841/10

Den 6. april 2010 blev i sag nr. 76.540:

xxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx xx
xxxxxx xxxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxx xxxxxx xx
xxxx xxxx

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 i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde dækning til anmeldte fugtskader i konstruktionen mellem stue og førstesal samt fugtskjolder på loftbrædder i køkkenet.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klagerne var advaret om forholdene i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1850, samt at klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/4 2008 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 29/10 2007. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
5. Lofter/etageadskillelser		
5.2 Loftbeklædning	K1	Lofter i stueplan buer lidt.
	K1	Fugtskjold på loft i værelse nærmest køkken/ alrum.
…		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagebelægning/rygning	K3	Tagbelægning må påregnes at skulle skiftes.

…
Sælgers oplysninger om ejendommen
…

8. Tage	Ja	Nej	Ved ikke
8.1 Har taget været utæt? Hvis ja, hvor? **Ved tag over køkken.**	☒	☐	☐
8.2 Er, eller har der været skader omkring skotrender eller inddækninger? Hvis ja, hvilke? **Ja, ved ovenlys mod syd.**	☒	☐	☐
8.3 Har der været skader ved skorsten (f.eks. løbesod)? Hvis ja, hvilke? **Ja, ved skorsten længst mod øst.**	☒	☐	☐
8.4 Er der utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor? **Ja, utætte samlinger.**"	☒	☐	☐

Klagerne anmeldte den 6/8 2008 bl.a. til selskabet, at de havde konstateret fugtskader i konstruktionen mellem stue og førstesal samt fugtskjolder på loftbrædder i køkkenet. Selskabets taksator besigtigede forholdende den 3/9 2008 og anførte som følge heraf i rapport af 21/10 2008:

"**Ejendommen**
Ejendommen ses at være beboelsen til et nedlagt landbrug fra 1850 og ejendommen fremstår generelt i tidligere renoveret stand og i delvis oprindelig stand, hvorfor FT i forbindelse med overtagelse af ejendommen har påbegyndt en mindre renovering. Ejendommens facader er pudset teglmur. Bagmure i pudset mur. Gulve er opstrøet trægulve i etager. Den oprindelige tagkonstruktion er en saddeltagskonstruktion med tegltag.

Anmeldte forhold
Tegltag, loft i køkken, Loft i soveværelse, tæring af radiator, vandindtrængning ved skorsten

Besigtigelse
Besigtigelsen påbegyndes ude hvor FT fremviser tegltaget.
Tegltaget bærer tydeligt præg af at være dårligt vedligeholdt.
Tegltaget ses at være et tag belagt med vingetegl, der ses at have opbrugt sin levetid.
Taget ses ligesom skotrender at være mosbegroet, der ses revnede tegl, tegl med store afskalninger, og knækkede tegl, der er tegl der stikker op, og der er tegl der ligger skævt.
Bly inddækninger ved tagvinduer og frontispice ses ikke at slutte tæt til tegl og der er steder hvor det er muligt at kigge ind i tagkonstruktionen udefra.
Indefra besigtiges taget gennem hul til skunken, og det ses at teglsten delvis er understrøget med skum.
Det kan konstateres at der er store dele af den oprindelige understrygning der er dårligt vedligeholdt, og det ses at der mangler understrygning på store dele af taget.
Det ses at der er råd i lægter, de buer meget, og det ses at der er opstillet bøtter til opsamling af regnvand.
Det ses at det er muligt at kigge ud inde fra skunken.
Det vurderes at tegltaget er oplagt ca. 1920-30
Taget vurderes helt at skulle udskiftes, eller lægges om, suppleret med nye tegl.

Inde i køkken fremviser FT loftet som ses at bue voldsomt ned.

Loftet er beklædt med profilbrædder, og står ned i buer ca. 5-8cm, loftet er gammelt, alder kan dog ikke konstateres, men det vurderes at der er råd i bjælkelaget.

I soveværelset ses der at være lavet hul i loftet.
FT har lavet hul da det dryppede ned med vand.
Det ses at der er skimmelsvamp på loftets gipsplader, ligesom det ses at der er råd i forskallingen som ses oven over loftbeklædningen. FT oplyser at der til tider drypper ned.
Ved besigtigelse af taget ude over hullet i loftet ses at inddækningen til Velux vindue ikke slutter tæt til tagsten, og at der er så meget hul at det er muligt at kigge ind i konstruktionen.

I værelset ved siden af soveværelset ses radiator med tæring og tæret rør.
Det ses at der er tæret hul ved tilgangen til radiatoren, ligesom der er rust på røret.

Ved skorstenen på 1. sal ses det at der trænger vand ind, ved eller gennem skorstenen.
Det ses at der er sjasket løbesod ud på gulvet, og at det rendt ned ad skorstenen, ligesom det ses at der er løbesod på plankegulvet.

Konklusion
Det er min vurdering på baggrund af besigtigelse at taget ses at have opbrugt sin forventede levetid på grund af manglende eller meget ringe vedligeholdelse.
Tegltaget vurderes at være ca. 80 år gammelt.
Som taget ligger på nuværende tidspunkt kan det konstateres at der ikke er foretaget gennemgang gennem flere år.
Vingetegl er i forvejen kendt for en kort levetid og en høj grad af vedligeholdelse.
Vingetegl er meget følsomme overfor vejrliget og kommer hurtigt til at ligge skævt, hvis ikke understrygningen vedligeholdes.
Der kunne konstateres mos begroninger på tegltaget og i skotrende, hvilket vil medføre længere tids opfugtning af tegltaget, med forhøjet risiko for afskalninger og knækkede tegl.
Taglægter ses at være hårdt medtaget af det utætte tag, og det må forventes at lægter er udtjente.
Det er min vurdering at lægter er de oprindelige fra tegltaget er oplagt.

Udbedring ses at være komplet udskiftning af tegltaget, samt taglægter.
Det må forventes at der vil kunne konstateres rådskader i spærkonstruktionen, som følge af den udtjente tagbelægning.

Nedbøjning af loft i køkken, vurderes at stamme fra det udtjente tag.
Det er min vurdering at der er trængt nedbør ind i tagkonstruktionen, som har opfugtet spær og medført rådskader på spær.
Forholdet bør undersøges nærmere.

Udbedring ses at være partiel udbedring i forbindelse med udskiftning af tagbelægning.

Hul i loft i soveværelse vurderes at være forårsaget at det dårligt vedligeholdte tag.
Det kunne konstateres at bly inddækningen under Velux vindue ikke slutter tæt til taget og at det er her der trænger slagregn ind i tagkonstruktionen, og har gjort det gennem flere år.
Forholdet bør undersøges nærmere, for at kunne opgøre skadesomfanget.

Udbedring ses at være gjort i forbindelse med udskiftning af tagbelægning."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 26/11 2008 til klagerne:

> "Fugt i loft/etageadskillelse
> Dansk Boligforsikring A/S kan ikke anerkende de anmeldte forhold vedrørende fugt i loftet i soveværelset eller fugtskjolde i køkkenet som dækningsberettigede skader.
>
> Det fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten:
> …
> På baggrund af konsulentens rapport mener selskabet, at de anmeldte skader i loftet i soveværelset og køkkenet er følger af de noterede skader på taget. Da skaderne i taget klart og tydeligt er beskrevet i tilstandsrapporten, mener selskabet, at disse to anmeldte skader er undtaget fra dækning iflg. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1, som er citeret ovenfor."

Klagernes advokat har ved skrivelse modtaget af nævnet den 15/7 2009 over for nævnet nedlagt påstand om, at de anmeldte fugtskader er dækningsberettigende. Klagernes advokat har til støtte herfor anført:

> "Klager købte i henhold til købsaftale underskrevet af sælger den 31. oktober 2007 og af klager den 31. oktober 2007 ejendommen beliggende … med overtagelse den 1. april 2008 til en købspris på kr. 2.350.000.
>
> I den anledning har klager tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Dansk Boligforsikring A/S i henhold til ovenstående policenr. Efter klagers overtagelse af ejendommen kunne klager konstatere fugt i konstruktionen mellem stuen og førstesalen i soveværelset, og fugtskjolder på loftsbrædder i køkkenet samt en gennemtæret radiator. Disse skader blev anmeldt af klager den 7. august 2008. Dansk Boligforsikring har ved brev af 26. november 2008 afvist forsikringsdækning på nær skaden vedrørende radiatoren. Ved brev af 26. januar 2009 har klagers advokat protesteret over afslaget på forsikringsdækning under ejerskifteforsikringen. Dansk Boligforsikring har ved brev af 30. januar 2009 fastholdt afslaget på forsikringsdækning."

Selskabet har ved skrivelse af 6/8 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet.

Klagernes advokat anførte i skrivelse af 14/8 2009 tik nævnet:

> "Det bemærkes, at mine klienters ejendom er et traditionelt stuehus til et nedlagt landbrug, hvor førstesalen er udnyttet til boligformål, dvs. til stue og værelser. I stueetagen er der indrettet køkken, badeværelser samt stue og yderligere værelser. De fugtproblemer og øvrige forhold, min klient har anmeldt ved skadesanmeldelsen, vedrører loftet i stueetagen, der således udgøres af etageadskillelsen mellem stueetagen og den udnyttede tagetage. Mine klienters skadesanmeldelse vedrører således ikke forhold vedrørende fugt i selve tagkonstruktionen eller tagkonstruktionen i øvrigt.
>
> Som anført i mit brev af 26. januar 2009 til Dansk Boligforsikring, der er fremlagt som bilag i nærværende sag, vedrører de forhold, der er noteret i tilstandsrapporten, på ingen måde de forhold, som min klient har skadesanmeldt.

Såfremt ankenævnet alligevel måtte finde, at de i skadesanmeldelsen anførte skader må anses for omtalt i tilstandsrapporten, gøres det gældende skaderne fortsat er dækket af ejerskifteforsikringen, idet forholdene i tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet. Det gøres nærmere gældende, at beskrivelsen i givet fald åbenlyst må anses for misvisende eller klart ufyldestgørende. Mine klienter har således ikke på grundlag af tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage skadernes reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning i forbindelse med købet af ejendommen. Jeg henviser I den forbindelse til pkt. 4.1 i de almindelige forsikringsbetingelser for den tegnede ejerskifteforsikring, der ligeledes er fremlagt som bilag i sagen."

Selskabet anførte i skrivelse af 18/8 2009 til nævnet:

"Det fremgår af tilstandsrapporten, at tagbelægningen må påregnes at skulle udskiftes, hvilket klart indikerer, at taget ikke er tæt. Den bygningssagkyndige har givet denne anmærkning karakteren K3, hvilket iflg. tilstandsrapportens definition af denne karakter betyder, at tagets funktion - dvs. holde vand ude - vil svigte inden for overskuelig tid, og at dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

Herudover er der i tilstandsrapporten to anmærkninger om fugtskader på lofterne i stueplan og fugtskjold på loft i værelse nærmest køkken/alrum.

Videre har sælger i tilstandsrapporten oplyst, at taget har været utæt over køkkenet, at der er eller har været skader omkring inddækningen ved ovenlys mod syd, at der har været skader ved skorstenen og at der har været utætte samlinger i nedløbsrørene.

Endelig kan det selv ved et hurtigt gennemsyn umiddelbart ses, at taget er i en særdeles dårlig stand, hvilket illustreres af besigtigelseskonsulentens rapport.

På denne baggrund fastholder selskabet, at forholdet vedrørende taget er absolut fyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten, og at klagerne derved har haft rig mulighed for at overveje konsekvenserne af et utæt tag, hvis manglende tæthed allerede har sat sig spor i ejendommens lofter. Klagernes advokats brev af 14. august 2009 må således skarpt afvises i sin helhed."

Som følge heraf anførte klagernes advokat i skrivelse af 24/8 2009 til nævnet:

"Som anført af Dansk Boligforsikring fremgår det af tilstandsrapporten, at den byggesagkyndige har givet anmærkning K3 vedr. tagbelægning. Imidlertid fremgår intet sted i tilstandsrapporten, at taget er utæt, men alene at taget bør udskiftes. Tilstandsrapportens anmærkning herom er således uden relevans for mine klienters skadesanmeldelse, der vedrører fugt i etageadskillelsen. Tilsvarende gør sig gældende for så vidt angår anmærkningerne vedr. skorsten og utætte samlinger i nedløbsrørene, der på ingen made beskriver eller indikerer at de nævnte forhold kan eller vil medføre fugt i etageadskillelsen.

Det fastholdes således, at mine klienter ikke på baggrund af de beskrevne forhold i tilstandsrapporten har haft en blot nogenlunde rimelig eller forsvarlig mulighed for at tage de anmeldte skader i betragtning i forbindelse med indgåelse af ejendomshandlen."

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:

Af tilstandsrapporten fremgår, at lofter i stueplan buer lidt, samt at der er fugtskjold på loftet i værelset nærmest køkken/alrummet. Disse forhold har fået karakteren K1. Af tilstandsrapporten fremgår tillige, at tagbelægningen må påregnes at skulle udskiftes. Dette forhold har fået karakteren K3, der betegner kritiske skader, der kan medføre skade på andre bygningsdele. Af sælgeroplysningerne fremgår, at taget har været utæt.

Selv om det havde været ønskeligt, at den bygningssagkyndige havde undersøgt, om utæthederne fortsat bestod, og hvilke følger utæthederne havde haft, finder nævnet, at klagerne samlet set i tilstandsrapporten har fået sådanne oplysninger, og at forholdene ikke afviger fra, hvad klagerne kunne forvente i henhold til ejendommens alder og oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet finder således ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse.

7. 76.540

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand