

Den 22. april 2014 blev i sag nr. 85.156:

XXXXX XXXXX XXXXXX
XXXXXXXXXX XX
XXXX XXXXX

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 en udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Hun klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt utæt tag og en vandskade i loftrummet og på stuens loftbeklædning. Hun ønsker endvidere en del af sine advokatudgifter dækket.

Selskabet har henvist til, at det anmeldte forhold er omfattet af en klausul. Selskabet har endvidere henvist til forsikringens skadebegreb.

Det forsikrede hus er fra 1877. Forsikringen trådte i kraft den 23/11 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 22/10 2012, hvoraf bl.a. fremgår:

"Bemærkninger

...

Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?

Byg A: Dele af sokkel og facader var ikke fuldt tilgængelig pga. kraftige bevoksninger. Skunkrum og hanebåndsloft i bygning A, beboelse, var ikke tilgængelige pga. ringe plads, Isolering og manglende gangbro - er besigtiget fra loftslem.

Gulve i alle opholdsrum var ikke overalt fuldt tilgængelige pga. faste tæpper.

Byg C: Loftkonstruktioner i udhus, var ikke tilgængelige pga. beklædninger.

...

2.

85.156

Bygn.:	Karakter: Registrering og note:	
A	Beboelse	
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Taget er lidt alge- og mosbegrøet.
	K2	Tagplader på tilbygning har mindre afskalninger især ved kanter. Note: Afskalninger på tagplader kan give risiko for nedsat levetid.
1.3 Skotrender/inddækninger	K3	Møteltætninger/inddækninger ved tagplader mod kvistflunker er revnet lidt fra. Skorstenspipe har lidt løs og udfalden fugetætning forneden ved inddækning. Der er åbninger langs rygninger. Note: Frarevnede tætninger kan give risiko for fugtskader. Åbninger kan give risiko for indtrængning af f. eks. fygesne og fugtskader.
1.5 Udvendt træværk ved tag	K2	Der er råd i vindskeder på sydgavl.
1.8 Spær og lægter	K2	Der er lidt råd forneden i spær/træværk ved skotrender.
1.10 Undertage/understrygning	K1	I tagrum over tilbygning er der monteret primitivt form for undertag. Note: Daværende tagbeklædning kræver ikke montering af undertag.
1.12 Isolering	K2	Isolering på hanebåndsoft er lidt oprevet og sammentrykket enkelte steder.
1.13 Dampspærre	K3	Fra loftrum i sidebygning ses der monteret plastfolie/dampspærre udvendigt på
...		
Bygn.:	Karakter: Registrering og note: skunkvægsisolering. Note: Plastfolie/dampspærre udvendig på isolering giver risiko for kondens og fugtskader og bør fjernes.	
...		
B. Sekundære bygningsdele		
7. Gulvkonstruktion og gulve		
7.1 Gulvkonstruktioner	K2	Der er fugtskjold/fugtskade på tæppe i stue ved østfacade.
...		
8. Indervægge/skillevægge		
8.1 Indvendige vægge	K2	Der er fugtskjolder/fugtskade på skråvæg og skunkvæg under ovenlysvindue mod øst. Der er fugtskjolder på skråvægge ved ovenlysvindue mod vest, samt fugtskjolder på væg under kvistvinduer. Der er flere steder fugt forneden i skillevæg mellem stuer og mellem stuer og entré.
8.2 Vægbeklædninger	K1	Vægge er bl.a. beklædt med bløde cellotexplader.
9. Lofter/etageadskillelser		
9.1 Lofter/etageadskillelser	K2	Der er fugtskade på stueloft ved østfacade.

I brev af 9/1 2013 til selskabet fra klagerens advokat hedder det bl.a.:

"Som det fremgik af vor telefonsamtale, kan jeg ikke anerkende at skaden er omfattet af undtagelsesbestemmelsen om tagkonstruktionen. Med 'tagkonstruktion' forstås efter min opfattelse bærende dele som spær, hanebånd m.v. og ikke selve tagbelægningen, hvor problemet ligger.

3.

85.156

Det er interessant at læse om sædvanlig fygesnesproblematik, men den indtrufne skade ligger efter min opfattelse klart ud over, hvad man som husejer må kunne forvente af skadesomfang efter fygesne.

Den byggesagkyndige kunne fra inspektionslem uden videre konstatere, at rygningen ikke var sikret mod fygesne og uanset at de fremsendte fotos herfor er noget mørke, så kan der dog på nogle af billederne ses det lysindfald, som gjorde forholdet klart konstaterbart. Hertil kommer yderligere konstateret mangelfuldhed, nemlig manglende tagbånd mellem bølge-eternitpladerne i samtlige tagplader. I det omfang udbedring kræver fuld afmontering og genoplægning af tagplader vil udgiften formentlig ligge i størrelsesordenen kr. 150.000,00 til kr. 200.000,00, altså i niveau med, hvad en dekratagbelægning oven på de eksisterende eternitplader vil beløbe sig til."

Selskabets taksator besigtigede det forsikrede hus den 31/1 2013, og har i notat herom bl.a. oplyst:

"Landhus; 1877
Stand; langt under middel, håndværker tilbud.
Anmelder; tag / tagvinduer.
FT deltager selv (...)

Hele ejendommen er under total renovering, alt er ude.
Tag er bølge eternit. tag og tagvinduer (Velux) er fra en gang i 60'erne måske ældre.

Inddækning (zink/bly) omkring tagvinduer er færdig. Jeg kan se huller/revner.
Vinduerne er så gl. at de er med enkelt lags glas. Det er ikke usædvanligt med alderen. Levetiden er opbrugt.

Det er umuligt for mig at vurdere, hvad den bygningsagkyndige kunne se, da alt på 1 salen er væk og kunden har flere steder skåret op i gulvet for ny rørføring til stueplan.

Jeg kan på dagen konstatere, at meget af vatbåndet er forsvundet. Vatbånd brugte man tidligere i mellem plader før vi fik gummibåndet (skumstrimler) man kan stadig købe vatbånd.

Det har den betydning, at der kan komme fygesne ind. Det er en kendt problemstilling at vatbånd over år forsvinder.

Når loftrum er ryddet, kan man fuge pladerne indefra, som erstatning for vat/gummibånd. Der er en tagplade nede ved gavl, helt oppe i kippen som er revnet.

Sådan som 1. sal/loftsrum ser ud på dagen, kan jeg ikke konstatere skader som ikke er naturlige set ud fra alder på ejendom (136 år). Spær kan godt være de oprindelig, men ellers fra start af 1900, de er tappet i kip. Jeg kan ikke konstatere skader, som kan henføres til manglende vatbånd.

TR. Tagrum/skunke er ikke besigtigede af BS se side 6 nr. 2
Det ville have været muligt at se revnede plader og manglende vatbånd, hvis loftrum var besigtigede. Det kan sagtens passe, at han ikke kunne se de skader/problemer fra loftslem."

I brev af 3/10 2013 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"KRAV

Tag

tætning mellem tagplader med tagbånd, alternativt etablering af undertag, afsat	kr. 50.000,-
udbedring af vandskade efter fygesne, afsat	kr. 5.000,-
i alt tag	kr. 55.000,-
med fradrag af selvrisko tag	kr. 5.000,-
Krav netto	<u>kr. 50.000,-</u>

SAGSFREMSTILLING

Klager købte med overtagelsesdag 01.12.2012 en villa (husmandssted), beliggende ..., for kr. 750.000,-. Der var tale om køb efter tvangsauktion uden sælgeroplysninger om hidtil konstaterede forhold, men på almindelige forbruger købsvilkår med tilstandsrapport og forsikringstilbud. Tilstandsrapport fremlægges som bilag Det oplyses heri (rapportens side 6), at skunkrum og hanebåndsloft ikke har været tilgængeligt og at besigtigelse alene er foretaget fra taglemmen. På side 8 i rapporten har taget fået karakter K1 med henvisning til alje/mosbegrøning og K3 for så vidt angår åbninger langs rygninger. Derimod er der ikke særskilt oplyst noget om, at tagbelægningen krævede undersøgelse indefra og forsikringstager har for så vidt angår bemærkningen på side 6 om begrænsning som følge af besigtigelse fra loftslem forstået dette således, at forbeholdet alene angik skunkrum og hanebåndsloft og ikke tagbelægningen.

BBR ejermeddelelse fremlægges som bilag som det fremgår heraf, er ejendommen ombygget i 1961 og taget bestående af bølgeeternit, er formentlig oplagt på dette tidspunkt.

Klager tegnede udvidet ejerskifteforsikring med indklagede. Policen fremlægges delvist med side 1 og side 3-8, bilag Af side 1 fremgår, at forsikringstegningen omfattede udvidet dækning og af side 4, punkt 3.1., stk.1 og 3 fremgår, at den almindelige dækning omfatter skader eller nærliggende risiko herfor og at sidstnævnte omfatter situationer, hvor skade vil indtræffe i det omfang, udbedring ikke foretages. På side 8, punkt 16, stk. 1 anføres, at udvidet dækning omfatter ulovlig bygningsindretning i henhold til bygningsreglementets forskrifter og forsikringstager henviser herom til bygningsreglementets almindelige angivelse om, at et tag skal være tæt.

Umiddelbart efter overtagelsen konstaterede klager utæt tag, idet fygesne var trængt ind og havde medført vandskade i isolering mellem stue og 1. sal. Anmeldelse fremlægges som bilag ... og Skaden har medført, at ejeren har måttet fjerne omkring 40 m² isoleringsmateriale samt har måttet udskifte gipsloft i stuen. Udbedringsudgift for vandskade beløbssættes til kr. 5.000,-. Heri er ikke medtaget udgift for forsinket indflytning, hvilket i sig selv har medført en liggetidsudgift i samme beløbsstørrelse, som krævet.

Utætheden i tagbelægningen skyldtes manglende vat mellem tagpladerne og udbedring var omfattende isætning af tagbånd, fastspænding samt supplering af antal skruer, alternativt skal der etableres undertag. Udbedringsudgiften beløbssættes til kr. 50.000,-. Beløbet skal ikke fradrages levetid, idet der ikke er tale om udskiftning, men reparation.

Twisten angår opstået vandskade efter indtrængning af fygesne som følge af manglende tætningsbånd mellem pladerne i det bestående eternittag samt reparationsudgiften for tætning. Selskabet har afvist begge krav med henvisning til, at forholdet var undtaget ejerskifteforsikringen i henhold til forsikringsklausul, bilag ..., side 1, under midten 'Forsikringen omfatter ikke ejendommens tagkonstruktion, der ikke er besigtiget af den byggesagkyndige, jf. til-

standsrapportens side 6, punkt 2'. Forsikringstager gør heroverfor gældende, at utæt tag medfører skader, hvilket konkret også blev tilfældet kort tid efter nøgleudlevering. Denne del foreligger ikke bestridt af indklagede. Derimod fastholder Dansk Boligforsikring, at forholdet er omfattet af undtagelsesbestemmelse om, at forsikringen ikke omfatter ejendommens tagkonstruktion på grund af den manglende besigtigelse. Forsikringstager gør som anført her overfor gældende, at tagbelægningen ikke er omfattet af 'konstruktion', som efter almindelig læsning omfatter den underliggende bjælkekonstruktion og tilstandsrapporten, hvortil henvises, må læses i overensstemmelse hermed, nemlig at rapporten undtager skunkrum og hanebåndsloft. Da der er tale om undtagelse til almindelig dækningsomfang, bærer indklagede bevisbyrden for, at en forbruger tydeligt gøres opmærksom på, hvad der er undtaget og dette krav foreligger ikke opfyldt fra selskabets side.

Det skal nævnes, at sagen tillige har omfattet mangelfulde afløbsinstallationer i køkken og udenfor ved gennemløbsbrønd, men disse forhold er løst forligsmæssigt, dog bortset fra de herved påløbne advokatomkostninger for forsikringstager.

Forsikringstager er bekendt med, at advokatudgiften sædvanligvis ikke dækkes af selskabet, men det gøres gældende, at advokatbistand har været nødvendig for så vidt angår dækning for vandskade og særligt for det utætte tag (fortolkning af vilkår) og at selskabet derfor rimeligvis må betale forsikringstagers advokatudgift. Advokatudgiften omfatter 2 møder med klient under besigtigelsesforretninger på ejendommen, telefonsamtaler og korrespondance med selskabet, samt almindelig sagsgennemgang, i alt 111/2 time og hvoraf 4 timer omfatter afløbsdelen. Selskabet bør herefter godtgøre forsikringstager 71/2 time à kr. 1.850,- eller kr. 13.875,- + moms."

Dertil har selskabet i brev af 21/11 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klageren ønsker dækning af omkostningerne til isætning af vat mellem tagpladerne. Det er skønsmæssigt fastsat af klagerens advokat til 55.000 kr. Herudover ønsker klagerens advokat omkostninger.

Ved besigtigelsen kan det ses, at vatsnoren er nedbrudt over tid. Dette er helt sædvanligt, og konsulenten kan ikke konstatere nogen skader, der relaterer sig til det manglende snor/bånd. Det er konsulentens vurdering, at det ikke er muligt at konstatere forholdet fra en loftslem. Det ville have været muligt at konstatere ved besigtigelse af tagkonstruktionen i tagrummet på gangbro.

Da tilstandsrapporten indeholder oplysninger om at skunkrum og hanebåndsloft ikke var tilgængelige på grund af ringe plads, isolering og manglende gangbro og er besigtiget fra loftslem har vi valgt at tage forbehold for tagkonstruktionen. Forbeholdet fremgår af policens særlige undtagelse jf. bilag A.

Klageren har forud for købet været bekendt med, at den tegnede police indeholdt en særlig undtagelse vedrørende tagkonstruktionen, og har derfor også haft anledning til at undersøge forholdet nærmere forud for købet.

Klageren har siden anmeldelsen været repræsenteret ved advokat. Det forsikringstagers eget valg om man ønsker at lade sig repræsentere ved advokat. Der er ikke forhold i denne sag, som berettiger til dækning af advokatomkostninger.

3. Konklusion

6.

85.156

Vores afvisning af dækning er korrekt begrundet i tilstandsrapportens oplysninger og den deraf indføjede særlige undtagelse i policen. Omkostningerne til advokat er ikke dækket under ejerskifteforsikringen. Klagen bør derfor afvises."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagerens advokat i brev af 3/12 2013 til nævnet bl.a. oplyst:

"Indledningsvis skal jeg korrigere fejlskrift i klage af 03.10.2013 på side 2, 3. afsnit, som skulle have lydt:

Utætheden i tagbelægningen skyldes manglende vat mellem tagpladerne og udbedring vil omfatte isætning af tagbånd....

Klager fastholder, at tagbelægningen er mangelfuld og at dette har kunnet konstateres ved den opståede skade som følge af indtrængen fygesne. Det ses ikke bestridt af Dansk Boligforsikring, at taget er utæt.

Klager fastholder endvidere, at den i tilstandsrapporten anførte undtagelse angår konstruktioner og ikke tagbelægningen."

Heroverfor har selskabet ved brev af 10/12 2013 til nævnet bl.a. påpeget:

"...at der ved besigtigelsen ikke kunne konstateres skader på tagkonstruktionen, som følge af den manglende vatsnor.

Det er ikke usædvanligt, at der trænger fygesne ind. Det er derfor ikke at betragte som en skade i sig selv. Der er ikke nogen skader eller fejl i taget, som giver nærliggende risiko for skader. Der er tale om et gammelt tag, som ikke har kunnet besigtiges af den bygningssagkyndige i tagrummet. Vi har derfor taget et forbehold. Det omfatter dette forhold, som ville være blevet konstateret af den bygningssagkyndige ved en besigtigelse fra en gangbro."

Af policen fremgår bl.a.:

"Særlige undtagelser

...

Forsikringen omfatter ikke ejendommens tagkonstruktion, der ikke er besigtiget af den byggesagkyndige jf. tilstandsrapporten side 6 punkt 2"

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.

7.

85.156

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.

...

3.4

Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.3

Forhold vedrørende bygningsdele eller installationer, hvis det er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, at den pågældende bygningsdel eller installation skønnes at være gjort utilgængelig for den bygnings-sagkyndige eller den sagkyndige, der har gennemgået el-installationerne.

...

4.7

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, herunder fotos.

Nævnet udtaler:

Tagbelægningen

Selskabet har indsat et forbehold i policen vedrørende ubesigtigede bygningsdele med henvisning til tilstandsrapporten punkt 2 under "Bemærkninger". Ifølge forbeholdet om-

8.

85.156

fatter forsikringen ikke "ejendommens tagkonstruktion, der ikke er besigtiget af den bygningsagkyndige" Som forbeholdet er formuleret, må dette anses for også at omfatte tagbelægningen.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet at måtte lægge til grund, at forholdet ved tagbelægningen kunne være konstateret ved tilstandsrapportens udarbejdelse, såfremt den bygningsagkyndige kunne have besigtiget tagrummet. Nævnet finder, at det ikke er godtgjort, at forholdet kunne være konstateret ved besigtigelse fra loftslemmen.

På den baggrund og efter sin gennemgang af sagens øvrige oplysninger finder nævnet, at forholdet vedrørende tagbelægningen ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af oplysningen om ejendommens alder, anmærkningerne i tilstandsrapporten og den indsatte policeklausul. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Vandskaden

Ifølge det gængsne forbehold i policen omfatter forsikringen ikke "ejendommens tagkonstruktion, der ikke er besigtiget af den bygningsagkyndige".

På det foreliggende grundlag finder nævnet, at forbeholdet ikke kan udstrækkes til at omfatte den anmeldte vandskade i loftrumets isolering samt på stuens gipsloftbeklædning.

Klagerens advokat har i brev af 3/10 2013 til nævnet oplyst, at "...utæt tag medfører skader, hvilket konkret også blev tilfældet kort tid efter nøgleudlevering..." Henset hertil samt efter sin gennemgang af sagens øvrige oplysninger – herunder tilstandsrapportens bemærkninger om fugtskade på stueloft – finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold udgjorde en dækningsberettigende skade på overtagelsestidspunktet. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Ankenævnet for Forsikring

9.

85.156

Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at erstatte en del af klagerens udgifter til advokat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand