790/08

Den 3. marts 2008 blev i sag nr. 71.687:

xxxxxx xxxx
xx x xxxxxx xx
xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxx xxxxxxxxxx

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 over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tag.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand samt med henvisning til, at det ikke er sandsynliggjort, at det anmeldte forhold var til stede på overtagelsesdagen.

Det fremgår af sagen, at ejendommen er opført i 1998, og at klageren overtog ejendommen den 15/12 2002 på baggrund af tilstandsrapport dateret 14/2 2002.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Sælgers oplysninger om ejendommen**
...

		Ja	Nej	?
8.	**Tage**			
8.1	Har taget været utæt? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
8.2	Er der skader omkring skotrender eller inddækninger? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐

		Ja	Nej	?
8.3	Har der været skader ved skorsten (fx løbesod)? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐
8.4	Er der utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
8.5	Er der adgang til skunkrum?	☒	☐	☐
8.6	Er der adgang til tagrum?	☐	☒	☐
8.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?"	☐	☒	☐

Ved skadeanmeldelse af 8/12 2006 vedlagde klageren udtalelse fra N. Rådgivende ingeniørfirma dateret 5/12 2006, hvoraf følgende bl.a. fremgår:

"Begge tagbelægninger er rød teglsten af typen vingetagsten.
Begge undertage er af typen Knauf Danogips.
Taghældningen > 35 grader.
Følgende skader kan konstateres:
På beboelsesbygningens lofter, herunder inddækninger om tagvinduer og ventilationskanaler ses stedvise fugtskjolder.
På beboelsesbygningens undertag ses via tagvinduer stedvis nedbrudt gips.
Garagens undertag har flere større huller, og flere andre steder er gips under nedbrygning.

Følgende forhold vurderes fejlagtige:
Begge undertage af typen Knauf Danogips er i henhold til lægningsvejledning fra Knauf Danogips ikke anvendelige til aktuelle tage, blandt grundet:
- begge tage er åbne tage (med tegl af vingetagsten)
- tagenes kompleksitet (mange kanter, så som skorsten, ventilationshætter, grater, kviste, og tagvinduer)
- ingen udhæng
- undertag knækker ved tagfod.

Herudover er mange tagsten ikke fæstnet forskriftmæssigt.

Konklusion:
Der kan konstateres stedvis nedbrydning af undertag på beboelsesbygning, kraftig indikation på at undertag på beboelsesbygning er under generel nedbrydning, samt betydende skader på garageundertag. Begge undertage bør snarest udskiftes til undertage af fx. banevarer, og tagsten genpålægges forskriftmæssigt."

Selskabets bygningskonsulent besigtigede ejendommen den 15/1 2007. Af besigtigelsesrapporten fremgår bl.a.:

"**Anmeldte forhold**
Godt 4 år efter overtagelse konstaterer håndværker fejl ved undertag udført i gipsplader, hvilket anmeldes.

1. Fejl ved undertag.

Besigtigelsen
Ved besigtigelsen ses der i loftrum i garagebygning fra 1998 (bygn. B) flere huller i undertag udført i Knauf Danogips. Hullerne ses tidligere forsøgt lappet med sort pvc-materiale fastklæbet med silikone. Ifølge forsikringstager er disse lapninger ikke udført i hans ejertid.

Ved indvendig besigtigelse i beboelseshus fra 1998 (bygn. A) fremviser forsikringstager tegn på utætheder ved ovenlys og mekanisk loftventil i bad. Der ses fugtaftegninger. Ved besigtigelse af taget via ovenlys mod sydøst ses der ved løft af tegl et enkelt sted begyndende nedbrud i undertagets imprægnerede overflade. Undertaget er også her udført i Knauf Danogips.

Ved enkelte stikprøvekontroller udvendigt fra stige kan der umiddelbart ikke konstateres nedbrud i undertag ved løft af tagsten. En konstatering af, om der eventuelt er flere steder, hvor undertaget kan være med begyndende nedbrud eller allerede er nedbrudt, vil kræve en større destruktiv undersøgelse af husets tagflader.

Tagkonstruktionen er på begge bygninger udført som pyramidetag med grater. Tagbelægningen er vingetegl. Tagkonstruktionen på begge bygninger er udført uden udhæng, og på bygn. A ses der et svagt knæk i tagfladen ved tagfod.
Tagkonstruktionen på bygn. A ses yderligere udført med flere ovenlys, kviste og taggennemføringer til skorsten og ventiler.

Der er ikke adgang til tagrum i bygn. A, loft er ført til kip. Der er et enkelt sted adgang til et skunkrum, men dette rum ses beklædt med isolering m.v. Det er derfor ikke muligt at besigtige undertaget indvendigt fra på bygn. A.

Tagbelægning og undertag vurderes at være fra husets opførelsestidspunkt i 1998.

Vurdering
Det gøres i sagen gældende, at undertaget ikke opfylder nugældende lægningsvejledning fra Knauf Danogips. Dette forhold ses at være korrekt.

Tagbelægning og undertag er dog oplagt i 1998, og det er derfor lægningsvejledning fra Knauf Danogips, dateret marts 1997, som var gældende på udførelsestidspunktet.

Af oplægningsvejledning fra Knauf Danogips, dateret marts 1997, fremgår ikke specifikt, at anvendelse af Danogips undertag ikke kan anbefales til det pågældende hustagskonstruktion. Oplægningsvejledningen ses endda at indeholde detailtegning af tagfod uden udhæng.

Det forhold, at Knauf Danogips i nugældende oplægningsvejledning ikke anbefaler Danogips undertag til den anvendte tagkonstruktion, skal ses i lyset af et opbygget erfaringsgrundlag, som man ikke var i besiddelse af i 1998, hvor tagkonstruktionen blev udført.

At undertaget kan konstateres med begyndende nedbrud, som kan give anledning til fugtindtrængen, vurderes derfor ikke at afvige væsentligt fra tilsvarende tagkonstruktioner af samme alder udført med Knauf Danogips.

Det skal dog tilføjes, at de konstaterede lapninger i undertaget på garagebygningen ikke ses udført i.h.t. reparationsvejledningen fra Knauf. Der ses dog ingen fugtskader som følge af forholdet.

Bilag
14 stk. billeder.
Danogips undertag, oplægningsvejledning, dateret marts 1997, gældende frem til 2001."

Ved skrivelse af 5/2 2007 til klageren afviste selskabet at forholdene på både bygning A og B udgjorde en dækningsberettiget skade. Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvilket han meddelte selskabet ved skrivelse af 12/2 2007. Selskabet fastholdt dog afgørelsen ved skrivelse af 1/3 2007, hvorefter sagen blev indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at de anmeldte skader er dækket af ejerskifteforsikringen, og i konsekvens heraf udbetale erstatning for udskiftning af undertaget på garagebygningen samt reparere skader på beboelsesbygningen. Klageren har i tilknytning hertil bl.a. anført:

"Vi anerkender Dansk Boligforsikring A/S' konklusion på, at der ikke er tale om en fejlkonstruktion, da forskrifterne gældende på byggetidspunktet er fulgt. Vi anerkender ikke, at de konstaterede skader ikke er dækket af forsikringen. Der henvises til bilagsmaterialet."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og til støtte herfor i skrivelse af 4/6 2007 til nævnet bl.a. anført:

"At undertaget konstateres med begyndende nedbrud, som kan give anledning til fugtindtrængen, vurderes ikke at afvige fra andre ejendomme med samme alder og samme type undertag.

De reparationer der er udført på ejendommen er formentlig ikke udført i henhold til Knauf Danogips' vejledning, men der kan ikke konstateres skader/fugtskader som følge af forholdet.

Det er - på baggrund af besigtigelseskonsulentens oplysninger - selskabets opfattelse, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet det nu konstaterede skadesbillede ikke afviger nævneværdigt fra andre ejendomme der er udført med samme type undertag og derfor ikke opfylder skadesdefinitionen i selskabets forsikringsbetingelsers punkt 3.1. Dette er - ifølge konsulenten formentlig også baggrunden for, at man ikke længere anbefaler at anvende Danogips som undertag."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1.
Forsikringen dækker udbedring af skader samt på det forsikrede.

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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2.
Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, ..."

Såvel klageren som selskabet har fremlagt en række fotos, der er blevet forelagt for nævnet.

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen, herunder den tid, der er gået efter overtagelsen af ejendommen og den anmeldte skade, finder nævnet, at klageren ikke har sandsynliggjort, at det anmeldte forhold udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen

Udskriften bekræftes

Henning Jønsson