811/09

Den 19. januar 2009 blev i sag nr. 73.954:

xxxx xx xxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

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 tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende fejlkonstrueret tag/tagrende på den forsikrede ejendoms udestue.

Selskabet har afvist at udbetale erstatning med henvisning til, at det ikke findes godtgjort, at det anmeldte forhold ligger inden for ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Klageren overtog ejendommen den 1/11 2005. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 19/8 2005. Det fremgår af tilstandsrapportens bygningsbeskrivelse, at både beboelsesbygningen (bygning A) og havestuen/udestuen (bygning B) er opført i 1968. Af tilstandsrapporten fremgår endvidere bl.a. følgende:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
…			
B	**Havestue/udestue**		
	8.0 Tagkonstruktion		
	8.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Tagrende er nedslidt og utæt.
	…		

Karakterskala:

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.)

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

	Ja	Nej	Ved ikke
0. Generelle oplysninger			
0.1 Hvor mange år har du boet i ejendommen? **14 år**			
…			
0.4 Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilket og hvornår? **Udestue 1997**	☒	☐	☐
…			
8. Tage			
…			
Er der utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor? **I udestue**"	☒	☐	☐

I en af klageren den 10/12 2007 til selskabet fremsendt skadeanmeldelse hedder det bl.a.:

"

Hvornår blev skaden opdaget (dato)?	7/12-07
Hvordan blev skaden opdaget?	I forbindelse med opsætning af ny tagrende, der ikke kunne laves så den holdt tæt for vand. Tagkonstruktionen er forkert så regnvandet ikke løber rigtigt ned i tagrenden.
Hvori består skaden (hvad er skaderamt):	Vedr. de tekniske detaljer henvises til tømrer J.F. eftf. A/S, tømrermester M.B. …
Er skaden nævnt i tilstandsrapporten	Nej - kun at tagrenden var utæt - hvilket ikke er problemet ifølge tømrer. Det skal bemærkes at tagrenden har holdt tæt med fugemasse og nu udskiftes i forbindelse med lægning af nyt gulv.

"

Sagen blev herefter overdraget til selskabets besigtigelseskonsulent, som den 18/12 2007 besigtigede ejendommen sammen med klagerens tømrer M.B. På baggrund af den stedfundne besigtigelse udfærdigede konsulenten herefter rapport dateret 21/12 2007, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**Indledende bemærkninger:**

3. 73.954

Generelle oplysninger om ejendommen:
Ejendommen et parcel/kædehus opført i år 1968.
Uopvarmet udestue opført i år 1997

Anmeldte forhold:
Tagkonstruktionen er forkert så regnvandet ikke løber rigtigt ned i tagrenden.

Besigtigelsen:
Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres:

Udestue er opbygget på tidligere terrasse.
Udestue er bygget ud til - og op mod - eksisterende betondrager.
Tag af termoplast plader er udlagt på eksisterende bjælker - bjælker er udlagt mellem betondrager og facade på hus.

Ft er ved at få lagt nyt gulv i udestue og ville ved samme lejlighed udskifte tagrende der i tilstandsrapport er anmærket med K3.

På underside af tagrende i udestue ses ophobning af kondens, det samme ses på betondrager. Se billeder.

Tømrer JB [M.B] mener at tag er ført for langt ud i tagrende og at tagvand derved løber over tagrende og bag inddækning.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres at tagrende er udskiftet. Der er monteret nye endeprofiler. Tømrer JB [M.B.] har stået for udskiftningen.

Konklusion:
Da reparation er foretaget, er det ikke muligt at angive nøjagtig årsag til anmeldte forhold.
…
Relevante anmærkninger i tilstandsrapport …
Forholdet er nævnt i tilstandsrapport."

I forlængelse af besigtigelsen fremsendte klageren skrivelse af 27/12 2007 til selskabet.

I denne skrivelse hedder det:

"Den 18/ 12-07 besigtigede DB's bygningskonsulent skaden sammen med min tømrer M.B. (MB). I den forbindelse er der nogle forhold jeg gerne vil præcisere.

1. Konsulenten fokuserede gentagne gange på kondensvand. men det er **ikke** det skaden omhandler. Derimod har det jævnligt, men ikke hver gang det har regnet siden jeg overtog huset, dryppet ind på gulvet i udestuen nogle få bestemt steder: **ved endevæggen mod naboen og hvor der var 'bøjler' ved tagrenden**. Muligvis har det med en bestemt vindretning at gøre, at det ikke var hver gang det regnede, at der kom vand ind.
2. Huset er oprindeligt bygget som et såkaldt 'lavprishus' forberedt så at man senere kunne udbygge/forbedre det. Konsulenten troede fejlagtigt, at husets terrasse var overdækket fra starten. Dette er **ikke** tilfældet. Overdækningen er sket i forbindelse med opførelsen af udestuen i 1997 af den tidligere ejer.
3. **Taget på udestuen** er ifølge min tømrer og som konstateret af konsulenten **bygget forkert** således at regnvandet ikke kommer rigtigt ned i tagrenden og nogle gange lø-

ber 'baglæns' på taget. De mere tekniske forklaringer, må MB stå får.

4. Ovennævnte grund under punkt 3 er årsagen til at det har dryppet ind i udestuen og ikke en nedslidt tagrende som beskrevet i tilstandsrapporten. Den tidligere ejer har sikkert troet, at tagrenden var utæt og derfor formentlig flere gange tiden held forsøgt at tætne deri og derfor har den set nedslidt ud.
5. Den omtalte byggefejl har påført mig en unødvendig udgift til en ny tagrende, hvorfor jeg foruden udbedring af taget i udestuen også må gøre krav på erstatning for en ny tagrende."

På baggrund af de modtagne oplysninger afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 8/1 2008.

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvorfor hun ved skrivelse af 15/1 2008 anmodede selskabet om at revurdere sagen.

Ved skrivelse af 12/2 2008 til klageren fastholdt selskabet det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning.

Efterfølgende fulgte yderligere korrespondance mellem parterne, hvilket ikke resulterede i enighed.

Klageren rettede herefter henvendelse til beskikket byggesagkyndig J.H.M., der efter besigtigelse af ejendommen udfærdigede rapport af 2/5 2008. Af denne rapport fremgår:

"Undertegnede er af ejeren af ovennævnte ejendom, I.S. blevet anmodet om, at besigtige denne i forbindelse med etablering af en ny tagrende, fodblik og inddækninger på eksisterende udestue.

Nærværende rapport er ikke en skønsrapport for ejendommen, men alene en registrering af synlige udførelses fejl og mangler, iht. alm. god byggeskik, og gældende anvisninger herfor.

Ifølge ejeren skulle der monteres en ny tagrende da den gamle var utæt og nedslidt.

Det udførte arbejde:
Der er efter aftale mellem ejer og tømrerfirmaet J.F. Eftf., … monteret en ny plastiktagrende mellem de langsgående bjælker, som tagpladerne er fastgjort til.
Herudover er der udvendigt etableret et fodblik, som er fastmonteret med fugemasse på tagpladernes overside, sandsynligvis for sikre at regnvandet ikke løber ind i bygningen. Tagrenden er forsøgt tætnet langs bjælkerne med fugemasse, sandsynligvis for at tætne mod tilbageløb fra taget.
Afstanden 3,5 cm. mellem tagrende og fodblik, er så lille at det vil være umuligt at renholde

denne. Fodblikket er monteret med silikone på overside af tagpladerne, hvilket foringer afvandingen og giver risiko for brud i tagpladerne ved skiftende temperaturer. Inddækning mod sternbrædderne slutter ikke tæt.

Konklusion:
Det udførte arbejde er ikke udført fagligt korrekt, men fremstår amatøragtigt og uden faglig indsigt. Tagrenden kunne være udført på indtil flere måder, som bl.a. ikke krævede efterfølgende udbedring med silikone og fodblik ovenpå tagpladerne. Det anbefales at udskifte tagrenden med en ny evt. af zink som er bukket og passer mellem de langsgående bjælker. Således at den udover at være tagrende også fungerer som fodblik. Tagpladerne, afkortes så de max. stikker 5,0 cm ude i tagrende eller til midte af tagrende. Det anbefales ligeledes at etablere nye inddækninger langs tilstødende bygningsdele, nabobygning og egen beboelsesdel. For at sikre at tagrende ikke kondenserer på indvendig side, kan den med fordel isoleres med 20-30 mm polystorol, som afsluttes med inddækning af træ eller plade."

Sagen blev indbragt for nævnet den 19/5 2008.

Klageren har nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende, og at selskabet derfor skal dække alle udgifter forbundet med udskiftning af tagrende i udestuen. Endvidere kræver hun, at selskabet skal dække de af hende afholdte udgifter til byggesagkyndig J.H.M. Til støtte herfor har hun i den til nævnet fremsendte klage bl.a. anført:

"Da jeg overtog huset i 2005 stolede jeg på tilstandsrapporten der betegner tagrenden i udestuen med K3 - utæt. Dette sammenholdt med at tidligere ejer G.K. havde 3 baljer med aviser stående, hvor det lejlighedsvis dryppede ind med regnvand - hvilket det stadig gør de samme steder troede jeg bekræftede det forhold. Jeg har siden overtagelsen haft de samme baljer stående, så der ikke kom skader på gulv/gulvtæppe. Da jeg besluttede at lægge nyt gulv i udestuen fik jeg samtidig tilbud på ny tagrende …
Arbejdet påbegyndes i december 2007. 7/12-07 konstateres at tagrenden ikke er udført korrekt fra start og at den ikke kan laves færdig uden yderligere væsentlig større udgifter.
...
Ved overtagelsen af huset var der en 'almindelig' tagrende, som den der er påbegyndt nu. Jeg mener derfor ikke udestuen er bygget korrekt fra start og det burde være opdaget ved udarbejdelse af tilstandsrapporten. Jeg er ikke fagmand, har været i god tro også da jeg lod udskiftning af tagrende påbegynde og fagmænd har nu konstateret at tagrenden skal laves helt anderledes for at holde udestuen tør for regnvand. Jeg mener at være berettiget til dækning under ejerskifteforsikringen hos Dansk Boligforsikring. Rapporten fra Dansk Boligforsikrings byggesagkyndig er ikke tilgængelig for mig, hvorfor jeg har været nødt til at hyre en selv."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 9/6 2008 anført, at det har lagt afgørende vægt på følgende forhold:

"- Der er konkret tale om en uopvarmet udestue. Udestuen kan derfor ikke forventes at leve op til samme standarder som - eller kunne benyttes som - en del af beboelsen.

Forholdet er derfor ikke dækket under den udvidet ejerskifteforsikring jf. betingelsernes pkt. 15.1.

- Forholdet blev anmeldt over 2 år efter klagers overtagelse af ejendommen. I tilstandsrapporten der lå til grund for ejendomshandlen fremgår at tagrenden på havestuen var nedslidt og utæt (anmærket med K3 - kritisk skade). Sælger har endvidere oplyst, at der er utætheder omkring tagrender/nedløb i udestuen.

  Forholdet var derfor ikke *klart forkert beskrevet i* tilstandsrapporten jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4, 1. pind.

- Forholdet blev først anmeldt efter at klagers tømrer udskiftede tagrenden og påklistrede en stor aluminiumsinddækning ovenpå tagpladerne samt forsøgt tætning omkring nye tagrender med store mængder fugemasse (se billedmateriale i sagen).

- Forholdet var som følge af denne udbedring ikke mulig at vurdere for selskabets besigtigelseskonsulent, idet det ved besigtigelsen var umuligt at fastslå hvordan forholdet tog sig ud ved overtagelsestidspunktet/forinden udbedringen, for dermed at kunne vurdere om forholdet ligger inden for ejerskifteforsikringens dækningsområde. Der kunne ikke registreres utætheder på besigtigelsestidspunktet.

Jeg henviser til forsikringsbetingelsernes pkt. 10.

- De konstaterede kondensproblemer skyldes angiveligt den af tømreren foretagne fugning/tætning med diffusionstæt materiale. Dette kan ikke bebrejdes Dansk Boligforsikring A/S

- Der er ikke noget, der tyder på, at tagets konstruktion har negativ indflydelse på afvanding af tagvand til tagrende. Uheldige vind- og vejrforhold vil givetvis medføre at der til tider har været en form for 'overløb' på tagrenden, hvilket kan forstærkes i negativ retning såfremt tagrenden har været tilstoppet med blade og skidt.

  Dette medfører imidlertid ikke at forholdet vil kunne karakteriseres, som en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Jeg henviser til betingelsernes pkt. 3.1."

Hertil har klageren i skrivelse af 22/6 2008 til nævnet bemærket:

"Dansk Boligforsikring (kaldet DB) tager fejl når de i skrivelse af 9/6-08 hævder at tagrenden er udbedret og indtrængen af regnvand er løst. Det er. uændret som beskrevet i min klage af 16/5-08.

Tømrerfirmaet J.F. er ikke længere tilknyttet arbejdet med udskiftningen af tagrenden, da de ikke magtede opgaven, hvilket også fremgår af rapporten fra Byggesagkyndig J.H.M. (kaldet JHM).

Vedlagt følger kopi af to billeder taget af JHM til dokumentation for hvordan tagrenden ser ud i dag.

At udbedringen af tagrenden påbegyndes uden i forløbet tidligere anmeldelse til DB skyldes som nævnt at jeg troede at tilstandsrapporten af 19/8-05 var korrekt, men det ændrer ikke ved det faktum at tagplader er for lange at der ikke var en korrekt udført tagrende fra byggestart. Der henvises igen til Rapport fra JHM.

Disse forhold kunne også konstateres ved besigtigelse af H.S. fra DB og kan stadig ses. Der er i øvrigt ingen nedløb i udestuen som DB skriver i brev af 9/6-08.

DB antyder at udestuen anvendes til bolig. Dette er ikke tilfældet. Når jeg skriver at den er en integreret del af boligen menes at jeg har møbler derude der anvendes om sommeren. Udestuen må kunne forventes at holde tør for regnvand - ligesom hos mine naboer, da vi bor i ens kædevillaer. Kondensvandsproblemet kan reduceres væsentligt med isolering under tagrenden (JHM's rapport). Dette var heller ikke etableret fra byggestart (kan ses af undersiden af bjælker).

Den byggesagkyndige fra Sekretariatet for Huseftersyn, … i T. der har udfærdiget rapporten kan ikke have undersøgt tagrende og tag i udestuen ordentligt, når han ikke har konstateret de forkerte konstruktioner.

Forholdet er derfor klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Jeg anmoder nævnet om medhold i min klage."

Selskabet har herefter på ny fastholdt sin afgørelse ved skrivelse af 3/7 2008 til nævnet.

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt 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 er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller 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.

…

10. Anmeldelse af skaden

...
Der må ikke foretages udbedring af skade, nedrivning eller fjernelse af de beskadigede før Dansk Boligforsikring A/S har meddelt samtykke.
…
15. Udvidet dækning
15.1
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet det ikke godtgjort, at det anmeldte forhold oprindeligt var dækningsberettigende. At klagerens håndværker har etableret en forkert konstruktion forpligter ikke det indklagede selskab. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen