898/12

Den 22. august 2012 blev i sag nr. 82.178:

xxxxxxxx xxxxx xxxx
xxxxxxxxxxxx xxx xxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt fugt-/vandskade.

Selskabet har afvist kravet med henvisning til tilstandsrapportens anmærkninger og en særlig policeklausul, hvorefter forsikringen ikke dækker fugtskader, der konstateres i eller udbreder sig fra taget/tagkonstruktionen.

Ejendommen, der er et sommerhus opført i 1975, blev købt af klageren med overtagelse pr. 15/10 2011. Kontantprisen udgjorde 360.000 kr. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 12/7 2011. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	8 Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Der forekommer revnede tagplader ved hjørne mod nordvest, samt enkelte tagplader med revner ved skruer i udhæng mod sydøst og ved skotrende mod sydvest, samt gamle skruehuller i tagplader mod syd i udhæng ved stue.

		Note: Der er øget risiko for skader i underliggende tagværk.
8.3 skotrender/inddækninger	K2	Inddækning mellem vindskeder og tagplader er mangelfuld på østgavl og ved vindskede mod nordvest. Note: Der er øget fugtpåvirkning på træværk i udhæng.
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K3	Der er nedbrydning og svampeskade i kehlspær i sydvestligt hjørne, samt på underbeklædning i udhæng mod syd ved stue. Der er endvidere nedbrydning i stembræt og vindskede ved nordøstligt hjørne, samt nedbrydning i remender ved kip mod øst og vest. Note: Nedbrydningen skyldes fugtpåvirkninger.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Der mangler tagrende og nedløb samt manglende bortledning af tagvand fra nedløb. Note: Kan forårsage opfugtning af diverse bygningsdele på sternbræt og i terræn langs facader.
8.10 Undertage/understrygning	K1	Undertag af pap forvitrer og revner I udhæng flere steder.
8.16 Bemærkninger til skorsten	K3	Skorstensinddækning mangler tæthed mod tagflader. Note: Der er risiko for indtrængning af nedbør ved snefygning og slagregn.

…

…

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. (Der kan være en alvorlig skade: derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)

En note er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

0. Generelle oplysninger	Ja	Nej	Ved ikke
0.1 Hvor mange år har du boet i ejendommen? **36 år**			

…

3. **Yder- og indervægge/skillevægge**			
3.1 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
3.2 Er der revner, som er dækket af møbler? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
3.3 Er der fugtpletter eller mug, som er dækket af møbler?	☐	☒	☐

…

8. **Tage**			
8.1 Har taget været utæt? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐

8.2	Er, eller har der været skader omkring skotrender eller inddækninger? Hvis Ja, hvilke? **Kehl udskiftet og ny zinkskotrende monteret ved indgang over soveværelse**	☒	☐	☐
...				
8.4	Er der utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
…				
8.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?"	☐	☒	☐

I forbindelse med købet af ejendommen modtog klageren desuden et tillæg til tilstandsrapporten. Tillægget, der er dateret 15/7 2011, indeholder bl.a. reparationsforslag og skønnede priser for de forhold, der i tilstandsrapporten har fået karakterne K2 og K3.

Den 19/10 2011 anmeldte klageren til selskabet, at der var konstateret vandindtrængning i ejendommens indervæg.

Ejendommen blev besigtiget af selskabets besigtigelseskonsulent den 24/11 2011. Der blev samme dag udarbejdet en besigtigelsesrapport, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Indledende bemærkninger**
Træ sommerhus fra 1975 i 1 plan med oprindelig tagkonstruktion som sadeltag pålagt fiber cement bølgeplader.

Anmeldte forhold
Utæt tag (litra A).

Besigtigelsen
Ved besigtigelsen kunne der i stue til venstre for brændeovn konstateres partielt nedbrud (råd) primært nederst i bræddebeklædningen på væg, hvor der også kunne måles kraftigt forhøjet fugtindhold.

Det var ikke muligt - uden at foretage destruktivt indgreb - nærmere at klarlægge omfang af følgeskader skjult i væggen. Følgeskader antages dog betydelige, idet forholdet (utætheden) sandsynligt har stået på gennem længere tid.

Nedbruddet i væggen er lokaliseret umiddelbart under skotrende mod sydvest.

Ved besigtigelse af skotrenden mod sydvest samt tilstødende tagflader kunne skotrenden konstateres opfyldt med skidt, hvilket sammenholdt med skotrendeprofilets manglende opbuk under tagplader kan medføre vandindtrængen.

Yderligere kunne der konstateres to revnede fiber cement bølgeplader umiddelbart ved skotrende, ligesom at inddækning ved skorsten kunne konstateres utæt. Disse forhold kan også medføre vandindtrængen.

Endelig kunne der konstateres partielt begyndende nedbrud/svamp i kehlspær under udhæng mod sydvest.

Uden at foretage destruktivt indgreb i tagfladerne (løft af tagplader) er det er vanskeligt at præcisere, hvilken af ovennævnte årsager der medfører at vand trænger ind via tagflader og videre ned i væggen.

Både fiber cement bølgeplader og skotrende vurderes at være oprindelig fra husets opførelsestidspunkt i 1975.

Bilag
8 stk. billeder."

På baggrund af sagens oplysninger afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved brev af 7/2 2012.

Af klagerens mail af 1/3 2012 til selskabet fremgår:

"Jeg bekræfter hermed modtagelsen af Deres afslag på dækning af skader på ejendommen … Jeg har talt med min tekniske rådgiver - tømrer og juridiske - advokat og kan ikke godkende afslaget.

Iflg. tømreren er tilstandsrapporten direkte misvisende omkring punkterne 3 og 8. Iflg. disse er der ingen kendte eller aktuelle skader, men virkeligheden er en anden. En gennemgang af huset viser gamle skader, der er forsøgt udbedret, men med råd og svamp til følge. Jeg vedhæfter en afskrift af tømrerens rapport. En afskrift, da den originale er et håndskrevet brev. Dette og det forhold, at den bygningssagkyndige i forbindelse med udfærdigelse af tilstandsrapporten burde have opdaget skaden, gør at jeg ikke kan godkende Deres afgørelse.

Det er stadig min forventning, at skaden bliver udbedres uden omkostninger for mig bortset fra min selvrisiko."

I det omtalte og vedhæftede dokument hedder det:

"Afskrift af brev fra tømrermester … af 16.02.2012 modtaget den 17.02.2012

Jeg har d.d. modtaget din tilstandsrapport og brev fra Dansk Boligforsikring. I dag har jeg været ude i sommerhuset … for endnu en besigtigelse.

For mig at se og læse besigtigelsen fra Dansk Boligforsikring har de konstateret skaden, men holder sig til udarbejdet tilstandsrapport af 12.07 2011, hvor skaden bag brændeovn og skotrende er K3.

Det er efter min vurdering skade som har stået på årevis, da nedbrydningen er så omfattende, med både råd og svamp, at den forrige ejer ikke vil kunne undgå at have opdaget det.

Det skal bemærkes, at omtalte skotrende har været forsøgt repareret, da der i skotrenden er limet aluminiumbånd oven på skotrende og det er malet med sort maling.

Tagpladerne bærer i øvrigt tydelige tegn på at være repareret evt. lagt om. Mindst 10 tagplader er der synlige revner, som er forsøgt repareret med tætningsmasse, Ligeledes mangler der skruer i nogle tagplader.

Sternbræt i syd-vestlige hjørne, hvor skaden er sket, er på et tidspunkt udskiftet til trykimprægneret træ, men udhængsbrædder bag ved ikke er udskiftet og bærer præg af råd og svamp.

Med hensyn til anmærkning om at skotrende er fyldt med visne blade kan det ikke være anderledes, da besigtigelsen fra Dansk Boligforsikring er foretaget den 24, november (2011) og det er efter løvfald.

Jeg vil mene at sælger ikke har været oprigtig i sin afkrydsning af tilstandsrapport under punkt 3 og 8.

Jeg vil råde Jer til at få juridisk (bistand) ang. Jeres hushandel og om der evt. er chance for at få omstødt afgørelsen fra Dansk Boligforsikring.

Med hensyn til reparation af skaden, mener jeg godt det kan lade sig gøre at reparere syd-vestlige hjørne. Kehlspær skal blotlægges fra tagsiden og indv.

Pris kan ikke gives før blotlæggelse har fundet sted og omfanget af råd og svamp er kortlagt."

Den 5/3 2012 har klageren indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
…
Efter overtagelsen den 15.10.2011 opdager vi nogle fugtpletter på væggen til venstre for brændeovnen i stuen. Da sælger og byggesagkyndige ikke har gjort opmærksom på dette forhold, selvom sælger må havde haft kendskab hertil og den byggesagkyndige burde have opdaget det, meldte vi sagen til ejerskifteforsikringsselskabet den 19.10.2011. Det skal bemærkes, at sælger i huseftersynsrapportens punkt 3 og 8 positivt har afkrydset 'ingen forhold'.
Den 02.02.2012 har lokal tømmermester besigtiget ejendomme og udfærdiget rapport, der konkluderer at skaden er gammel og må være sælger bekendt …
07.02.2012 afviser Dansk Boligforsikring skaden med henvisning til bestemmelserne i huseftersynsrapporten og tillæg til tilstandsrapporten.
Da oplysninger i disse dokumenter er modstridende, det forhold at sælger har fortiet oplysninger om kendte fejl og mangler og at den byggesagkyndige burde have fundet problemet og beskrevet det i sine rapporter, har jeg afvist Dansk Boligforsikrings afslag og indgiver nu denne klage.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
At Dansk Boligforsikring, den byggesagkyndige og sælger anerkender forholdet og udbedrer skaden og holder mig skadesløs."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i brev af 15/3 2012 bl.a. anført:

6. 82.178

"**Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.**
Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der i ejendommens stue til venstre for brændeovn - umiddelbart under skotrende mod sydvest - var partielt nedbrud (råd) i den indvendige bræddebeklædning.

Skaden skyldes ifølge besigtigelseskonsulenten utætheder i tagplader ved skotrenden, samt muligt utæt inddækning ved skorstenen. Begge disse forhold er anmærket i tilstandsrapporten med karakteren K3 under pkt. 8.1 samt 8.16 (s. 8).

Da tilstandsrapporten indeholder anmærkninger om utætheder flere steder i taget (se tilstandsrapportens pkt. 8), har Dansk Boligforsikring A/S valgt at tage forbehold for følgeskader (råd og svamp) af de i tilstandsrapporten anmærkede utætheder i taget. Forbeholdet fremgår af policens særlige undtagelse jf. bilag B.

Klager har forud for købet været bekendt med, at den tegnede police indeholdt en særlig undtagelse vedrørende råd og svamp som følge af fugt fra det utætte tag, og har som sådan også haft anledning til at undersøge forholdet nærmere forud for købet.

Om sælger eventuelt har været bekendt med, at der tidligere er trængt vand ind fra det utætte tag, har ikke betydning for ejerskifteforsikringens dækning.

Da det iht. besigtigelsesrapporten må lægges til grund at rådskaderne skyldes utætheder, som er korrekt anmærket i tilstandsrapporten, er det anmeldte forhold omfattet policens forbehold for dækning af følgeskader.

Konklusion
Dansk Boligforsikring's afvisning af dækning er korrekt begrundet i tilstandsrapportens anmærkninger, samt policens særlige undtagelse. Klagen bør derfor afvises.

Hertil har klageren i brev af 30/3 2012 til nævnet bemærket:

"Jeg fastholder mit krav til ejerskifteforsikringen med henvisning til tidligere omtalte forhold omkring sælgers urigtige oplysninger i Huseftersyn og den bygnings sagkyndiges manglende omhyggelighed ved besigtigelse af ejendommen.

Hvad er formålet med at tegne en ejerskifteforsikring, når man med et 'pennestrøg' kan fraskrive sig et hvert ansvar og således fjerne hele grundlaget for 'Bekendtgørelse af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.'? Det er urimeligt, at min retsstilling således bliver ikke eksisterende på trods af at, sælgers mod bedre vidende har skjult de faktiske oplysninger og den bygningssagkyndiges ikke har positivt gjort opmærksom på forhold, som med en fagmands øjne burde være kommet for en dag ved gennemgangen af ejendommen.

Påstanden om, at sælger har afgivet urigtige væsentlige oplysninger om bygningens tilstand, bekræftes til fulde at den rapport, der udarbejdet at tømrermester ...

Jeg mener stadig, at jeg er dækket af ejerskifteforsikringen jf. 'Bekendtgørelse af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m v.'
Således fastholder jeg mit krav til Dansk Boligforsikring."

Nævnet har set de fotos, der er vedlagt sagen.

7. 82.178

Af klagerens police fremgår bl.a.:

"Særlig undtagelse: Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tag/tagkonstruktion, som følge af fugt."

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.

3.2
Dækningen er betinget af:
- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden.

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:

Selskabet har med baggrund i tilstandsrapportens oplysninger taget forbehold for skader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tagkonstruktion. Dette har selskabet lovligt kunne gøre, og selskabet kan derfor ikke pålægges at yde dækning, selv om det måtte antages, at fugtskaden allerede var til stede på besigtigelsestidspunktet, og derfor burde være anført af den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten.

8. 82.178

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Henning Jønsson