnet gennemskue som lægmænd ved gennemgang af huset inden køb. Derfor mener vi, at undtagelsen som beskrevet i policen pkt. 4.1 bør gælde."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 20/7 2009 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Det forhold, at klagerne har misforstået tilstandsrapporten og fejlagtigt har troet, at anmærkningen i tilstandsrapporten vedrørte en anden bygningsdel, kan desværre ikke ændre selskabets afgørelse.

Endelig anfører klagerne, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet der skrives mod syd, mens carporten tilgås fra vest.

Selskabet må blankt afvise, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Anmærkningen i rapporten vedrører bygning B, carport, og der kun den ene carport på ejendommen. Uanset at carportens åbning vender mod vest, er det ubestrideligt, at carporten er placeret syd for huset. Ydermere er der iflg. selskabets konsulent ikke betondæk andre steder på ejendommen. Derudover har klagerne i bilag … skrevet, at de gennem et halvt år har holdt øje med skaden, og at sælger tidligere har forsøgt at reparere skaden. Dette indikerer efter selskabets opfattelse klart, at det anmeldte forhold har været synligt ved overtagelsen, og at klagerne gennem længere tid har været klar over forholdets eksistens."

Der har efterfølgende været nogen korrespondance mellem parterne, men der er ikke herunder fremkommet nyt.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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."

Nævnet udtaler:
Af tilstandsrapporten vedrørende carportens tagkonstruktion fremgår, at der er utæthed i tag/betondæk ved muråbning mod syd, og forholdet har fået karakteren K3, hvilket beskriver kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet - henset til at carportens betondæk er det eneste betondæk på ejendommen sammenholdt med bemærkningen i tilstandsrapporten - at forholdet ikke er klart forkert beskrevet, og at klagerne er blevet tilstrækkelig advaret om forholdets reelle karakter inden købet af ejendommen. Selskabets afvisning af dækning kan derfor ikke kritiseres.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand