788/08

Den 4. februar 2008 blev i sag nr. 71.599:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx xx
xxxxx xx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxx x

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække en utæt inddækning på skorstenen.

Selskabet har afvist at yde erstatning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1924, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 4/7 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 29/4 2004. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
	8.0 Tagkonstruktion			
…				
	8.16 Bemærkninger til skorsten	K2	8	frostskadede sten og løse fuger
…				

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsager / kommentar**
…			
8	A	8.16 Bemærkninger til skorsten	dette kan medføre fugt- og frostskader."

Klagerne anførte i skadeanmeldelse af 12/10 2006 til selskabet:

"I forbindelse med regnvejr har vi konstateret utæthed omkring inddækning af skorstenen. Problemet er tiltaget gennem det sidste halve år.

Der trænger vand ind som drypper på gulve og trappe og det må formodes også spærkonstruktionen bliver våd.
…
Burde gammel ejer have haft kendskab til skaden: (hvis ja - Hvorfor(hvordan).
Begrundelse:
Tidligere ejer har istandsat og isoleret loftrum og burde i den forbindelse have udført ordentlig inddækning af skorsten."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 20/10 2006 til klagerne:

"Der blev udarbejdet tilstandsrapport på Deres ejendom den 29. april 2004 og De overtog ejendommen den 4. juli 2004, dvs. for over 2 år siden.

Inddækninger er generelt kendetegnet ved, løbende at skulle vedligeholdes for at undgå følgeskader på grund af utætheder og vandindtrængen.
…
Det er Dansk Boligforsikring A/S' klare opfattelse, at forholdet vedrørende utætheder ved skorstenen ikke var *klart forkert beskrevet* i Deres tilstandsrapport i forbindelse med Deres ejendomshandel for over 2 år siden. Dette henset til, at De allerede dér blev oplyst om, at skorstenen generelt savnede vedligeholdelse, hvilket potentielt medfører/har medført vandindtrængen.

Dansk Boligforsikring A/S beklager på baggrund af ovenstående at meddele, at forholdet ikke er dækket under Deres ejerskifteforsikring."

Klagerne anførte herefter i skrivelse af 15/3 2007 til selskabet:

"De baserer Deres afgørelse på 2 forhold, som De mener undtager Dem for dækning:

1. At skaden skyldes sædvanligt slid eller manglende vedligeholdelse
2. At skaden er omtalt i tilstandsrapporten.

Ingen af de 2 undtagelser er dog relevant for den anmeldte skade.

Ad 1.
Ejendommen er overtaget med et nyistandsat loftsrum. Den tidligere ejer har, kort før vor overtagelse af ejendomme, istandsat loftrummet og inddraget det til beboelse. Istandsættelsen af loftsrummet omfatter efterisolering loftet, beklædning skråvægge med gipsplader og maling, herunder maling af skorsten og inddækning, så inddækningen ved overtagelse fremstod ren og uplettet. Den tidligere ejer har dog, i forbindelse med istandsættelsen forsømt at udfører en passende inddækning af skorstenen, svarende til den ændrede brug af loftsrummet. Uden en passende inddækning er rummets funktionalitet væsentligt forringet og der er risiko for at den udførte efterisolering og gipspladebeklædning ødelægges, ligesom der er risiko for, at det indtrængende vand kan føre til råd i spær- og lægtekonstruktionen.

Var loftsrummets funktion ikke blevet ændret, havde den eksisterende inddækning sandsynligvis været acceptabel, idet mindre mængder indtrængende vand udtørres naturligt i en blotlagt spær- og lægtekonstruktion. Der er altså ikke tale om at skaden skyldes en nedslidt inddækning.
Den anmeldte skade relatere sig derimod til det forhold, at den tidligere ejer har gennemført en bygningsmæssig mangelfuld udnyttelse af loftrummet, ved ikke at forsyne skorstene med passende inddækning og at dette medfører en nedsat funktionalitet af rummet og risikerer at føre til mere omfattende skader.

Vi henholder os til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 hvorunder det er anført, at forsikringen dækker manglende bygningsdele, i dette tilfælde en forsvarlig inddækning af skorstenen svarende til istandsættelsens formål.

Ad 2.
Deres henvisninger til Tilstandsrapporten pkt. 8.16 er fejlagtigt. De henviser til, at der under Tilstandsrapportens pkt. 8.16, er gjort opmærksom på, at skorstenens tilstand kan føre til fugt- og frostskader. Dette punkt henviser imidlertid alene til selve skorstenens tilstand og ikke til inddækningen omkring. I Tilstandsrapportens oplysninger fra sælger pkt. 8 er der derimod klart angivet, at der ikke er konstateret utætheder omkring inddækning.

Vor skorstensfejer har gennemgået skorstene og ikke fundet tegn på utætheder i selve skorstenen, som kan medfører vandindtrængning i bygningen.

Det må således konkluderes at Tilstandsrapportens oplysninger i dette tilfælde er forkerte og den anmeldte skade kan derfor ikke, som De angiver, undtages under forsikringsbetingelsernes undtagelser under pkt. 4."

Besigtigelseskonsulent P.H. besigtigede forholdet den 19/3 2007 og anførte som følge heraf i besigtigelsesrapport af 20/3 2007:

"Enfam. hus opført i 1½ plan med fuld kælder i 1924 i tidstypiske materialer og konstruktioner.

Husets tag og skorsten fremstår ved besigtigelsen med manglende vedligehold.

Anmeldte forhold
Ca. 2 år efter overtagelse konstateres
1. Vandindtrængen gennem tag ved skorsten.

Besigtigelsen
Ved besigtigelsen ses der indvendigt på loftrummet at trænge vand ind i kip omkring husets murede og malede skorsten. Vand ses at have løbet ned af både skorsten og gipspladebeklædningen opsat mellem spærfag, som er beklædt med malet glasvæv. På den ubehandlede fyrretræstrappe til 1. sal og loftrum ses der partielle fugtaftegninger efter vand fra det utætte tag.

Det er ikke muligt - uden at der foretages destruktivt indgreb - nærmere at klarlægge omfang af eventuelle følgeskader skjult i tagkonstruktionens skråvægge.

Ved udvendig besigtigelse fra terræn af skorstenspiben, som er den oprindelig fra husets opførelsestidspunkt i 1924, ses denne slidt og med manglende vedligehold. Der ses enkelte frostsprængte tegl og løse fuger.

Ligeledes ses forskelling i mørtel under rygningstegl umiddelbart ved siden af skorstenspiben at være utæt mod vest, primært mod syd. Der ses større hul i forskellingen. Forskelling mellem skorstenspibens underste tegl og tagbelægningen af vingetegl ses ligeledes at være utæt. Forskellingen ses med misfarvninger som er et udtryk for en vis alder.

Konklusion
Tegl og fugers tilstand i skorstenspiben vurderes ikke at have direkte indflydelse på det konstaterede utætte tag.

Den direkte årsag til den konstaterede vandindtrængen omkring skorstenspiben vurderes at skyldes utætheder i forskelling under rygningstegl og skorstenspiben.

Der ses ved besigtigelsen huller i forskelling i mørtel under rygningstegl umiddelbart ved siden af skorstenspiben og mellem skorstenspibens underste tegl og tagbelægningen af vingetegl mod vest. Disse huller i forskellingen vil medføre vandindtrængen i tagkonstruktionen omkring skorstenspiben.

Forskelling under rygningstegl og ved skorstenspiben (afdækning mod vingetegl) ses ved anvendelse af mørtel til lukning udført efter gængse principper. Anvendelsen af mørtel til forskelling er ikke ualmindeligt forekommende til lukning af disse konstruktioner, selv hvor 1. salen eller loftrum er udnyttet som i dette tilfælde.

Forskelling udført i mørtel skal dog med jævne mellemrum eftergås og repareres
som led i almindelig vedligehold af taget. Mørtelforskellinger skal hyppigere eftergås end andre typer af inddækninger. Forskelling udført i mørtel har en begrænset levetid, som er afhængig af, hvor godt vingeteglene er fastgjort og tagets påvirkning som følge af vindforhold."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 21/3 2007 til klagerne:

"Den direkte årsag til den konstaterede vandindtrængen omkring skorstenspiben vurderes af vores taksator at skyldes utætheder i forskelling under rygningstegl og skorstenspiben.

Der kunne ved besigtigelsen konstateres huller i forskelling i mørtel under rygningstegl umiddelbart ved siden af skorstenspiben og mellem skorstenspibens underste tegl og tagbelægningen af vingetegl mod vest. Disse huller i forskellingen er ifølge vores taksator årsag til vandindtrængen i tagkonstruktionen omkring skorstenspiben.

Forskelling under rygningstegl og ved skorstenspiben (afdækning mod vingetegl) er ved anvendelse af mørtel til lukning, udført efter gængse principper. Anvendelsen af mørtel til forskelling er ikke ualmindeligt forekommende til lukning af disse konstruktioner, selv hvor 1. salen er udnyttet som i dette tilfælde.

Forskelling udført i mørtel skal dog med jævne mellemrum eftergås og repareres som led i almindelig vedligehold af taget. Forskelling udført i mørtel har en begrænset levetid, som er afhængig af, hvor godt vingeteglene er fastgjort og tagets påvirkning som følge af vindforhold.
…

Dansk Boligforsikring A/S finder det ikke godtgjort, at der er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Dette henset til, at forholdet ikke er noget der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
…
Dansk Boligforsikring A/S beklager på baggrund af ovenstående at meddele, at det anmeldte forhold ikke er dækket under ejerskifteforsikringen."

Klagerne har ved skrivelse af 9/4 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal dække den utætte inddækning på skorstenen.

Selskabet har ved skrivelse af 21/5 2007 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Det er besigtigelseskonsulenten vurdering, at skorstenen er den oprindelige fra ejendommens opførelse i 1924. Besigtigelseskonsulenten har endvidere oplyst i rapporten, at forskellingen ved anvendelsen af mørtel til lukning er udført efter gængse principper. Anvendelsen af mørtel til forskelling er ikke ualmindeligt forekommende til lukning af disse konstruktioner, selv i det tilfælde hvor 1. salen eller loftsrummet er udnyttet som i dette tilfælde. Besigtigelseskonsulenten har endvidere oplyst, at forskellingen med jævne mellemrum skal eftergås og repareres som led i den almindelige vedligeholdelse af ejendommen. Forskelling udført i mørtel har en begrænset levetid, som er afhængig af, hvor godt vingeteglene er fastgjort samt tages påvirkning som følge af vindforhold.

Omkring årsagen til vandindtrængningen har besigtigelseskonsulenten anført, at det er hans vurdering, at den direkte årsag til vandindtrængning skyldes utætheder i forskellingen under rygningstegl og skorstenspiben.
…
Det er selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold ikke ligger indenfor ejerskifteforsikringens dækningsområde, idet der ikke er konstateret skader i forsikringsbetingelsernes forstand, som defineret i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.
…
Ved vurdering af, om det anmeldte forhold er en skade i ejerskifteforsikringens forstand skal skadebegrebet eller policens øvrige betingelser være opfyldt. For at skadebegrebet er opfyldt er det afgørende om bygningsdelen - i dette tilfælde mørtelforskellingen adskiller sig væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygningsdele i almindelig god vedligeholdelsesstand og om der som følge heraf - er indtrådt en skade (som defineret) eller nærliggende risiko for skade (som fortolket af Nævnet).

Det er selskabets opfattelse, henset til besigtigelseskonsulentens observationer, at det anmeldte forhold omkring anvendelsen af mørtelforskelling som skorstens inddækning ikke afviger eller nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Klager anmeldte forholdet 2 år efter overtagelsen. Som besigtigelseskonsulenten har anført i rapporten, er det nødvendigt som husejer med jævne mellemrum at eftergå og foretage reparationer af forskellingen som led i den almindelige vedligeholdelse af ejendommen. Ud fra besigtigelseskonsulentens observationer, er det endvidere selskabets opfattelse, at nedbruddet i mørtelforskellingen er opstået efter klagers overtagelse af ejendommen og kan

henføres til sædvanligt slid og bygningens manglende vedligeholdelse på denne bygningsdel, i den periode hvor klager har ejet ejendommen.
…
Det bemærkes i denne forbindelse, at klager ikke har foretaget udbedring af skorstenen som ses at være anmærket i tilstandsrapporten, idet besigtigelseskonsulenten kunne konstatere at dette forhold stadig var aktuelt på tidspunktet for besigtigelsen.

Klager har anført i sin redegørelse dateret den 9. april 2007, at det anmeldte forhold bør anerkendes som en skade under ejerskifteforsikringen, idet det er klagers opfattelse at den tidligere ejer som har istandsat loftrummet 'har forsømt at udfører en efter klagers opfattelse passende inddækning af skorstenen svarende til den ændrede brug af loftsrummet og at dette har medført en nedsat funktionalitet af rummet.'

Det er selskabets klare opfattelse, at der ikke stilles krav til en ændring af diverse inddækninger i forbindelse med ibrugtagning af loftsrum. Efter det oplyste i besigtigelsesrapporten, er der tale om en gængs konstruktion som har været anvendt til byggeri i en menneskealder, selv i ejendomme med udnyttede loftsrum. Det bemærkes afslutningsvis, at det pågældende loftsrum ikke er godkendt til beboelse - dette er accepteret af klager, idet der specifikt henvises til dette i købsaftalen og skødet.

3. Konklusion
Det er et almindeligt forsikringsretligt princip, at det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at der er tale om en begivenhed der falder ind under ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Det er Dansk Boligforsikring A/S opfattelse, at klager ikke har sandsynliggjort, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringen forstand."

Nævnet har modtaget billeder af det anmeldte forhold til brug for sin behandling af 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, 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.
…
4. Undtagelser fra dækning
- Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…
- 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:

Indledningsvis bemærkes det, at det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at en anmeldt skade er dækningsberettigende.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det ikke af klagerne er sandsynliggjort, at skorstenens inddækning afviger fra skorstene af tilsvarende alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann