882/11

Den 14. december 2011 blev i sag nr. 80.491:

xxxxx xxxx xxxxxxxxx
xxx xxxxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk boligforsikring A/S. Han klager ved sin repræsentant over, at selskabet har afvist at yde dækning i anledning af en anmeldt skade på rem og understøtning ved vindue.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, dels at det anmeldte forhold er dækket af sælgers garanti, dels at klageren ikke har sandsynliggjort, at der er tale om en skade i henhold til forsikringsbetingelserne.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1955, og at klageren overtog ejendommen den 1/5 2009 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 26/2 2009. Heraf fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
3.	**Yder- og indervægge**		
3.1	Facader/gavle	K1	Ydervægge har enkelte revner i sokkel, mest ved vinduer/døre, og der er stedvise mørteludfald.
…			
4.	**Vinduer og døre**		
…			
4.2	Vinduer	K0	Skår i vinduesplade i værelse.
		K2	Vinduer (bortset fra nye vinduer) har fugtskader og nedbrud, ses især i haveside og i gavl. Nogle vinduer binder.

4.4	Sålbænke	K1	Der ses enkelte revner i sålbænke."

Af købsaftalen fremgår bl.a.:

"**16. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår**

…

Reparation af overlægger over vinduesparti:

Det er aftalt at sælger inden overtagelsesdagen reparerer den eller de defekter der måtte være på overlæggeren over det sydvendte vinduesparti i stuen, sælger afholder enhver udgift forbundet hermed og forholdet er i øvrigt køber uvedkommende.

Køber står selv for den efterfølgende maling og finish."

Klagerens repræsentant anmeldte ved brev af 22/3 2011 en skade til selskabet. Af brevet fremgår bl.a.:

"Forsikringstager overtog ovennævnte ejendom 01.04.2009 i h.t. skøde af 17.04.2009.

Det var hans plan bl.a. at ændre ruminddelingen m.v. Derfor accepterede han, at sælger ikke skulle afhjælpe en mangel ved overligger over vinduesparti ved terrasse.

Da han for et par måneder siden påbegyndte de påtænkte arbejder, måtte han desværre konstatere, at de foreliggende tegninger ikke svarer til de faktiske forhold.

De på bygningstegningerne viste lodrette jernstolper/-søjler mellem vinduespartierne mangler.

Dette indebærer,

at vinduesrammerne alene 'bærer tage'.

Selvom rammerne muligvis kunne have klaret den lodrette belastning, er det ikke nok, fordi belastningen ikke alene er lodret.

Statisk set er det murværket omkring vinduespartiet, der bærer/optager hele det tryk (taget), som de manglende jernsøjler skulle have båret. Dette indebærer, at rem og underlag (murkroner) deformerer. Deformationerne ses tydeligt.

Bygningstegning er korrekt. Tømrer har 'snydt på vægten'.

Set fra haven ser det ud, som om taget er skalket op over vinduespartiet - altså at nederste lægte er sat på højkant, således at nederste tagplade får en fladere vinkel (som et pagodetag).

Men taget er ikke skalket op. Det har sat sig, fordi spærenes understøtning er 'rullet' med remmen indad/nedad."

Med henvisning til at klageren havde kendskab til forholdet, før han overtog ejendommen, afviste selskabet ved brev af 14/4 2011 at yde dækning.

Sagen blev herefter indbragt for nævnet ved klageskema underskrevet den 21/6 2011. Heraf fremgår bl.a.:

"**2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...**
Erstatning/afhjælpning svarende til opretning af tag over vinduesparti samt opretning og understøtning (søjler) af remmen over vinduespartiet.
Rep. Af murkronen, som er delvist deformeret som følge af for stor last fra rem, samt af remmens for store nedbøjning."

Selskabet har over for nævnet bemærket, at sagen ikke har været påklaget til selskabet, før den blev indbragt for nævnet. Selskabet har herefter foretaget besigtigelse på ejendommen den 14/7 2011. Af besigtigelsesrapporten fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelsen blev oprindelige bygningstegninger fra husets opførelsestidspunkt fremvist. Det fremgår af disse, at let ydervæg (træ) ved terrasse mod syd, hvor der i forbindelse med stuen er placeret tre stk. tophængte vinduesfag og et stk. sidehængt havedør, oprindeligt er projekteret med lodrette bærende træstolper mellem to vinduesfag og havedør samt let ikkebærende skillevæg mellem andre to vinduesfag.

Ved besigtigelsen indvendigt kunne de lodrette bærende stolper konstateres udeladte af ukendte årsager, ligesom at den oprindelige rem over dør- og vinduespartiet i mindre grad i toppen synes at 'vælte' indad mod stuen. Årsagen kan skyldes, at remmen ikke usædvanligt har kastet sig.

Forsikringstager oplyser ved besigtigelsen, at han selv har repareret det indvendige pudslag i bagmuren øverst til højre for havedøren.

Ved den indvendige besigtigelse kunne der ikke konstateres væsentlige deformationer i stueloft.

Ved udvendig besigtigelse kunne der i remmen over dør- og vinduespartiet, som iflg. det fremviste tegningsmateriale er udført i liggende tømmer, konstateres en mindre nedbøjning, ligesom lettere forskydning i de to øverste skifter mursten på murkroner i begge ender over dør- og vinduespartiet, hvor remmen ligger af.

Ligeledes kunne den nederste række eternit tagplader konstateres at 'knække' eller danne et svaj (kinesersvaj) i overgangen ved pladeoverlæg på den nederste række, *ikke bare henover dør-og vinduesparti, men også på den øvrige del af tagfladen.*

Der kunne ved besigtigelsen ikke umiddelbart konstateres væsentlige sætninger (deformationer) i hverken havedør eller vinduer, som alle vurderes at være fra husets opførelsestidspunkt i 1953. Både havedør og vinduer lader sig åbne og lukke uden væsentlig modstand, endda til trods for at disse fremstår i meget dårlig stand med manglende vedligehold og nedbrud (råd) flere steder.

Ved besigtigelse i tagrummet kunne der ikke umiddelbart konstateres synlige tegn på utætheder (lysindfald) i tagdækningen over dør- og vinduespartiet, ligesom at der ikke kunne konstateres væsentlige deformationer i tagkonstruktionens oprindelige spærfag udført som saksespær. Adgangsforholdene i tagrummet er dog begrænsede.

Forsikringstager har efterfølgende overtagelsestidspunktet flyttet den indvendige lette ikkebærende skillevæg, som støder vinkelret op til vinduespartiet, tilbage hvor denne oprindeligt iflg. tegningsmaterialet var projekteret afsat. De konstaterede manglende lodrette stolper i

ydervæggen er således ikke relevant i forhold til skillevæggens nuværende placering. Skillevæggens placering vurderes uden væsentlig betydning for de konstaterede og anmeldte forhold.

Konklusion
På baggrund af besigtigelsen er det min umiddelbare vurdering, at tagfladen ved tagfoden kan være 'født' med et knæk i overlægget til den nederste række tagplader. Dette begrundes i det forhold, at knækket ikke bare forekommer henover dør- og vinduespartiet, men også på den øvrige del af tagfladen, hvor murremmen er understøttet af murværk.

Men dette kan ikke afgøres endeligt uden at der foretages et destruktivt indgreb i tagfladen ved at afmontere 1-2 tagplader i den nederste række tagplader med det formål, nærmere at klarlægge konstruktionens opbygning ved tagfoden.

Jeg finder det umiddelbart ikke sandsynligt, at saksespærenes hoveder nærmest skal knække i en ret linje henover hele tagfladens længderetning som følge af en mindre nedbøjning i remmen over dør- og vinduespartiet, i øvrigt uden at kræfterne så via spærenes tænger vil blive overført til spærfødderne. Typisk vil sætninger af denne art i spærfag af denne type medføre nedbøjninger (svaj) i spærstræet, og ikke markante knæk.

Ved den indvendige besigtigelse kunne der ikke konstateres væsentlige deformationer i stueloft.

Ved besigtigelse i tagrummet kunne der ikke umiddelbart konstateres synlige tegn på væsentlige deformationer i tagkonstruktionens oprindelige spærfag udført som saksespær. Det skal dog nævnes, at adgangsforholdene i tagrummet er begrænsede."

Ved brev af 10/8 2011 har selskabet fastholdt sit afslag på forsikringsdækning over for klagerens repræsentant.

Klagerens repræsentant har efterfølgende i brev af 31/8 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvis skal bemærkes, at køber ved besigtigelsen af huset var opmærksom på manglen ved taget over bemeldte vinduesparti. Køber drøftede forholdet med sælgers tømrer, der oplyste,
at der var indsat bæresøjler af **jern.** I forbindelse med denne sag har sælger overfor mig oplyst, at tømreren nu benægter denne udtalelse.
Selvom tegningerne viser bæresøjler af træ, lagde køber tømrerens oplysninger til grund, selvom det for så vidt er underordnet, om de er af træ eller jern. Da han senere fik samtlige tegninger over huset, tillagde han det ikke betydning, at tegningerne viste bæresøjler af træ.

Konsulenten synes at mene, at de manglende bæresøjler ikke har nogen betydning for konstruktionen. Det kan undre, da deformiterne som følge af de manglende bæresøjler umiddelbart er kendelige.
En renovering af vinduespartiet er følgelig også blevet langt mere kompliceret. Den i øvrigt geniale konstruktion med saksespær belaster murkronen/remmen med halvdelen af tagets vægt.
Ved opmåling med nivelleringsudstyr er konstateret, at nedbøjningen er 3 cm. Efter et langt liv med byggesager og mangler ved fast ejendom, er det min opfattelse, at en syns- og skønsmand vil komme til en anden konklusion end konsulentens.

I øvrigt er jeg enig i.
at der er tale om en oprindelig mangel, samt
at sælger jf. jvf. købsaftalens § 16 er pligtig at udbedre de defekter, der måtte være på overliggeren."

Af selskabets brev af 22/9 2011 til nævnet fremgår bl.a.:

"**Dansk Boligforsikrings opfattelse af sagen:**
…
Vilkåret i købsaftalen må opfattes som en garanti fra sælgers side, og allerede af den grund dækkes eventuelle skader på overliggeren ikke af ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.5.

Som vilkåret er formuleret. '..., *sælger afholder enhver udgift forbundet hermed og forholdet er i øvrigt køber uvedkommende.',* må det lægges til grund, at såvel årsag som eventuelle følgeskader, også er omfattet af garantien. At klager muligvis efterfølgende har afstået fra at gøre garantien gældende, har ikke betydning for ejerskifteforsikringens dækning.

I det omfang Ankenævnet måtte lægge en anden fortolkning af vilkåret i købsaftalen til grund, gøres det gældende, at der ikke er tale om en skade iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

...
Konklusion:
Den fremsendte klage bør afvises, da klager ikke har sandsynliggjort svækkelser eller sætninger i vinduespartiet, udover hvad der må anses at være forventeligt for et hus fra 1955. Klager har i øvrigt været bekendt med overliggerens skævheder forud for handlens indgåelse, og har som sådan haft mulig for at tage forholdet i betragtning, fx ved - som det er sket - at afkræve sælger en garanti.

Det anmeldte forhold må anses at være dækket af sælgers garanti, og klager kan således ikke kræve dækning under ejerskifteforsikringen, medmindre det godtgøres, at der ikke kan opnås dækning under garantien."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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.

…

4.4
- Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før køberen overtog ejendommen eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

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."

Nævnet har gennemset de forelagte skitser samt fotos af vinduer og tag.

Nævnet udtaler:

Allerede fordi nævnet finder at måtte lægge til grund, at klageren før sin overtagelse af ejendommen havde kendskab til forholdet, og at forholdet er omfattet af den af sælgeren i købsaftalen afgivne garanti, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen

udskriften bekræftes

Henning Jønsson