792/08

Den 25. marts 2008 blev i sag nr. 72.007:

xxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxx x

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der har tegnet ejerskifteforsikring i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabet afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på husets tag.

Klageren har ved skadeanmeldelse af 27/11 2006 anmeldt, at der fra en indbygget tagrende beliggende mellem det oprindelige hus fra 1971 og en i 1986 opført havestue lejlighedsvis er vandindtrængning igennem loftet i havestuen. Selskabet har afvist skaden med henvisning til, at det ikke finder, at der er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at klageren overtog ejendommen pr. 12/10 2006 på baggrund af en tilstandsrapport dateret 12/8 2006. Om taget er i tilstandsrapporten angivet:

""**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
8. Tagkonstruktion		
8.3 Skotrender/inddækninger	UN	Mindre utæthed ved skotrende mod sydvest.
…		

Sælgers oplysninger om ejendommen

…	Ja	Nej	Ved ikke
8. Tage			
8.1 Har taget været utæt?	☒	☐	☐
Hvis ja, hvilke?			
Utæt.			

…
8.4 Er der utætte tagrender eller nedløb? ☐ ☐ ☒
…
8.7 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? ☒ ☐ ☐
Hvis ja, hvor?
Ny skotrende + skifterplader."

Selskabet har foretaget besigtigelse af skaden, og i taksatorrapport af 19/3 2007 hedder det bl.a.:

"SKADEFORHOLD.
Der er anmeldt utætheder i taget over den tilbyggede havestue.

Ved besigtigelsen ses at utæthederne forekommer i sammenføjningen mellem husets tag og det meget flade tag på havestuen. Havestuen er påbygget på en gavl vendende mod vest, gavlen er forsynet med et afvalmet tag.
Tagkonstruktionen på havestuen er fastgjort på gavludhænget på det oprindelige hus. Den eksisterende tagrende er herved blevet indbygget, og tjener fortsat det formål, at optage tagvandet fra den afvalmede gavl. Mod havestuens tag er der pålagt en blyinddækning, som er ført ned i tagrenden. Faldet på havestuens tag er væk fra tagrenden mod havestuens vestfacade. Der vedlægges principsnit i tagsammenføjningen og tagrenden. Se tillige vedl. foto nr. 1 og 2.

På underbeklædningen - det tidligere udhæng - ses spor af vandindtrængning og tidligere opfugtning umiddelbart under den indbyggede tagrende. Se foto nr. 3 - 6.

Ved besigtigelse på tagfladen ses, at 'åbningen' over tagrenden er ret smal, dels på grund af eternitskifertagets fremspring ud over tagrendens bagkant, og dels på grund af blyinddækningen på havestuens tag, idet inddækningen er bukket ned i tagrenden. Se foto nr. 7 og 8.

I tagrendens bund ses mos, blade og slam i 2 - 3 cm. tykkelse, ligeledes ses stedvise vandansamlinger. Tagrenden har afløb til kun et tagnedløb placeret ved havestuens sydvestlige hjørne.
Tagrendens tværsnit er ikke stor - diameter 10 cm -, men afvandingsfladen er tilsvarende lille, så tagrendestørrelsen er tilstrækkelig. Se foto nr. 9 og 10.
Blyinddækningens kant ses at være klæbet fast på plasttaget med et butylbånd af den type, som tidligere blev anvendt ved isætning af termoruder. Denne påklæbning eller 'fugning' er på grund af alder blevet hård og har mistet fæste på plastpladerne. Derved opstår mulighed for at slagregn ved stærk vindpåvirkning presses ind under inddækningen og ned på loftsbrædderne. Ved løft af inddækningen ses, at påforingslisten under inddækningen er meget våd og med begyndende rådangreb. Se foto nr. 11 - 13.
Blyinddækningen ses iøvrigt at være repareret for utætheder flere gange med påklæbet reparations-bånd.

Hvad den direkte årsag til vandindtrængningen er, kan ikke entydig afgøres på det foreliggende grundlag. Der er flere forskellige muligheder:

* Tagrenden kan være utæt i bunden eller i samlinger.
* Regnvand kan - på grund af høj vindtryk - presses ind over tagrendens bagkant, mangelfuld oprensning af tagrenden kan være en medvirkende årsag.

* Regnvand kan på grund af høj vindtryk presses ind under den pålagte byinddækning ved den løsnede klæbefuge mellem inddækning og plasttag.

Opbygningen i tagsammenføjningen er faktisk ikke forbundet med nogen konstruktionsfejl, men den valgte løsning er ikke særlig hensigtsmæssig. Indbyggede tagrender kræver altid stor opmærksomhed og hyppige oprensninger for at imødegå overløb."

Ved skrivelse af 4/7 2007 til nævnet har selskabet som begrundelse for at afvise skaden som dækningsberettigende bl.a. bemærket:

"Dansk Boligforsikring A/S har afvist at dække det anmeldte forhold, idet det er selskabets opfattelse, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Tilbygningen er over 20 år gammel (fra 1986) og påbygget en vestvendt gavl. Gavlen er med afvalmet tag og med den oprindelige skifferbelægning. Faldet på havestuens tag er væk fra tagrenden ved sammenbygningen.

Vores besigtigelseskonsulent kunne ved besigtigelsen konstatere at 'åbningen' over tagrenden er ret smal. I bunden af tagrenden kunne der konstateres mos, blade og slam i 2-3 cm. tykkelse. Det er besigtigelseskonsulentens opfattelse, at tagrenden er korrekt dimensioneret i forhold til afvandingsfladen, men en indbygget tagrende vil altid kræve en større grad af vedligeholdelse.

Blyinddækningens kant er klæbet fast på plasttaget med et butylbånd af den type som tidligere blev anvendt ved isætning af termoruder. Dette bånd er på grund af alder blevet hårdt og har mistet fæste på tagpladerne. Der kunne ikke konstateres utætheder i taget.

Det er besigtigelseskonsulentens opfattelse, at vandindtrængningen er en kombination af følgende:

- Regnvand kan ved høje vindtryk presses ind over tagrendens bagkant, mangelfuld oprensning af tagrenden kan være en medvirkende årsag.
- Regnvand kan ved høje vindtryk presses ind under den pålagte blyinddækning ved den løsnede/udtjente klæbefuge mellem inddækning og plasttag.

Dansk Boligforsikring A/S har afvist at dække forholdet, idet det er selskabets opfattelse, at der ikke er tale om et forhold der nedsætter bygningens værdi nævneværdigt.

Der henvises i den forbindelse til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1:
…
Det er selskabets opfattelse, at udformningen af tagrenden ikke er et forhold der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt.

Tagrenden er formentlig den oprindelige zinktagrende og derfor mere end 30 år gammel.

Det er selskabets opfattelse, at den anmeldte vandindtrængning skyldes dels de nedslidte butylbånd og dels mangelfuld oprensning af tagrende. For så vidt angår det nedslidte butylbånd, er det selskabets opfattelse, at forholdet er undtaget fra forsikringsdækningen idet der er tale om sædvanligt slid og udløb af levetid.

For så vidt angår den mangelfulde oprensning af tagrenden, er det selskabets opfattelse, at forholdet er undtaget fra forsikringsdækning, da der er tale om almindeligt vedligehold.

Der henvises i den forbindelse til forsikringsbetingelsernes punkt 4. Undtagelser fra dækning, afsnit 6 og 7
…
Såfremt det er Nævnets opfattelse, at forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen, er det Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at der kan ske aldersnedskrivning på taget og tagrenden."

Selskabet har ved skrivelse af 8/8 2007 tillige oplyst, at konstruktionen er lovlig og funktionsdygtig, og at der er tale om helt sædvanlig konstruktion, om end den ikke er særlig hensigtsmæssig, da den løbende kræver en høj grad af vedligeholdelse.

Klageren har ved skrivelse af 16/7 2007 bl.a. anført, at de opdagede skaden allerede 19 dage efter overtagelsen af huset, hvorfor de ikke kan være ansvarlige for den manglende oprensning af tagrenden. Endvidere har klageren anført, at selskabet har modsat sig, at skaden udbedres, hvilket bevirker, at skadens omfang på loftet i udestuen bliver større og større. Klageren har vedlagt et indhentet tilbud af 14/11 2006 fra en murermester på reparation af utæthederne i taget på 19.500,00 kr. inklusive moms.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2.
Dækningen er betinget af:
- at skaden/skaderisikoen er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

4. Undtagelser fra dækning
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende el-

ler klart ufyldestgørende, således at en køber 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.

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

Nævnet udtaler:

Nævnet må efter sin gennemgang af sagen lægge til grund, at den indbyggede tagrende i sammenføjningen mellem det oprindelige hus og udestuen er utæt, hvilket forårsager lejlighedsvise tilfælde af vandindtrængning i udestuen. Uanset om mangelfund oprensning af tagrenden kan være en medvirkende årsag hertil, finder nævnet, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand og dermed er omfattet af forsikringen.

Nævnet finder endvidere, at selskabet i forhold til det foreliggende reparationstilbud ikke er berettiget til at gøre aldersafskrivning gældende, da reparationen begrænser sig til at gøre den eksisterende konstruktion tæt, uden at der i øvrigt sker udskiftning med nye af bygningsdele af betydning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Bygningsforsikring A/S, skal anerkende, at en reparation af de omhandlede utætheder ved den indbyggede tagrende er omfattet af forsikringens dækning.

Poul Sørensen
formand