766/07

Den 8. marts 2007 blev i sag nr. 69.018:

xxx xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxx x
xxxx xxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på ejendommens undertag.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1977, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/2 2003 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 11/9 2002. I denne tilstandsrapport er om undertaget anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**8.0 Tagkonstruktion**			
…				
	8.10 Undertage/understrygning	K1		Der er ikke afstandslister imellem lægter og undertag.
		K2		Revnet undertag mod øst (ca. 1,5 m-2 m)"

Den 25/2 2005 blev der udarbejdet ny tilstandsrapport på ejendommen. I denne tilstandsrapport er angivet:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	8.0 Tagkonstruktion		
...			
	8.10 Undertage/understrygning	K3	Undertag, af klar armeret plast, er mange steder gennembrudt af tagstensbindere.
		K1	Der er ikke afstandslister mellem undertag og lægter."

Den 5/6 2005 anmeldte klageren, at han på baggrund af den nye tilstandsrapport kunne konstatere, at der var skade på undertaget. Klageren havde indhentet overslag dateret 17/5 2005 fra firmaet T.A.T. Af overslaget fremgår:

"Overslaget omfatter: Nedtagning af tegl med henblik på genbrug, fjernelse af stern/vindsteder/brædder, underbrædder, tagrender, lægter, Velux vinduer,

montering af diff, undertag, klemlister, fodplader, fodzink, tagrender/nedløb, underbrædder, stern samt vindskeder, lægter T1, montering af Velux med nye inddækninger, der tages forbehold for om de gl. vinduer kan bruges, idet at man hæver taget. Indv. færdiggørelse om Velux. Oplægning af tegl, rygninger. Udluftninger. Opbevaring af tegl på græsplænen.

Følgende er incl. Stillads, fjernelse af affald, 1 gang maling af stern, vindskeder, under brædder, med hvid farve.

Følgende forbehold tages: Velux inddækninger, ituslået tegl, og om man kan få erstatningstegl. Evt. opretning af tagflader, samt efterisolering

Overslaget lyder herefter på 139.960,00"

Selskabet har i skrivelse af 1o/2 2006 til klageren anført:

"Vores taksator besigtigede forholdet den 23. januar 2006.

Det kunne ved besigtigelsen konstateres, at der i skunkrum er gennemslag af teglstensbindere i undertaget af typen Monarfol. Det er vores taksators vurdering, at binderne enten er slået for langt ind eller slået i for yderligt.

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse er der er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand og at reparation af undertag de steder hvor der er gennembrud er dækket under ejerskifteforsikringen.

Udbedring består ifølge vores taksator i:

- Slå teglstensbindere ind så de ikke kan 'rive' i undertag
- reparation af undertag med Monarfol tape de steder hvor der er gennembrud (undtaget dog nedenfor)

De bedes indhente tilbud på ovennævnte arbejde hos relevant håndværker og fremsende dette til godkendelse af Dansk Boligforsikring A/S. Intet arbejde må påbegyndes før tilbuddet er godkendt. Jeg vedlægger til Deres orientering reparationsvejledning fra Monarfol. På side 3 er der et kontaktnummer som De eventuelt kan anvende.

Når arbejdet er udført bedes De fremsende kopi af faktura hvorefter De vil modtage en check fratrukket Deres selvrisiko på kr. 5.000,00

Det kunne ydermere ved besigtigelsen af undertaget konstateres, at der er en revne i undertaget på ca. 2 m mod østlig side.

…

Da De i Deres tilstandsrapport er blevet oplyst om revnen i Deres undertag, er det Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at forholdet ikke er dækket under ejerskifteforsikringen."

Firmaet T.T.T. har i skrivelse af 12/2 2006 til klageren anført:

"Ved ny besigtigelse den 11.02.06 på adressen konstaterede jeg at forholdene vedr. undertaget stadig er de samme som ved første besigtigelse den 08.05.05. Dansk

Boligforsikrings forslag til udbedring af skader som følge af tagstensbindernes gennembrydning af undertaget kan ikke udføres, her er der tale om de såkaldte fjedrebindere som ikke slås i men klemmes rundt om teglet, det ombuk der perforerer undertaget er ikke noget man kan slå ind, ydermere vil jeg lige gøre opmærksom på at der ikke er monteret afstandslister (klemlister) således at lægterne ikke rører ved undertaget, der skal være som min. 25 mm afstand under lægter, og at foreslå at lappe undertaget kan slet ikke komme på tale, da vi her taler om ca. 1100 huller og at ca. halvdelen ligger på skråvæggen, samt at gennembrydning vil opstå hurtigt igen som følge af manglende afstandslister. Tidsforbruget for at fjerne tegl, lokalisere huller, afrense undertaget, klæbe tape på, udskifte bindere på min. hvert 3. tegl, vil være meget tidskrævende, og uforsvarligt idet der stadig mangler lister. Jeg kan ikke garantere for denne løsning."

Ved skrivelse af 23/2 2006 til klageren anførte selskabet:

"Dansk Boligforsikring A/S har i dækningstilsagnet af 10. februar 2006 alene har givet dækningstilsagn for udbedring af huller i Deres undertag de steder hvor tagstensbindere har revet mindre huller igennem undertaget samt i denne forbindelse sikre, at tagstensbindere ikke umiddelbart gennembryder undertaget igen.

Dette dækningstilsagn er givet på baggrund af, at hullerne ved teglstensbinderne ikke skyldes naturligt slid idet tagstensbinderne er placeret på en uhensigtsmæssig måde i forhold til det valgte undertag.

Jeg har i dag taget kontakt med Icopal der er producent af den type undertag De har. Jeg er i denne forbindelse blevet oplyst om, at et undertag af den pågældende type Monarfol er udtjent. Dette henset til, at undertaget er fra 1977 (29 år gammelt).

Undertagets generelle stand med mange små huller (ud over de ved teglstensbindere) er derfor ikke et forhold der er dækket under ejerskifteforsikringen.

…

Dansk Boligforsikring A/S finder det ikke godtgjort, at de små huller der generelt er i Deres undertag er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Dette henset til, at

hullerne ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det er endvidere vores taksators vurdering, at der ikke er nærliggende risiko for skade som følge af de små huller i undertaget. Dette henset til, at undertaget er 29 år gammelt og at der i denne periode ikke har været indtrængende fygesne/vand i nævneværdigt omfang. Dette er vurderet udfra trækonstruktionens forfatning samt hullernes størrelse.

Det er derimod Dansk Boligforsikring A/S opfattelse, at hullerne forårsaget af tagstensbinderne er dækket under ejerskifteforsikringen. Dette henset til, at der er nærliggende risiko for at tagstensbinderne flår yderligere i undertaget og derved forårsager større ødelæggelser end der er p.t.

Dansk Boligforsikring A/S fastholder i denne forbindelse, at udbedring kan ske ved at påklæbe stykker med Monarfoltape på de områder hvor der er tagbindere/huller. Vores taksator har konstateret at hullerne ved tagstensbindere er ca. 3 mm. Udbedring kan derfor bestå i at påklæbe Monarfol tape på kryds over hullerne. Dér hvor hullet er, er der dermed 2 lag tape hvilket ifølge Icopal med sandsynlighed kan holde indtil hele undertaget skal udskiftes, hvilket formentlig snart er påkrævet.

Dansk Boligforsikring A/S fastholder derfor afgørelsen af 10. februar 2006."

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække skaden på undertaget. Af klageskrivelsen dateret 12/3 2006 fremgår:

"At Dansk Boligforsikring vil dække de skader der er sket, der er måske 500 stk. huller i mit undertag, men hvad med de steder der er skråvæg?"

Selskabets advokat har over for nævnet afvist at dække den anmeldte skade på undertaget. Advokaten har til støtte herfor i skrivelse af 25/4 2006 til nævnet anført:

"Skadekonsulenten vurderer, at undertaget af mærket Monarfol er ca. 30 år gammelt. Ifølge skadekonsulenten afviger undertaget ikke væsentligt i forhold til andre

intakte bygninger af samme alder, idet undertaget med alderen bliver mere porøst og derfor lettere perforeres.

…

Ifølge såvel skadekonsulents rapport som rapporten fra T.A.T., skyldes perforeringen af undertaget manglende afstandslister. Det fremgår endvidere af skadekonsulentens rapport, at der ikke er konstateret skader på andre bygningsdele, som følge af perforeringen af undertaget. Også af denne grund afvises skaden, idet det er selskabets opfattelse, at der ikke foreligger en skade, jf. i øvrigt AK 66.647.

Endelig er det selskabets opfattelse, at perforeringen af undertaget skyldes, at undertaget har udtjent sin levetid, og at forholdet derfor er undtaget fra dækning i medfør af forsikringsvilkårenes pkt. 4."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.

Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

4. Undtagelser fra dækning

…

- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, og bagatelagtige forhold, der umiddelbart er synlige for en usagkyndig

køber, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for en skade på bygningen."

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at undertagets generelle tilstand - henset til tagets alder - ikke kan betragtes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet ikke vil yde forsikringsdækning udover det i selskabets skrivelser af 10/2 2006 og 23/2 2006 afgivne dækningstilsagn for så vidt angår udbedring af huller forårsaget af tagstensbindere.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann