800/08

Den 7. juli 2008 blev i sag nr. 72.892:

xxxxx xx xxxxx xxxxxx
xxxxx xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, 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 to anmeldt skader: Råd i tag/loftskonstruktion samt revner i fliser på en let væg i badeværelset.

For så vidt angår rådangrebet har selskabet tilbudt at nedskrive klagernes selvrisiko med 2.500 kr. svarende til udskiftning af loftsbrædder, tætning af tag og reparation af taghætte. For så vidt angår revnerne har selskabet afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, og at forholdet ikke var til stede på overtagelsesdagen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1920, og at ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 1/9 2004 på baggrund af tilstandsrapport dateret 30/7 2004.

Selskabets taksator besigtigede ejendommen. Af besigtigelsesrapport dateret 27/11 2006 fremgår bl.a.:

> "Ad 2:
> Blev forevist loft i badeværelse. Der er et mindre rådangreb i 4 loftsbrædder. Ses i området, hvor der er isat en ventilationstaghætte. Ventilationstaghætten er isat efter gængse principper. Det er min vurdering, at rådangrebet er opstået i forbindelse med kondens. Der er ikke råd i tagkonstruktionen.

Ad. 3:
1. Sals badeværelse. FT oplyser at de har nedtaget et skab som har været opsat på væggen uden for bruseområdet. De opdager at der er en revne i væggen. Væggen er en let skunkvæg, hvor der er opsat klinker. Der er tale om en hårfin revne over et par klinker. Det er min vurdering, at revnerne er opstået ved nedtagningen af skabet eller måske differensspændinger mellem væggen, klinkerne og skabet. Man kan stadig se hullerne hvor skabet har været fastspændt."

Klagerne har i klageskrivelse af 12/11 2007 til nævnet anført følgende:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Rapporteret skader til ejerskifteforsikring, skaderne var tydeligt opstået før vores overtagelse. Det gav taksator også indtryk af ved besigtigelse. Den værste skade er råd i loftkonstruktion over brusekabine. Dernæst er de revnede fliser i et andet bruserum problematiske og dyre at skifte. Begge skader var til dels skjulte dog kunne de revnede fliser ses. Vi har afdækket rådskaden bedst muligt for at begrænse udbredelse.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Erstatning for udbedring og fremtidigt ansvar for følgeskader."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og til støtte herfor i skrivelse af 4/12 2007 bl.a. anført:

"Ad. 2. Råd i tag/loftskonstruktionen
Det er selskabets opfattelse, at den indgivne klage omkring dette punkt bør afvises, allerede fordi klager selv har anerkendt at ville afslutte sagen ved modtagelse af et beløb svarende til det som selskabet pr. kulance vil nedskrive klagers selvrisiko med (2.500 kroner). Der henvises specifikt til bilag … hvor klager skriver følgende til selskabet:

'*Da vi ikke finder Deres afgørelse, tilstillet os den 29. nov. 2006 på baggrund af anmeldelse den 22. august 2006, rimelige, efter gennemgang af skaderne med håndværker, og på baggrund af eget kendskab til byggeri foreslår vi, at De godtager følgende tilbud eller at skaderne vurderes af en af os tilkaldt bygningssagkyndig.*

Følgende er anmeldt
…
2: Fugt og råd og svamp i tagkonstr.
…
Ad 2
Da der ikke i tilstandsrapporten påpeges, at brædderne er rådne samt, at der er en ulovlig monteret elventilator samt utæthed i tag/og taghætte, tyder det på større problemer end kondensvand. Udskiftning af loftsbrædder samt tætning af tag og reparation af taghætte kr. 2.500.'

Det fremgår af selskabets brev af 31. maj 2007 (bilag …), at selskabet valgte at imødekomme klager - ved pr. kulance at foretage en nedskrivning af klagers selvrisiko med 2.500 kroner som selv foreslået af klager, til trods for at selskabet ikke fandt at der var sandsynliggjort en skade/risiko som var til stede ved overtagelsen.

Det bemærkes i den forbindelse, at klager efterfølgende har haft kontakt til selskabet telefonisk og skriftligt, hvor klager ikke har anket eller berørt denne kulancemæssige løsning hvorfor selskabet med al rimelighed må gå ud fra, at klager havde accepteret dette. Det er derfor overraskende, at klager herefter vælger at indbringe dette punkt for Nævnet.

Med hensyn til den materielle afgørelse er det vores opfattelse, at klager ikke har sandsynliggjort, at det anmeldte forhold - råd i loftsbrædder - var til stede ved klagers overtagelse af ejendommen eller om det udgør en dækningsberettiget skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Ifølge besigtigelseskonsulenten er den mest sandsynlige årsag til råd i loftsbeklædningen, at der opstår kondens ved taghætten - som efter besigtigelseskonsulenten er monteret efter helt gængse byggemetoder. Det forhold at rådden formentligt er opstået som følge af sædvanlig kondens ved taghætten, er ikke er forhold der afviger nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger (konstruktioner) af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

…

Ad. 3) Revne i vægflise på badeværelse

Dansk Boligforsikring A/S har afvist dette forhold, idet det er vores opfattelse, at revnen ikke udgør en dækningsberettiget skade. Efter oplysninger fra besigtigelseskonsulent L.M., [er] det hans vurdering at den hårfine revne er opstået i forbindelse med klagers nedtagning af et skab på den pågældende skunkvæg - som dermed ikke var til stede ved klagers overtagelse af ejendommen. Der er tale om en let skunkvæg hvor der efterfølgende er opsat vægfliser - og reven er udtryk for differensspændinger mellem den lette væg, fliserne og skabets egen vægt.

Det er vores opfattelse, at revnen ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt da væggen til trods for revnen stadig har funktion. Revnen er af besigtigelseskonsulenten vurderet til at være hårfin og er alene af kosmetisk betydning og uden konstruktiv betydning. Det er endvidere vores vurdering, at der ikke er risiko for følgeskader, idet revnen befinder sig uden for vådzonen. Det bemærkes i den forbindelse, at det forhold at der tidligere har været opsat et skab på den pågældende væg indikere, at selve væggen ikke bliver udsat for særlig vandbelastning, hvorfor det må formodes at der ikke er risiko for direkte vandpåvirkning.

Der henvises i denne forbindelse til forsikringsbetingelsernes pkt. 3, som er citeret ovenfor.

Det er endvidere, et almindeligt forsikringsretligt princip at det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre at der er tale om et forhold der falder ind under ejerskifteforsikringens dækningsområde. Det er vores opfattelse, at klager for det første ikke har sandsynliggjort at revnen var til stede ved overtagelsen af ejendommen og at revnen falder ind under dækningsområdet.

3. Konklusion

Fsva. forhold 2) er det selskabets opfattelse, at klager selv har fremkommet med et forslag til mindelig løsning - som selskabet til trods for, at klager ikke er sandsynliggjort en skade kulancemæssigt har valgt at acceptere og dermed har imødekommet klager til fulde på dette punkt.

Fsva. 3) forhold, er det selskabets opfattelse, at revnen i skunkflisevæggen først er opstået i forbindelse med nedtagningen af skabet og der alene er tale om en kosmetisk revne uden

konstruktiv betydning. Klager har ikke sandsynliggjort at der er tale om et dækningsberettiget forhold, der var til stede ved klagers overtagelse af ejendommen.

Klagen bør derfor afvises."

Hertil har klagerne i skrivelse af 15/12 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Vi er ikke enige i følgende, som anføres i Dansk Boligforsikrings svar af 4.ds.

Under 1. 'Indledning' side 1 sidste afsnit 'Omkring forhold 2.) råd i loftkonstruktionen …….'
Under besøget var besigtigelseskonsulenten oppe på taget, sammen med ejer, for at undersøge taghætten. På stedet konkluderede han, at der højst sandsynlig var en revne i taghætten, som tillod vand at trænge ind fra regn og sne. Dette bad han mig teste ved observationer, som da også underbyggede, at der løb vand ind ved taghætte kort tid efter nedbør.
Vi foranstaltede herefter midlertidig afdækning af taghætte, og dennes fod, hvorefter vandindtrængning tilsyneladende er stoppet. Selskabet har ikke været interesseret i disse oplysninger, men har afvist skaden med begrundelse i kondensvand. Om kondensvand sagde besigtigelseskonsulenten, 'at vi kunne være heldige, at det kun var det'.

Supplerende kan jeg oplyse, at der groede en 'håndstor' fyrsvamp på træværket efter demontering af rør fra taghætten.
Vi har, iflg. råd fra besigtigelseskonsulent (kan dokumenteres), fået sprayet Borcol Svampemiddel, da han advarede om, at fugt kunne være spredt væsentlig ud i tagkonstruktion, med risiko for svampeangreb til følge.

Derfor er vores konklusion, at Dansk Boligforsikring prøver at undgå ansvaret for større skader i tagkonstruktionen ved at tilbyde kr. 2.500 pr. kulance. Undertegnede ønskede blot penge til at få udbedret årsagerne til skaden, så forholdene ikke forværres.
Vi ønsker at Dansk Boligforsikring accepterer skaden på baggrund af ovenstående,

Under 2. 'Dansk Boligforsikrings opfattelse af sagen' sidste afsnit side 3, hvor de ikke mener skaden var til stede ved overtagelsen. Det bør de dokumentere, da konsulenten under besøget var helt enig i at skaden var gammel. Vi kan indsende prøver af de rådne profilbrædder.

Ad 3. Revne i vægflise på badeværelse.
I første afsnit side 3 under Ad 3) er det første gang vi ser udlægningen 'at revnen ikke var tilstede', men 'skyldes ejers nedtagning af skabet'.

Vi kan ikke argumentere mod denne forklaring, men må bede om at forholdet bliver besigtiget af en uvildig. For alle andre håndværkere, er det en gammel skade.
Besigtigelseskonsulenten var ved besøget, ikke i tvivl om, at det var en sætningsskade.
Det skab der hang på væggen, vejede ca. 2 kg. og kan derfor ikke trække en 0,5 - 1 m. lang revne i adskillige fliser.
For øvrigt hang skabet i vådzone, da hele rummet er bruserum og uden bruseforhæng."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 4/1 2008 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det skal endvidere bemærkes, at Dansk Boligforsikring A/S alene for at imødekomme klager - og pr. kulance - har valgt at nedskrive klagers selvrisiko svarende med beløbet på kr. 2.500 et beløb som klager selv har anført vil kunne udbedre forholdet, ved en udskiftning af

loftsbrædder, tætning af tag og reparation af taghætten. Der henvises til bilag … som er fremlagt som bilag for selskabet. Nedskrivningen er sket til trods for at selskabet ikke finder, at klager har sandsynliggjort en skade.
…
Revnen er blevet beskrevet som værende hårfin, af kosmetisk karakter og uden konstruktiv betydning for bygningen. Selskabet har derfor ikke grundlag for at antage, at der skulle være tale om en 'sætningsskade' som anført af klager og bestrider af besigtigelseskonsulenten har fremkommet med oplysninger om dette. Såfremt der skulle være tale om en sætningsskade, ville reven have været bredere og haft et andet forløb på den lette skunkvæg.

Klager har i brev af 15. december 2007 anført, at skabet var opsat i vådzonen, da hele rummet er et 'bruserum' og uden bruseforhæng. På plantegningen som fremgår af salgsmaterialet (den relevante side er vedlagt som bilag …) fremgår det, at der foruden bruseområdet også er etableret toilet. Selskabet finder ikke grundlag for at antage at hele rummet - det vil sige alle vægge og hele gulvet er at betragte som en vådzone. Besigtigelseskonsulenten har oplyst, at revnens placering var uden for bruseområdet som var skærmet af med et bruseforhæng. Det forhold, at klager nu vælger ikke at anvende bruseforhæng er naturligvis uhensigtsmæssigt, idet bruseforhænget minimerer vandbelastningen af rummet. Det bemærkes i den forbindelse, at det fremgår af besigtigelsesrapporten (bilag …) at der stadig kunne ses skruehuller som ikke var udfyldte - og der dermed er en væsentlig større risiko for vandindtrængning ved hullerne end ved den hårfine revne."

Hertil har klagerne i skrivelse af 18/1 2008 til nævnet bl.a. anført:

"L.M. bad os holde øje med om vandet kom ind i forbindelse med regnvejr. Det gjorde det, og derfor kan det ikke udelukkende være kondensproblemer.
L. sagde også, at revner i taghætter, kan være meget svære at se.

Ang. beløbet på kr. 2.500 er det fortsat kun til midlertidig afhjælpning. Selskabet skal stadig dække, hvis der er alvorligere skader end antaget.

Ang. revner i flise er det vel lige meget, hvilke spændinger, der har forårsaget disse, da de var til stede ved overtagelse af huset og forringer badeværelsets værdi og funktion.

Vedr. sidste afsnit i brevet, så kan vi anføre at der ikke var bruseforhæng eller bruseophæng, da vi overtog huset. Skruehullerne til skabet er boret i fugen, og er meget små. Det kan efter vores bedste overbevisning ikke forårsage så lang en revne, eller en revne overhovedet.

Det af os opsatte bruseforhæng, kan pga. skråvægge slet ikke dække af for vand ind mod revnen i væggen."

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.

3.2
Dækningen er betinget af:
- at skaden/skaderisikoen er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen …"

Nævnet har fået forelagt de fremsendte fotografier.

Nævnet udtaler:

Der er ingen bemærkninger i tilstandsrapporten om råd i loftet på badeværelset. Forholdet er derfor omfattet af forsikringen. Nævnet bemærker, at selskabet har tilbudt at nedskrive klagernes selvrisiko med 2.500 kr. På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at forholdet ikke kan udbedres for dette beløb. Nævnet finder derfor ikke grundlag for at kritisere selskabets erstatningsopgørelse.

For så vidt angår revnerne i fliserne på badeværelset finder nævnet, at de ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, ligesom nævnet ikke finder, at revnerne er forbundet med en nærliggende risiko for skade. Nævnet finder derfor ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann