

Den 3. december 2012 blev i sag nr. 82.631:

XXXXX XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX X
XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXX

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 tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at dække udskiftning af råd-/svampeskadet gelænder/rækværk på 2 terrasser på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at den anmeldte skade skyldes klagerens manglende vedligeholdelse, og at forholdet således ikke var til stede på overtagelsestidspunktet.

Klageren har tillige indgivet klage over Nykredit Forsikring A/S, som har afvist at dække den anmeldte skade over en i dette selskab tegnet husforsikring. Denne klage behandles af nævnet under sagsnummer 82.641.

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i 1881 med en tilbygning fra 1931, blev købt af klageren med overtagelse den 1/11 2009. Kontantprisen udgjorde 8,0 mio. kr. Ejerskifteforsikringen blev tegnet for en 10-årig periode på baggrund af tilstandsrapport dateret 25/7 2009. Tilstandsrapporten ses ikke at indeholde anmærkninger af betydning for det omtvistede forhold.

2.

82.631

Klageren anmeldte skaden til selskabet ved mail af 7/3 2012, hvoraf bl.a. fremgår:

Vi har nu erfaret, at gelænderne/rækværkene på begge vores terrasser er gennemrådne og er ved at falde fra hinanden. Vi har ikke i forbindelse med købet haft nogen viden herom, og det fremgår ikke af tilstandsrapporten, at der var råd. Henset til de meget voldsomme rådgreb må manglen uomtvisteligt have eksisteret på overtagelsestidspunktet.

Ovenstående skader anmeldes hermed. Udbedring vil kræve opbygning af helt nye gelændere og maling heraf, samt nedtagning og bortfjernelse af de rådne gelændere.

Da dele af gelænderet er begyndt at falde ned, og da vi og vores datter ikke kan benytte terrasserne med ulovlige/farlige gelændere har vi bedt en snedker om at udskifte dem. Da jeg går ud fra, at I evt. vil have behov for at vurdere skaden, skal jeg derfor høre, om I hurtigst muligt kan sende en vurderingsmand ud til os. Jeg kan være hjemme de næste par dage, når det måtte passe en af jeres vurderingsmænd at bese skaden. Alternativt kan jeg indsende billeder af de rådne gelænder, og hvis I har behov for at vurdere træet/forrådnelsen kan vi gemme alt det rådne træ i haven."

Forholdet blev besigtiget af selskabets besigtigelseskonsulent den 28/3 2012, som på baggrund heraf udfærdigede besigtigelsesrapport af 30/3 2012. Af denne rapport fremgår:

"Indledende bemærkninger:

Ejendommen et parcelhus er opført i år 1881, er med mindre kælder, har udnyttet tagetage, er opført i tidstypiske materialer/konstruktioner.

Besigtigelsen:

FT anmelder råd i rækværk omkring 2 tagterrasser - drejer sig om en mindre vestvendt tagterrasse samt en større sydvendt tagterrasse. (huset er orienteret N-S).

Terrasse vest:

FT har nedtaget/udskiftet rækværket. Det gl. rækværk ligger i haven. Rækværk ses helt nedbrudt/råddent.

Se billeder 1 - 8

Terrasse syd:

Rækværk/træ ses fuldstændigt nedbrudt (gælder hele rækværket), der ses massiv vækst af svamp. Rækværk er hvidmalet - maling står nærmest selv (fabriksmalet), trykker man på malingen, går man lige igennem - træ er fuldstændigt nedbrudt inde bag ved.

Se billeder 9 - 18.

Konklusion:

FT oplyser at rækværk er opsat af tidligere ejer - at rækværk skulle være ca. 5 år gammelt.

Umiddelbart vurderer jeg at rækværk er af meget ringe/dårlig kvalitet. Det er nummeret efter cigarkassetræ (polsk birk?) - der er ingen vægt i træet - føles meget let!

Det er den billigste type rækværk - Jem og Fix/Bauhaus sælger lignende stakitter - ikke tryk-impregneret træ og med fabrikspåført malerbehandling (diff tæt)

3.

82.631

Meget kort levetid i dansk klima (som præfabrikerede hvidmalede havemøbler af billig kvalitet - holder kun få år, hvis de står ude om vinteren).

Der er ikke vedligeholdt siden OT - se billeder. Der er alger og aktiv svampevækst. Sydvendt terrasse er overhængt af store træer (står fugtigt) - nedsætter levetid.

Når først der 'går hul' på overfladen, vil det billigere træ nedbrydes på meget kort tid.

Rækværket har stået i 2 vintre uden vedligeholdelse - det er færdigt!

FT er i fuld gang med udskiftning. Der gik håndværker på grunden da jeg ankom. Det rækværk der opsættes er i langt bedre kvalitet.

Tilstandsrapport: ingen anmærkning vedr. anmeldte"

På baggrund af det oplyste afviste selskabet herefter at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved brev af 19/4 2012.

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvorfor han ved mail af 20/4 2012 anmodede selskabet om at revurdere sagen. Henvendelsen resulterede ikke i ændring af afgørelsen.

Den 29/5 2012 har klageren indbragt sagen for nævnet. Af klagen fremgår bl.a.:

"Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. ...

Vi har i vinteren 2011/2012 erfaret, at gelænderne på begge vores terrasser var gennemrådne og ved at falde fra hinanden. Vi har ikke i forbindelse med købet haft nogen viden herom, og det fremgår ikke af hverken købsaftale eller tilstandsrapporten (begge dokumenter er vedlagt), at der var råd eller andre mangler ved gelænderne eller konstruktionen/behandlingen heraf.

Det er vores opfattelse, at skaden bør dækkes enten af ejerskifteforsikringen eller af vores husforsikring (som omfatter råddækning). Der er ikke i forsikringerne taget noget forbehold for den skete skade.

Ved overtagelsen af ejendommen i november 2009 fremstod gelænderne på de to terrasser helt nyetablerede og nymalede (hvidt). Gelænderne var helt lukkede konstruktioner, hvor alt træet fremstod malerbehandlet og ikke åbnet til omgivelserne. Vi anslår, at gelænderne er opsat kort tid før vi så ejendommen til et åbent hus første gang i juni 2009. Terrasserne er på henholdsvis ca. 7 og ca. 28 kvm.

Udbedring af skaderne kræver opbygning af nye gelænder og maling heraf, samt nedtagning og bortfjernelse af de rådne gelænder. Da dele af gelænderet var begyndt at falde ned og dermed udgjorde en (ulovlig) sikkerhedsrisiko, er de farlige gelænder i marts/april 2012 udskiftet med nye gelænder. De nye gelænder skal males i efteråret. Vi har fået oplyst, at holdbarheden på udendørs gelænder er i hvert fald 30 år.

...

Besigtigelseskonsulenter for både Dansk Boligforsikring og Nykredit har besigtiget gelænderet på de to terrasser inden nedtagning af gelænderne, og vi har fortsat det rådgangrebne træ liggende, så der kan foretages besigtigelse af træ/maling for at konstatere årsagen til skaden, hvis dette måtte være nødvendigt. Både klager og besigtigelseskonsulenterne for de to selskaber har i øvrigt taget en række fotografier af gelænderne før nedtagning.

Besigtigelseskonsulent for Nykredit (... [tømrer]) angav overfor os ved besigtigelsen, at der var tale om en skade dækket af ejerskifteforsikring, da skaden er opstået som følge af forkert konstruktion/malerbehandling af gelænderet. Vi har aldrig modtaget svar/skriftligt materiale fra Nykredit, trods flere anmodninger herom. Vi har imidlertid mundtligt fået bekræftet, at Nykredit ikke vil dække skaden.

Sagsbehandler og besigtigelseskonsulent for Dansk Boligforsikring angav, at husforsikringen burde dække rådskader. Dansk Boligforsikring har tilsyneladende den generelle opfattelse, at rådskader dækkes af husforsikringen, og har nægtet af dække skaden.

...

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at opnå dækning for den fulde omkostning ved bortfjernelse af de råd-/svampeangrebene gelændere, opsætning af nyt gelænder samt maling heraf, således at gelænder fremstår, som det gjorde inden råd-/svampeangrebet."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i brev af 25/6 2012 bl.a. anført:

"Ejendommen er overtaget i oktober 2009. I marts 2012 anmeldte vores kunde, at de udvendige altanrækværk var rådne.

Vi har afvist skaden, fordi vi ikke mener, rækværket har været råddent ved overtagelsen. Skaden skyldes manglende vedligeholdelse igennem 2 vintre - se besigtigelsesrapporten. Der er ingen fejl ved rækværket, der er af billig kvalitet og derfor vedligeholdelseskrævende."

Hertil har klageren i brev af 31/7 2012 til nævnet bemærket:

"Det bestrides, at skaden ved rækværket skyldes manglende vedligeholdelse. Forud for konstatering af svampeangrebet har vi ikke som ejere af ejendommen haft nogen mulighed for at konstatere angreb eller har haft anledning til at foretage yderligere vedligeholdelse. Siden overtagelsen har rækværket således fremstået både nymalet og godt vedligeholdt. I vinteren 2011/2012 har vi imidlertid måtte konstatere, at rækværket begyndte at smuldre som følge af rådgangreb inde i konstruktionen.

Det bestrides i øvrigt at rækværket skulle være af særlig dårlig eller billig kvalitet.

I forhold til ovenstående bemærkes i øvrigt, at der ikke i tilstandsrapporten er nogen som helst angivelse af, at der skulle være mangler ved rækværket eller at dette var u hensigtsmæssigt eller forkert behandlet. Vi har derfor heller ikke på baggrund af tilstandsrapporten haft nogen grund til at foretage særlig vedligeholdelse af et rækværk, der i øvrigt fremstod helt nymalet og nyopsat. I øvrigt må tilstandsrapporten tages til udtryk for, at rækværket ikke var af en særlig dårlig kvalitet ved overtagelsen, og bevisbyrden, for at dette måtte være tilfældet, påhviler derfor forsikrings selskabet. I det omfang forsikrings selskabet derfor ønsker

5.

82.631

at det skal lægges til grund, at rækværket var af en særlig ringe kvalitet, må dette påvises ved gennemførelse af almindelig syn og skøn."

Nævnet har set de fotos, der er vedlagt sagen.

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, deformation, 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:

...

4.6

- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede.

...

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

6.

82.631

Nævnet udtaler:

Nævnet finder at kunne lægge til grund, at ejendommen blev overtaget af klageren den 1/11 2009, og at tilstandsrapporten af 25/7 2009 ikke indeholdt anmærkninger vedrørende rækværket. Nævnet finder ligeledes at kunne lægge til grund, at rækværket ved taksators besigtigelse den 28/3 2012 var fuldstændig råddent, og at det anvendte træ måtte anses for helt uegnet til formålet. Hertil kommer, at der efter de fremlagte fotos synes at være et latent svampeangreb til stede på overtagelsestidspunktet, som kan have medvirket til den hurtige nedbrydning.

At der er anvendt direkte uegnet materiale, udgør efter nævnets opfattelse en dækningsberettigende skade, idet det bemærkes, at dette umiddelbart ikke har været synligt for hverken klageren eller den bygnings sagkyndige, der udfærdigede tilstandsrapporten.

Da det ikke kan udelukkes, at rækværkets levetid kunne være forlænget, hvis klageren i sin ejertid havde vedligeholdt rækværket, finder nævnet, at selskabet skal betale 50 % af udgifterne til et nyt rækværk.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal betale 50 % af udgifterne til et nyt rækværk. Da reparationen er udført, skal selskabet betale renter af erstatningen i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

Marianne Højgaard Pedersen
formand