802/08

Den 8. september 2008 blev i sag nr. 73.092:

xxxxxxx xx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxx

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, at selskabet har afvist dækning for skader på tag og tagkonstruktion.

Selskabet henviser til, at vandindtrængning gennem taget først er sket efter klagernes overtagelser af ejendommen, og at klagerne var advaret om risikoen herfor i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at ejendommen blev opført i 1950, og at klagerne overtog ejendommen den 1/8 2003 på baggrund af tilstandsrapport af 20/5 2003. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

| **Bygn.:** | **Bygningsdel:** | **Karakter:** | **Note:** | **Bemærkninger:** |
|---|---|---|---|---|
| … | | | | |
| A | **6.0 Tagkonstruktion** | | | |
| | 8.1 Tagbelægning/rygning | K3 | 4 | Der er flere revnede tagplader med risiko for fugtindtrængning i tagkonstruktionen til følge. |
| | | UN | 5 | Tagflade mod sydvest med mindre hulning, mod nordøst med tilsvarende buet tagflade. |

…

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

| Note: | Bygn.: | Bygningsdel: | Årsager / kommentar |
|---|---|---|---|
| … | | | |
| 4 | A | 8.1 Tagbelægning/rygning | Tagbelægningens alder gør, at yderligere revner kan opstå og begrænset restlevetid må påregnes. |
| 5 | A | 8.1 Tagbelægning/rygning | Evt. årsag kan ikke erkendes uden nærmere undersøgelse. Der er bl.a. stor spærafstand." |

Det fremgår af sagen, at klageren i skadeanmeldelse af 12/7 2007[7] til selskabet anførte:

"Vandgennemtrækning fra skunken ud i 4 værelser på 1. sal og gennemtrækning af vand fra lofter imellem 1. sal og stuen."

P.K. fra arkitektfirmaet J.H. anførte i skrivelse af 12/7 2007 til klagerne:

"Ejendommen er en et-længet bygning med beboelse i den ene halvdel og lade i den anden halvdel. Beboelsen er med udnyttet tagetage.

l december 2006 skete der stormskade på tagfladen over ladebygningen. Et spær midt for bygningen knækkede og en udskiftning blev foretaget, hvilket indebar at tagplader over tilstødende spærfag er udskiftet.

Pladerne er oplagt med manglende akkuratesse, således at breddemålet ikke passer med de nedtagne plader, hvilke bevirker at langsgående samling mellem nye og gamle plader i afslutningssiden er åben for vandindtrængning.

Under det forgangne skybrudlignende regnvejr og samtidig stormvejr er regnvand trængt under de utætte samlinger med kraftig opfugtning i ladebygningen til følge.

Konklusion: nyetableret tagflade bør lægges om, således at taget passer mellem det 'gamle' tag. Det anbefales at anvendte PVC-skumstrimler anbringes omhyggeligt i vandrette samlinger og ved overgang til det 'gamle' tag også i lodrette samlinger.

Over beboelsen oplevedes taget på vindsiden som utæt. Regnvand drev ned af undersiden på tagpladerne. Løb af på gulvet i skunken og trængte ud under skunkvæggen med vand på værelsesgulvene til følge. Sine steder trængte vandet gennem etageadskillelsen.

Ved inspektion over hanebåndsloftet kunne følgende konstateres. Tagpladerne var over hanebåndsloftet fuget i langsgående og lodrette samlinger med purskum.
Ved kik ned over skråvægge var det tydeligt at se, at vandrette pladesamlinger var åbne. Det var tydeligt at se dagslys ud gennem samlingerne.

Konklusion: Under kraftig vindpåvirkning og samtidig regnvejr har et undertryk i tagkonstruktionen suget regnvand ind gennem pladernes åbne pladesamlinger.

Pladerne er lagt med et minimum af pladeoverlæg. Der kunne måles en lægteafstand på 109 til 110 cm. Ved taghældning på 45 grader anbefales en max. lægteafstand på 108 cm, hvilket medfører et minimums overlæg på 14 cm.

Taget er lagt med for lidt overlæg og er utæt i vandrette samlinger. Taget bør lægges om for sin tæthed. Da asbestplader ikke må genanvendes er der tale om et nyt tag. Ved en omlægning anbefales det at mindske lægteafstanden, hvorved der så bliver lagt en 1/2 plade mere i længden."

Besigtigelseskonsulent P.H. besigtigede ejendommen den 20/9 2007 og anførte som følge heraf i besigtigelsesrapport af 8/10 2007:

"**Anmeldte forhold:**
Næsten 4 år efter overtagelsen konstateres
1. Fejl ved oplægning af nye tagplader.
2. Utæt tag.

**Besigtigelsen:**
Ad. 1. Fejl ved oplægning af nye tagplader.
Konstaterede fejl ved oplægningen af nye fiberarmerede bølgeplader efter stormskade over laden i 2006 vurderes ejerskifteforsikringen uvedkommende. Dette er forsikringstagere ved besigtigelsen enige i. Emnet behandles derfor ikke yderligere i denne rapport.

Der er ved samme lejlighed udskiftet enkelte utætte tagplader over beboelsesdelen.

Ad. 2. Utæt tag.
Ved besigtigelsen ses der at have trængt regnvand gennem tagfladen vendende mod vest. Der ses fugtaftegninger på 22 mm spånpladegulve i 4 værelser på 1. salen, som alle vender mod vest. Ligeledes ses tapeter på skunkvægge fugtskadet.

Der kan ikke konstateres råd eller svampeangreb i konstruktionen.

Forsikringstager oplyser, at der i 3 værelser har ligget billige filttæpper, som ligeledes er fugtskadede. Disse har forsikringstager gemt.

Forsikringstager har efterfølgende konstatering af det utætte tag selv lagt nyt gulvtæppe i soveværelset, hvor der ikke tidligere har ligget gulvtæppe.

Ved besigtigelse gennem skunklem på 1. salen ses der også her fugtaftegninger på spånplader.

Ved besigtigelse i tagrum ses tagdækningen over hanebåndsbjælker bestående af fiberarmerede bølgeplader (B9), som jeg vil skønne til at være oprindelige fra husets opførelse i 1950, skummet i vandrette og vertikale overlæg. Ned langs skråvægge er tagpladerne ikke skummet og her ses pladerne at være utætte i overlæg. Man kan tydeligt se dagslyset ved tagpladernes overlæg.

Tagpladerne kan yderligere konstateres oplagt på tværlagte bjælker på spærfag, som gør det ud for lægter, med en indbyrdes afstand på 94 - 110 cm.

Vandrette pladeoverlæg kan stedvis måles til ca. 15 cm, hvilket vurderes i overensstemmelse med oplægningsvejledninger.

Tagplader ses oplagt sjusket med tegn på utætheder i overlæg. Tagkonstruktionen har muligvis givet sig i forbindelse med vindpåvirkning og givet disse utætheder.

Indvendigt i stueplan ses der at have trængt vand ned gennem loftplader i køkken. Loftpladerne er dog uden egentlige fugtskader.

Konklusion:
Årsagen til konstaterede utætte tag skyldes alder/udløb af levetid. Taget er anmærket i tilstandsrapporten med karakteren K3 og UN."

Klagerne har ved skrivelse af 16/12 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning for den anmeldte skade.

Selskabet har ved skrivelse af 18/2 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at de utætheder der kan konstateres på ejendommen dels er opstået efter overtagelsen og dels skyldes udløb af levetid for tagpladerne.

Klager overtog ejendommen den 1. august 2003 og anmelder vandindtrængning den 13. juli 2007 - 4 år efter overtagelse. Ved besigtigelsen kan der konstateres vandindtrængning, men ingen råd i træet i tagrummet. Havde der været vandindtrængning siden overtagelsen 4 år tidligere, ville der være opstået rådskader på træværk i tagrum.

Det er derfor Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at utæthederne i tagpladerne ikke var til stede på overtagelsestidspunktet og derfor er undtaget ejerskifteforsikringen.
…
Tagpladernes nuværende stand og den medfølgende vandindtrængning skyldes tagets alder. Der er derfor ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da taget er i forventelig stand for et tagpladetag på 57 år.
…
Klager modtog inden købet af ejendommen en tilstandsrapport. Af denne fremgår det:

***8. Tagkonstruktion***

| | | |
|---|---|---|
| *8.1 Tagbeklædning/rygning* | *K3* | *Der er flere revnede tagplader med risiko for fugtindtrængning i tagkonstruktionen til følge.*<br><br>*Note: Tagbelægningens alder gør, at yderligere revner kan opstå og begrænset restlevetid må påregnes.* |
| | *UN* | *Tagflade mod sydvest med mindre hulning, mod nordøst med tilsvarende buet tagflade.*<br><br>*Note: Evt. årsag kan ikke erkendes uden nærmere undersøgelse. Der er blandt andet stor spærafstand.* |

Som det fremgår, er klager her blevet gjort opmærksom på både, at der er begrænset restlevetid for taget og at der er risiko for fugtindtrængning. Da klager således allerede inden underskrivelse af købsaftale var blevet gjort opmærksom på, at taget ville kræve reparationer og formentlig en snarlig udskiftning, er forholdet ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.
…
Skaden opstår 4 år efter overtagelsen og taget er derfor, efter selskabets opfattelse, ikke forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Det også væsentligt at se på det faktum, at klager ikke har udbedret de skader, der var nævnt i tilstandsrapporten. At der så nu - 4 år efter - opstår følgeskader, er ikke en sag for ejerskifteforsikringen.

I tagrummet er pladesamlingerne skummet både i vandrette og lodrette overlæg. Ned langs skråvæggene er pladerne ikke skummede og det kan her konstateres, at pladerne er utætte i overlæg. Tagpladerne er oplagt på tværlagte bjælker med en indbyrdes afstand på mellem 94 cm og 110 cm. Spærafstanden er ca. 4 meter. De vandrette pladeoverlæg er stikprøvevist opmålt til mindst 15 cm, hvilket vurderes i overensstemmelse med de relevante oplægningsvejledninger.

Tagbelægningen er flere steder sjusket udført med svingende bjælkeafstande. Der er formentlig tale om, at tagkonstruktionen har givet sig lidt i forbindelse med kraftig vindpåvirkning og naturlige bevægelser i træværket. Det kan også være årsag til, at tagpladerne ikke passer nøjagtigt sammen i samlingerne.

Pladeoverlæggene er oplagt efter de relevante oplægningsvejledninger og der er derfor ikke tale om en konstruktionsfejl på taget.

Der er ikke spor efter tidligere fugtindtrængning, så det må derfor konkluderes, at taget trods den lidt sjuskede oplægning, har tjent sit formål.

At der nu sker vandindtrængning skyldes alene, at taget er gammelt og de fornødne reparationer/udskiftninger som anført i tilstandsrapporten ikke er udført.

**3. <u>Konklusion:</u>**
Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at skaden i form af vandindtrængning først er sket efter overtagelsestidspunktet og at risikoen herfor klart fremgår af tilstandsrapporten.

Taget er ved at være udtjent, hvilket også fremgår klart af tilstandsrapporten. Klager har undladt at udbedre de forhold ved taget der var anmærket i tilstandsrapporten ejerskifteforsikringen skal derfor ikke dække, det skader der nu opstå, r som følge heraf.

Klagen bør derfor afvises."

Klagerne anførte herefter i skrivelse af 28/2 2008 til nævnet:

"Vi har efter nøje gennemlæsning, hæftet os ved, at Dansk Boligforsikring oplyser i deres indledning følgende:
Dansk Boligforsikring afviste at dække skaderne, idet en del af pladerne efter vores oplysninger til dem - var oplagt forkert i 2006. Denne kommentar har vi aldrig udtalt os om.
Igen kan vi oplyse, at de revnede tagplader der var på vores ejendom, ifølge tilstandsrapporten, blev udskiftet i foråret 2007 og det var før skaden skete på vores tag.
Så vi står meget uforstående over Dansk Boligforsikringsoplysninger til jer.

Vi vil igen henvise til byggesagkyndige P.K. som besigtigede vores ejendom og udfærdigede en rapport."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 12/3 2008 til nævnet:

"Klager oplyser, at det ikke er korrekt, at de tidligere har oplyst, at en del af tagpladerne blev oplagt forkert i 2006.

Oplysningen tages til efterretning af selskabet.

Derudover oplyser klager, at de i foråret 2007 har udskiftet de revnede tagplader der var omtalt i tilstandsrapporten. De oplyser supplerende, at skaden sker efter denne udskiftning.

I den forbindelse skal jeg henlede opmærksomheden på, at tilstandsrapporten omtaler hele tagbelægningen i noten med bemærkningen *'tagbelægningens alder gør, at yderligere revner kan opstå og begrænset restlevetid må påregnes'*.

Det gør således ingen forskel, at klager har udskiftet enkelte revnede tagplader i 2007 idet det er hele tagfladen, der er anmærket i tilstandsrapporten.

Tilstandsrapporten er udarbejdet den 20. maj 2003 og klager oplyser, at skaden sker efter foråret 2007. Der er således på skadestidspunktet gået 4 år, og pladerne har formentligt udløbet deres restlevetid, som nævnt i tilstandsrapporten.

For så vidt angår klagers oplysning om, at skaden sker efter foråret 2007, skal jeg fastholde, at ejerskifteforsikringen kun træder i kraft, når skaden er til stede på overtagelsestidspunktet jf. betingelsernes punkt 3.2."

Nævnet har modtaget billeder af de omhandlende skader 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.
…
3.2.
Dækningen er betinget af:
- at skaden/skaderisikoen er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen …

**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 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."

Nævnet udtaler:
Indledningsvis forudsætter nævnet, at klagen ikke omfatter skader forårsaget af forkert oplægning af tagplader efter stormen i december 2006, da ejerskifteforsikringen alene omfatter forhold, der var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at den konstaterede skade vedrørende ejendommens tag er fyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet bemærker i den forbindelse, at den bygningssagkyndige har anført, at begrænset restlevetid må påregnes for tagbelægningen. Klagerne har således på grundlag af rapporten måttet regne med, at hele tagbelægningen stod over for en snarlig udskiftning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand