797/08

Den 2. juni 2008 blev i sag nr. 72.674:

xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx 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 medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde dækning til omlægning af undertag og skotrender.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet vedrørende undertag og skotrender ikke medfører nærliggende risiko for skade, hvorfor der ikke er dækning i henhold til forsikringsbetingelserne.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1988, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/4 2006 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 16/2 2006.

Det fremgår af sagen, at klageren i skadeanmeldelse af 18/3 2007 til selskabet anførte:

> "*Hvordan opdagede De skaden*: (eks. ved nedbrydning af væg mellem gang og køkken)
> Beskrivelse: Efter snestorm begyndte at dryppe ned i stuen + værelser første sal.
>
> *Hvori består skaden* (hvad er skaderamt): Undertaget (papplader) er ikke i orden, der er udført udfugtning gennem undertag under extra rep., man kan se ud, inddækning ved skorsten og skotrende utæt. Store huller i blyinddækning."

P.E.B. fra T. N. ApS. besigtigede forholdet den 20/4 2007 og anførte som følge heraf i skrivelse af 20/4 2007 til selskabet:

"***Konstruktive forhold***
Huset er et traditionelt opført enfamiliehus med udnyttet tagetage og hulmur på støbt sokkel fra 1988. Taget er udført af teglsten over undertag på hanebåndsspær og forsynet med 4 kviste.

Skadeforhold
Skaden som er anmeldt:
Jfr. skadesbeskrivelse modtaget af Dansk Boligforsikring, den 27/03 2007 ...

Ved besigtigelsen af skaden kunne det konstateres, at undertaget ikke er korrekt afsluttet mod skorsten med mulighed for indtrængning af fygesne.
Undertaget, som er udført af tynde plader (huntonite), er udført med ventilationsspalte i kip med mulighed for indtrængning af fygesne.
Ved kvistskotrenderne er undertaget afsluttet med en anden type (haluten) for at opnå større tæthed, idet skotrendeundertaget ikke er nedsænket i spærene. Der er ikke mulighed for indtrængning af fygesne langs skotrenderne.
Undertaget er ikke korrekt afsluttet mod aftrækskanalgennemføring med mulighed for indtrængning af fygesne
FT oplyser, at der også kom smeltevand igennem loftet under skunk, hvortil der ikke er adgang.

Videre forløb
Såfremt undertaget skal besigtiget over skunk, skal der afmonteres en del tagsten.

Skadeudbedring
Udbedring af undertag ved skorsten og kanalgennemføring kan antagelig udføres for kr. 8.000,- + moms. Hvis ventilationsspalten i kip lukkes, skal der etableres anden tagrumsventilation.

Afsluttende bemærkning
Det anvendte undertag buler/slår sig, når det opfugtes, hvorved der opstår mulighed for indtrængning af fygesne i samlinger.
De overliggende tagsten er vingetegl med stor mulighed for indtrængning af sne og slagregn til undertaget.
Det er ikke bemærket i tilstandsrapporten, at undertaget ikke er korrekt afsluttet mod kanal og skorsten. Undertaget er lidt sjusket udført."

Selskabet anførte i skrivelse af 6/6 2007 til klageren:

"På baggrund af oplysninger fra besigtigelseskonsulenten skal jeg gøre Dem opmærksom på, at forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring. Der ses ikke at undertaget er udført i klar strid med forskrifter på området.

Der ses at være trængt mindre fygesne ind i tagkonstruktionen. Ved vingetegl og ved en konstruktion der er sikret god ventilation, er det almindeligt forekommende at der under ekstreme vejrforhold, eksempelvis ved snefygning, kan ske mindre indtrængning af sne.

Sådanne forhold er ikke usædvanlige, og det betragtes som en del af den almindelige vedligeholdelse, at sørge for at evt. fygesne fjernes. Normal vis vil fygesne blot smelte og isolering og trækonstruktion udtørre igen, netop grundet den konstaterede gode ventilation. Det er derfor oftest mere hensigtsmæssigt at foretrække en behørig ventilation, end en fuldstændig hermetisk tæt tagkonstruktion. Da forholdet ikke dermed ses at være en skade af

varig konstruktiv betydning, og ikke opfylder forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, ses forholdet ikke at være omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring."

Klagerens advokat anførte i skrivelse af 28/6 2007 til selskabet:

"I Deres skrivelse af den 6. juni 2007 anfører De, at undertaget er lidt sjusket udført. Dette er mild sagt en underdrivelse. Undertaget er ikke korrekt afsluttet, hverken mod skorstenen eller mod skotrenden, der er flere steder åbninger af en størrelse på cirka 10-20 cm, og det er oplagt, at der vil trænge fygesne ind, og at der ved slagregn vil forekomme utætheder. Der er således ikke blot tale om, at der forekommer en mindre indtrængning af sne, hvilket muligvis nok ikke vil være omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde. Der er derimod tale om en klar håndværksmæssig fejl ved udførelsen, der åbenbart vil påføre konstruktionen skade, såfremt den ikke bliver lavet. Min klient har mundtlig fået oplyst en pris på udskiftning, af undertaget til et sted mellem kr. 70-80.000,00 Et konkret tilbud vil blive eftersendt."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 9/7 2007 til klagerens advokat:

"Generelt omkring undertagets tilstand, skal det bemærkes at dette er knap 20 år gammelt. Et 20 år gammelt undertag udført under vingetegl, vil med tiden kunne konstateres med mindre opfugtninger, slå sig og bule lidt. Vingetegl er ikke hermetisk tætte hvorfor det underliggende undertag vil blive fugtpåvirket. Dette er ikke i sig selv en skade, da det ikke afviger væsentligt fra tilsvarende undertage, af samme alder og stand. Jeg henviser i den henseende til forsikringsbetingelsernes punkt 3.

Omkring skotrenden vurderer vores konsulent at undertaget er korrekt afsluttet, og at der ikke er risiko for indtrængen af fygesne langs skotrenderne. Undertaget er her afsluttet med haluten for at opnå større tæthed. Dansk Boligforsikring A/S kan derfor ikke anerkende at undertaget ved skotrenden er dækket under den tegnede ejerskifteforsikring.

Undertaget ved kip, er afsluttet med ventilationsspalte i kip. Dette er en håndværksmæssigt korrekt måde at udføre undertag på, da taget skal ventileres behørigt. Dette er derfor ikke omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, da der ikke ses at være udført en konstruktionsfejl ved kip i tagkonstruktionen.

Ved skorsten og ved aftrækskanalgennemføring ses undertaget ikke afsluttet korrekt.

Dækningstilsagn:
Afslutningen af undertaget ved skorsten og aftrækskanalgennemføring, er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Udbedringsanvisning:
Begge steder bør der afsluttes med tagpap under vingetegl, som afslutning af undertag mod skorsten/aftrækskanal. Dette forhold kan udbedres af tømrer/tagdækker og vurderes at indbefatte aftagning af tegl omkring skorsten og aftrækskanal og pålægning af tagpap som afslutning mellem skorsten/aftrækskanal og undertag.

Det vurderes at svare til 1 mands arbejde i ca. 2 dage inkl. leje af rullestillads og køb af tagpapmateriale, hvorfor forholdet ses at kunne udføres for ca. 8.000,-"

Klagerens advokat har ved skrivelse af 9/10 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til en omlægning af undertag og skotrende. Advokaten har til støtte herfor anført:

> "Som advokat for J.B. skal jeg herved klage over Dansk Boligforsikrings afgørelse af den 9. juli 2007, hvoraf fremgår at man fastholder, at der ikke er en dækningsberettiget skade vedrørende undertaget på ejendommen R.vej 1, ... Min klient har indhentet tilbud på udførelse af arbejdet vedrørende omlægning af undertag og skotrender, og denne anslår at omforandringsudgifterne udgør kr. 106.000,00 + moms.
>
> Det fastholdes, at undertaget ikke er korrekt afsluttet, hverken mod skotrenden eller mod skorstenen. Der er flere steder åbninger af en størrelse på 10 til 20 centimeter, og det er oplagt, at der vil trænge fygesne ind, og at der ved slagregn vil forekomme utætheder. Der er tale om en klar håndværksmæssig fejl ved udførelsen, der åbenbart vil påføre konstruktionen skade.
>
> Det er ligeledes åbenbart, at temaet i sagen alene kan belyses ved syn og skøn, og da et syn og skøn ikke kan afvente en normal klagesagsbehandling, skal jeg anmode om at Forsikringsankenævnet udtaler, at sagens genstand efter den omhandlede karakter ikke er egnet til en klagenævns prøvelse, men må henvises til afgørelse ved domstolene."

Selskabet har ved skrivelse af 16/11 2007 fastholdt sin afgørelse over for nævnet og har til støtte herfor anført:

> "Dansk Boligforsikring A/S har anerkendt at der er nærliggende risiko for skade ved afslutning af undertag ved skorsten og aftræksgennemføring.
>
> Det er alene disse steder T. N. ApS kunne konstatere potentielle utætheder og tegn på tidligere utætheder.
>
> Der er ikke sket skade andre steder i tagkonstruktionen som følge af den anvendte type undertag samt måden hvorpå dette er oplagt.
>
> Da undertaget har ligget i konstruktionen i næsten 20 år er der efter selskabets opfattelse heller ikke nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand.
> ...
> Dansk Boligforsikring A/S finder det endvidere ikke godtgjort, at undertaget er oplagt i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses/udførelsestidspunktet for 20 år siden jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 15.1.:
> ...
> **3. Konklusion**
> Det påhviler en forsikringstager at godtgøre, at forholdet ligger indenfor ejerskifteforsikringens dækningsområde. Dansk Boligforsikring A/S finder det ikke godtgjort, at selskabets skal afholde udgifter til udbedring - udover hvad selskabet allerede har anerkendt at dække.
>
> Dansk Boligforsikring A/S anmoder derfor Nævnet om at afvise klagen.
>
> Såfremt Nævnet måtte komme frem til et andet resultat, forbeholder Dansk Boligforsikring A/S sig retten til at kunne aldersnedskrive, henset til at undertaget er 20 år gammelt (normalt er levetiden for undertage produceret for 20 år siden på mi. 15-25 år)."

5. 72.674

Klagerens advokat anførte herefter i skrivelse af 23/11 2007 til nævnet:

"Mine bemærkninger til forsikringsselskabets skrivelse skal alene være, at der er konstateret nærliggende risiko for skade, idet vandet også trænger ind andre steder end ved skotrenden, og dernæst at der er tale om, at oplægningen er sket ved tilsidesættelse af bygningsforskrifter, idet undertaget ikke er oplagt ved anvendelse af klemlister, hvilket var foreskrevet fra undertagsfabrikantens side.

Der vedlægges kopi af oplægningsanvisning udarbejdet i 1969, hvoraf fremgår at man anfører, at der bør være afstandslister (klemlister). Kopi af tegninger vedrørende tagkonstruktionen vedlægges endvidere."

Selskabet anførte som følge heraf i skrivelse af 5/12 2007 til nævnet:

"Klagers advokat har i indlægget vedlagt kopi af oplægningsvejledning for undertage af mærket Monarfol.

Der er imidlertid konkret ikke tale om et Monarfol undertag, men et selvbærende undertag af halutén og huntonit.

Uanset hvad, er der dog i oplægningsvejledningen udelukkende tale om at der 'bør' være klemlister for at undgå at slagregn og fygesne trænger gennem undertagets samlinger.

Henset til, at trækonstruktionen i tagrummet fremstår uden fugtskader eller aftegninger på fugt (ud over de steder hvor Dansk Boligforsikring A/S allerede har tilbudt dækning), er det selskabets opfattelse at undertaget - uanset producent, materiale eller oplægningsmetode har fungeret efter hensigten i de 20 år det har ligget på konstruktionen. Dansk Boligforsikring A/S finder det fortsat ikke godtgjort, at hele undertaget er oplagt i strid med sædvanlige byggeforskrifter eller udgør en ulovlig bygningsindretning jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 15.

Som nævnt i tidligere indlæg, lever et undertag desværre sjældent ligeså længe som den primære tagbelægning. De fleste undertage vil således være udtjente når de er omkring 20 år gamle.

Under alle omstændigheder må der forventes en vis vedligeholdelse af et undertag af denne alder. Dansk Boligforsikring A/S har dog udelukkende tilbudt dækning af reparation af undertaget de steder hvor, der af besigtigelseskonsulenten er registreret nærliggende risiko for skade, som følge af (partiel) ukorrekt oplægning. Klager opdagede Indtrængende fygesne knapt 1 år efter overtagelsen og der er ikke noget, der tyder på at undertaget - ud over de steder Dansk Boligforsikring A/S allerede har dækket - trænger til andet end almindelig vedligeholdelse 1 år efter overtagelsen.

Dansk Boligforsikring A/S fastholder, at Nævnet bør afvise klagen.

Såfremt nævnet måtte komme til det modsatte resultat, tager selskabet nok engang forbehold for at kunne aldersnedskrive, som følge af slid og ælde."

Nævnet har modtaget billeder af det omhandlede 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.

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.
...
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 - henset til undertagets alder - at klageren ikke har godtgjort, at der foreligger en dækningsberettigende skade ud over, hvad selskabet har givet dækningstilsagn til. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand