773/07

Den 4. juni 2007 blev i sag nr. 69.963:

xxxxx xxxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxx xx xxxxxxxxxxx
xxxx xxxxxxx

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 i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tagbelægning.

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

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1960, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/10 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 7/4 2005. I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige ikke givet tagkonstruktionen bemærkninger, dog således, at han i afsnittet "Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring" har angivet, at tagbelægningen er fiberarmerede bølgeplader, at taghældningen er 15-35 grader og som uddybende oplysning er angivet "tagbelægning fremstår som forventelig, tagets alder taget i betragtning".

Ved skadeanmeldelse modtaget i selskabet 12/6 2006 anmeldte klagerne, at taget var utæt, og at der dryppede vand ind i stuen, da sneen smeltede i januar måned. En ska-

dekonsulent fra selskabet besigtigede ejendommen den 3/7 2006og har i besigtigelsesrapport dateret 12/9 2006 angivet:

"**Skadeforhold**
Skaden som er anmeldt: Indtrængning af vand gennem loft i stue efter en frostperiode. Vandet har forårsaget fugtskjolder på loftbeklædning og lintræsbjælke.

Tagdækningen af eternitplader er for størstedelen de oprindelige tagplader fra husets opførsel. Taget er senere malet. Der er imidlertid skiftet nogle tagplader i området ved skotrenden (20-30 stk.), og disse nye passer dårligt sammen med de gamle oprindelige tagplader. En del af de gamle plader har revner og krakeleringer. Der mangler mange tætningsklodser, som efterlader huller, hvor fygesne kan trænge ind. Endvidere er der en del tagplader med revner.

Underlaget for skotrenderne (begge) skønnes jævnligt at være opfugtede, og der er begyndende nedbrydning i træværket. Zinkbeklædningen i skotrendernes bund er udtjente og skønnes stedvis at være utætte.

Årsagen til vandindtrængningen kan henføres til de mange utætheder langs skotrender, rygning og i pladeoverlæg, som har givet mulighed for indtrængning af fygesne og slagregn med resulterende vandsamling på oversiden af fugtmembranen over stueloft. På et tidspunkt har membranen givet efter og vandindtrængningen i stuen er sket i løbet af kort tid.

Skadeudbedring
Der må påregnes udskiftning af et antal tagplader og zinkbeklædning i bunden af skotrenderne. Samtidig skal der tætnes mellem tagplader og skotrender samt i rygningen. Utætte overlæg skal også tætnes. Udluftningen i tagrummet skønnes utilstrækkelig, og derfor skal der etableres luftspalte på min 50 mm mellem nederste lægte og isolering langs tagfod langs husets facader. Indendørs afslibes limtræsbjælke og lakeres med interiørlak. Alternativt malerbehandles bjælken.
…
Afsluttende bemærkning
Det vurderes, at der løbende opstår utætheder i en tagdækningen af denne alder (ca. 45 år) på grund af de små bevægelser, der altid vil forekomme i en tagkonstruktion.

Taget er alderen taget i betragtning i normal tilstand, dvs. at der løbende er behov for udskiftning af tagplader i takt med, at der opstår utætheder og revner og, at disse opdages ved ejerens regelmæssige eftersyn. Dette synes også i et vist omfang at være sket i denne sammenhæng i henhold til ovenstående. Det kan imidlertid ikke afgøres, hvornår de manglende bølgeklodser i skotrender og rygning er faldet ud. Det kan være sket i forbindelse med den blæst og sne, som har forårsaget vandskaden. Utætheder ved overlæg, rygning og ved skotrender kan stå åbne i meget lang tid, uden at der sker nævneværdig skade, men på et tidspunkt er vinden i et uheldigt hjørne og nedbøren så rigelig, at der kan ske indtrængning med efterfølgende skade."

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

Selskabet meddelte ved skrivelse af 25/7 2006 afslag på dækning. Sagen blev herefter indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har ved sin advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende forholdet som dækningsberettigende. Advokaten har i sin klageskrivelse dateret 10/8 2006 anført:

> "At den omstændighed, at tagpladerne er dårligt tilpassede
> at tagpladerne er revnede
> at der mangler tætningsklodser
> ikke har med husets alder at gøre
> samt
> for så vidt angår de af Dansk Boligforsikring omtalte skotrender:
>
> At huset er købt med overtagelse d. 1.10.2005
> at ejerskifteforsikringen er tegnet samtidig uden forbehold overfor skotrendernes tilstand
> at tilstandsrapporten intet bemærker om skotrendernes tilstand
> og
> at det herefter må afvises, at denne tilstand kan danne grundlag for Dansk Boligforsikrings afslag af 25.7. d.å."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 12/9 2006 til nævnet anført:

> "Besigtigelseskonsulenten har vurderet, at der er tale om den oprindelige tagbelægning fra ejendommens opførsel i 1960, og at der er almindeligt forekommende at der opstår utætheder i tagdækninger af denne alder, henset til de bevægelser der efter besigtigelseskonsulenten forekommer i tagkonstruktioner.
>
> Det er vores opfattelse, at man som ejer må påregne løbende at gennemgå tagbelægningen og i den forbindelse registrere og vedligeholde tagbelægningen.
>
> Dansk Boligforsikring A/S vurderer ud fra oplysningerne fra besigtigelseskonsulenten, at forholdet omkring utæthederne i tagbelægningen ikke er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Det er endvidere vores vurdering, henset til besigtigelseskonsulentens afsluttende bemærkninger, at forholdet ikke afviger nævneværdigt i forhold til tilsvarende tagbelægninger af samme type og oplagt samme år. Det er endvidere vores vurdering henset til besigtigelseskonsulentens oplysninger, at zinkbeklædningen i skotrendernes bund er udtjente, at forholdet er undtaget fra dækning."

Klagerens advokat har her over for i skrivelse af 25/9 2006 til nævnet anført:

"I sit brev af 12. ds. bevæger indklagede sig slet ikke ind på de argumenter, der opstilles i min klage af 10.8.d.å. nemlig:

at den dårlige tilpasning af de udskiftede tagplader, der af taksator omtales som årsag til fugtgennemtrængningen, ikke har sammenhæng med beklædningens alder, der af indklagede anføres som begrundelse for ikke at anerkende skaden som forsikret

at det samme gælder den af taksator omtalte mangel på tætningsklodser

at huset blev overtaget d. 1.10. 2005 og samme dag blev forsikret hos indklagede uden forbehold overfor skotrenderne, og at det må afvises, at der fra d. 1.10.2005 til taksators besigtigelse d. 3.7.2006 (i.e. 9 mdr. 3 dage) kan være sket en udvikling, der gør det rimeligt at betegne zinkrenderne som så udtjente, at de ikke omfattes af forsikringen."

Selskabet har i skrivelse af 2/10 2006 anført:

"Besigtigelseskonsulenten har anført sin rapport, at årsagen til vandindtrængningen kan henføres til utætheder langs skotrender, rygning samt ved pladeoverlæg. Besigtigelseskonsulenten har endvidere anført, at de zink beklædte skotrender er udtjente og skønnes at være utætte. Besigtigelseskonsulenten har endvidere anført i de afsluttende bemærkninger, at 'taget er alderen taget i betragtning i normal tilstand, dvs. at der løbende er behov for udskiftning af tagplader i takt med at der opstår utætheder og revner og, at disse opdages ved ejerens regelmæssige eftersyn.'

Dansk Boligforsikring A/S på dette grundlag afvist det påklagede forhold, idet det er selskabets opfattelse, at tagbelægningen ikke afviger væsentligt i forhold til tilsvarende intakte tagbelægninger af samme alder og stand. Dette henset til at besigtigelseskonsulenten har vurderet at tagbelægningen er den oprindelige fra ejendommen opførsel i 1960 og det er almindeligt forekommende, at der opstår utætheder i tagdækninger af denne alder.

Fsva. klagers advokats punkt omkring manglende tætningsklodser, er det vores vurdering, at tætningsklodserne er et element der skal ses i sammenhæng med tagets generelle tilstand og alder. Det er almindeligt forekommende, at disse med tiden kan forsvinde og derved skabe adgang for slagregn/fygesne. Se besigtigelseskonsulentens bemærkninger herom. Det er efter vores opfattelse, et led i den almindelige vedligeholdelse at taget efterses og der sker eftermontage af tætningsklodser.

Henset til besigtigelseskonsulentens vurdering, er det herefter selskabets opfattelse, at tagbelægningen ikke afviger væsentligt i forhold til tilsvarende intakte tagbelægninger af samme alder og type, jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. Det er derfor vores vurdering, at utæthederne i tagbelægningen ikke går ud over hvad klagerne kunne forvente af en ejendom opført i 1960."

Klagerens advokat har i skrivelse af 10/10 2006 til nævnet anført:

"Tætningsklodserne kan næppe have været på plads, da forsikringen blev tegnet (i hvert fald er der ikke gjort bemærkninger om dem) og deres betydning er jo ikke fraværet i sig selv men den fugtskade det har medvirket til.
…
For tagpladernes vedkommende er det jo ikke afgivelsen i forhold til tagplader af samme alder og type, der påkalder opmærksomhed men den omstændighed, at de passer dårligt sammen."

Selskabet har i skrivelse af 26/10 2006 afslutningsvis anført:

"Dansk Boligforsikring A/S har den 23. oktober 2006 telefonisk taget kontakt til besigtigelseskonsulent O., Just Consult, for en nærmere forklaring omkring de dårligt tilpassede tagplader.

Besigtigelseskonsulenten oplyste supplerende, at tagpladerne var dårligt tilpassede, idet der ikke var et ordentligt indgreb mellem de nye og oprindelige tagplader, især omkring skotrenderne - og som resultat ses pladerne at 'gabe'.

Besigtigelseskonsulenten oplyste, at der kan være mindre variationer i bølgehøjden selvom pladerne er af samme mærke og fabrikat, alt afhængig af produktionsår.

Det er besigtigelseskonsulentens vurdering, at man ved montering af enkelte nye tagplader i mellem de oprindelige, skal være særlig opmærksom på at pladerne ligger med et ordentligt indgreb. Det er besigtigelseskonsulentens opfattelse, at pladerne på klagers tag ikke er lagt med et ordentligt indgreb, især i området ved skotrenden. Det er besigtigelseskonsulentens vurdering, at det er sædvanligt forekommende, at overgangen mellem nye og ældre tagplader ligger og 'gaber', idet der selv ved samme pladetype ses variationer i bølgehøjden, der kan være medvirkende til utætheder."

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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2.
Dækningen er betinget af:

- at skade/skaderisikoen er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen, …"

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen, herunder oplysningerne fra den af selskabet antagne bygningskonsulent og de fremlagte fotografier, finder nævnet at kunne lægge til grund, at der er sket vandindtrængen som følge af manglende tætningsklodser og det forhold, at reparationer udført af tidligere ejer af ejendommen er udført således, at der er opstået utætheder i sammenføjningerne. Nævnet finder, at dette må karakteriseres som en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorved bemærkes, at forholdet blev konstateret kun tre måneder efter overtagelsen af ejendommen. Nævnet finder herefter, at selskabet skal anerkende forholdet, herunder den indtrådte følgeskade, som dækningsberettigende.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at utæthederne i taget og den indtrådte følgeskade er dækningsberettigende og skal opgøre erstatningen.

J. Hermann