831/09

Den 16. november 2009 blev i sag nr. 75.694:

xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til 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 dække en anmeldt en råd- og svampeskade i den forsikrede ejendoms tag.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klageren ikke har sandsynliggjort, at skaden var til stede på overtagelsestidspunktet, ligesom klageren har udbedret forholdet uden forinden at have orienteret selskabet herom. Selskabet var derfor afskåret fra at foretage en yderligere undersøgelse af, hvorvidt skaden var til stede på overtagelsestidspunktet.

Ejendommen, bestående af beboelse, værksted, havestue og carport er for beboelsen og værkstedets vedkommende opført i 1897. Ejendommen blev overtaget af klageren den 13/8 2002 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 19/4 2002.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse**
Boligtype:
Ejendommen:

Bygn.	Anvendelse	Opført år
A	Beboelse	1897
B	Værksted	1897

…

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
…			
	A	8.1 Tagbelægning/rygning	Taget skønnes at være det oprindelige, der fremstod i en rimelig stand i forhold til alderen. Der må påregnes normal vedligeholdelse og det anbefales generelt at lade tag/understrygning eftergå hvert 2.-4. år.

…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

...

	Bygn.:	Kommentar
…		
Tagbelægning - Andet; Type:	B	Ondulineplader
Tagbelægning - Andet; Type:	C	Ondulineplader
Tagbelægning - Andet; Type:	D	Ondulineplader"

Det fremgår af klagerens anmeldelse af 12/6 2008 bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget (dato):	den 19.05.08
Hvordan blev skaden opdaget:	Vi havde håndværker ude for at skifte et tagvindue, han sagde at taget skulle skiftes.
Hvori består skaden (hvad er skadesramt):	Vi tror der er råd i det.
Er skaden nævnt i tilstandsrapporten:	Nej
Burde tidligere ejer have kendt til skaden:	Nej"

På baggrund af anmeldelsen foretog selskabets bygningskonstruktør besigtigelse af forholdet den 21/8 2008. Af taksatorrapporten af samme dato fremgår bl.a.:

"Besigtigelse
Besigtigelsen begyndes på beboelsens 1. sal, hvor tømrer sværger at han har set råd til højre for tagvinduet, i forbindelse med udskiftning af tagvindue.
Vinduet åbnes og der er mulighed for at besigtige taget udefra.
Det var ikke muligt at konstatere nogen skader.

Tagrummet besigtiges fra stige. Der er udlagt papiruldisolering. Tømrer konstaterer at der ikke er råd deroppe.

Hernæst besigtiges værkstedet. Det oplyses at der oprindeligt har været drevet tømrerværksted fra adressen.
Loftbeklædningen i bygningen er træbetonplader, der partielt er faldet ned.
Der lugter af fugt i værkstedet, og det ses at der står et spabad der ude, overdækket. Det ses gennem hullet i loftet at der er svamp i spær.
Tagkonstruktion vurderes at være den oprindelige fra 1897

Det er ikke muligt at konstatere om det er et aktivt svampe angreb, hvor frugtlegemet minder mest om korkhat, som opstår hvor der er meget vand, frugtlegemet kan dog tørre ind.
Loftrummet besigtiges ligeledes fra mellembygnings tagrum.
Det ses at der er lagt ondulineplader på mellembygningen og værkstedet.

Ondulineplader er mest at betragte som en billig nødløsning, som består af papplader der er presset som bølgeeternit, og behandlet med tjære.
Ondulineplader fremstår som ældre, udtjent tagbelægning, stedvis med lunker, og formodes ikke længere at være tætte da der ses at være nedbøjning på selve pladerne.

Så kommer turen til mellembygningen, FT spørges om den hører til beboelse eller til værkstedet. FT oplyser at mellembygningen hører til værkstedet, selv om den anvendes til beboelse. Tagkonstruktionen undersøges også her, og FT og tømrer oplyser at der kun er et spær med en gammel rådskade.
Det vurderes at tagkonstruktionen er den oprindelige fra 1897.
Taget er ligeledes her af Ondulineplader.

Sidst omtaler FT gulvafløbet i brusekabinen, hvor det ikke er muligt at trække vandlåsen op af afløbsrøret, da røret er mindre end vandlåsen

Konklusion
Det konkluderes på baggrund af besigtigelsen, at der ikke kan konstateres rådskader i tagkonstruktionen i beboelsen.
Dermed ikke sagt at der ikke er rådskader tilstede, men det ville vel have været på sin plads at have undersøgt forholdet da vinduet var ude og det var muligt at besigtige selve tagkonstruktionen. Vinduet isættes 2007, ejendommen købes i 2002, rådskade kan være opstået efter overtagelsen.

Udbedring af forholdet ses at være oplukning af taget så det bliver muligt at besigtige omfanget af skaden som tømreren har set, sidste efterår.

I værkstedsbygningen vurderes det at der er utætheder i ondulineplader, henset til den fugtighed der er i værkstedet.
Ondulineplader har en forholdsvis kort levetid, og kræver en del opmærksom hed hvad angår råd og svamp, da de ikke yder samme beskyttelse mod nedbør, slagregn og fygesne, som en hård tagbelægning.

Det kan ikke konstateres om der er tale om et aktivt svampeangreb i tagkonstruktionen, eller der er tale om en gammel skade.
Taget kan have været tæt ved overtagelsen af ejendommen tilbage i 2002.

Udbedring af forholdet, afhænger helt af om der er tale om et aktivt svampeangreb, eller der tale om en ældre skade.

Rådskade i spær i mellembygningen, der er sandsynligvis tale om en gammel rådskade. Der kan ikke konstateres skader som følge af rådskaden.

Udbedring af forholdet ses at være behandling med svampemiddel samt forstærkning i fornødent omfang.

Vandlåsen i gulvafløbet skal være til at tage op og rense.
Udbedring af forholdet må være at VVS kigger på sagen. Evt. P.H."

Ved skrivelse af 10/9 2008 har selskabets konsulent vedrørende beboelsesbygningens 1. sal, hvor tømreren efter det oplyste skulle have set råd til højre for tagvinduet, ikke kunnet konstatere skader eller råd. På baggrund heraf afviste selskabet dækning af tagvinduet med henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Med hensyn til værkstedet og mellembygningen anførte selskabet i samme skrivelse:

> "Ved besigtigelsen af værkstedet kan det konstateres, at loftbeklædningen er træbetonplader der partielt er faldet ned. Der lugter fugtigt i værkstedet og der kan ses et overdækket spa-bad derude.
>
> Gennem hullet i loftet kan der konstateres svamp i spær. Det er konsulentens opfattelse, at tagkonstruktionen er den oprindelige fra 1897. Loftrummet blev ligeledes besigtiget fra mellembygningens tagrum. Det var ikke muligt at vurdere, om der var tale om et aktivt svampeangreb eller et gammelt.
>
> Tagbelægningen på værksted og mellembygning består af Onduline-plader hvilket også fremgår af tilstandsrapporten. Onduline-plader er mest at betragte som en billig nødløsning, som består af pap-plader der er presset som bølgeeternit og behandlet med tjære. Disse anvendes ofte - som her - til mindre udhuse og lignende. Disse Onduline-plader er ældre og udtjente og stedvist med lunker. De er formentlig ikke længere tætte, da der kan konstateres nedbøjning på selve pladerne.
>
> Udløb af levetid er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, idet dette ikke er en skade på bygningsdelen. Jeg henviser i den forbindelse til punkt 3.1 som citeret ovenfor samt punkt 4.
> …
> Det er ikke muligt at vurdere, om den/de utætheder der har givet svampeangrebet var til stede på overtagelsestidspunktet for 6 år siden. Det er konsulentens vurdering, at taget meget vel kan have været tæt ved overtagelsen og i den mellemliggende periode fået utætheder. Onduline-plader kræver en del opmærksomhed i forhold til råd og svamp, idet de ikke yder samme beskyttelse mod nedbør, slagregn og fygesne sådan som en hård tagbelægning gør. Svampen kan derfor nemt være opstået indenfor de sidste 6 år.
>
> Jeg skal på den baggrund beklage, at det konstaterede svampeangreb i Deres værksted ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, idet det ikke er sandsynliggjort, at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet. Jeg henviser i den forbindelse til forsikringsbetingelsernes punkt 3.2:
> …
> I mellembygningen kan der konstateres en gammel rådskade i et spær. Det er konsulentens vurdering, at der er tale om den oprindelige spærkonstruktion fra 1897. Der er ikke noget usædvanligt i at finde ældre rådskader i spær der er over 100 år gamle. Der er således ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet rådskaden ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger - se forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.
>
> Til Deres orientering kan jeg oplyse, at udbedring består i behandling med et svampemiddel samt eventuelt en laske på spærret."

Endelig oplyste selskabet vedrørende gulvafløbet:

"Besigtigelseskonsulenten oplyser, at det ikke var muligt at trække vandlåsen op af afløbsrøret i brusenichen, da røret er mindre end vandlåsen. Han anbefaler derfor, at forholdet besigtiges af en autoriseret vvs-installatør. Jeg har derfor videregivet denne del af sagen til autoriseret vvs-installatør P.H., der vil kontakte Dem for at aftale en besigtigelse."

Klageren har i skrivelse til selskabet - modtaget den 14/10 2008 - bl.a. anført:

"Der er åbenbart sket en fejlformulering i anmeldelsen da det er i forbindelse med udskiftningen af et tagvindue som bliver erstattet af to nye Velux vinduer at tømreren bliver opmærksom på at der er råd i tagkonstruktionen i nederste venstre hjørne af vindueshullet ikke i selve vinduet.
Dette kunne imidlertid ikke konstateres på besigtigelsesdagen da jeg valgte ikke at tage tagpladerne af, udelukkende p.g.a. tømreren ikke havde tid at montere dem igen.
De skriver i Deres svar den 10. sep. tagrummet heller ikke giver anledning til bekymring.
Da det hverken er tagrummet eller tagvinduet der bekymre mig men udelukkende det venstre hjørne af tagkonstruktionen ved det aktuelle vindue, er jeg uforstående overfor Deres afvisning. Derfor foreslår jeg en ny besigtigelse af selve tagkonstruktionen der må indebære en blotlægning af taget. Efter besigtigelse og diverse fotos - en accept fra Dem og Deres samarbejdspartner til at udbedre skaden umiddelbar efter dette.

Ang. træbetonplader der er faldet ned afviser jeg klart denne konstatering idet jeg egenhændigt har demonteret dem fra loftet for at iagttage beskaffenheden af spærkonstruktionen p.g.a. overvejelser om sammenlægning med tilstødende lokale. Den bygningssagkyndige nævnte at der var en lugt af klor derude, det er rigtigt, der er ganske vist et spabad men det er lukket med termolåg fordi det er beregnet til at stå udendørs. Ca. 14 dage før den bygningssagkyndig var her havde vi flyttet spabadet ind i bygning det har ellers altid stået i haven. Det kan vi skaffe vidner på da vi har boet i huset i 6 år og det har stået på en overdækket terrasse i al den tid. Så der kan umuligt være en sammenhæng mellem loft og spabad.

Samtidig med en besigtigelse af taget på hovedhuset foreslår jeg en revurdering af svamp og råd over loftet på værkstedet samt eventuelle fugt og utætheder i tagbeklædningen, da der ikke har været synlige tegn på gennemsivninger."

Selskabets taksator fik ikke genbesigtiget forholdet, førend klageren fandt det nødvendigt at få lagt det nye tag efter forinden at have fotograferet forholdet.

Med hensyn til gulvafløbet har vvs installatøren i skrivelse til selskabet af 25/11 2008 anført:

"Ved besigtigelsen kunne det konstateres at vandlås i gulvafløb fabr. Jan Olsson ikke var til at optage, for rensning. - Det er ikke en lovlig installation!

Lille opgave, er løst på stedet!

Der er kun en løsning herpå, - fat i skruetrækkeren og 'smadre' vandlåsen for demontering. Afhentning af ny vandlås hos nærmeste vvs-grossist.

Lånte en fil af Tf. - Og så file kanter af gulvafløb og afløbsrør fra håndvask.
Montering af den nye vandlås, og færdig med det problem!
Nemt og billigt når jeg var der alligevel og ikke langt til grossisten!

Samlet omkostning lovliggørelse af defekt gulvafløb kr. 500,- excl. moms

Nb. / faktura sendes til Ft. herpå."

På baggrund af de indsendte billeder afgav selskabets taksator ny rapport den 2/12 2008, hvoraf det bl.a. fremgik:

"Ejendommen er tidligere besigtiget, og ved den første besigtigelse var der udelukkende sparsom adgang til tagrummet i værkstedet.
FT har nu igangsat en omfattende renovering af værkstedet.
Det har ikke været muligt at gennemføre en ny besigtigelse i forbindelse med den påbegyndte renovering.
Det fremgår af det fremsendte billedmateriale at træbetonloftet er nedrevet ligesom puds og forskalling ligeledes er nedrevet.
Det ses at den oprindelige tagbelægning har været tagpap på brædder.
Dette kan konstateres ved at der er huller i tagbrædder, opstået ved råd, som følge af utætheder i det oprindelige tagpaptag.
Taget er senere belagt med ondulineplader.
Der er tydelige tegn på at der har været vandindtrængning gennem det udtjente tag, der ses rådskader i de oprindelige tagbrædder, ligesom der ses rådskader i de oprindelige spær.
Der er tydelige tegn på svampeangreb i de oprindelige spær.
Svampefrugtlegemer der ses i tagkonstruktionen vurderes at være korkhatsvampe som opstår i forbindelse med længerevarende kraftig opfugtning.
Det vurderes ud fra billedmaterialet at der kan være tale om svamp, og rådskader i tagkonstruktionen.
Råd opstår typisk efter længere tids opfugtning, startende med svampeangreb.
…
I værkstedsbygningen vurderes det at der er utætheder i ondulineplader, ligesom det vurderes at der tidligere har været utætheder i det oprindelige tagpaptag.
Det er ikke oplyst om FT i forbindelse med renoveringen har udskiftet tagbelægningen. Ondulineplader har en forholdsvis kort levetid, og kræver en del opmærksomhed hvad angår vandindtrængning, da de ikke yder samme beskyttelse mod nedbør, slagregn og fygesne, som en hård tagbelægning.

Det kan ikke konstateres om der er tale om et aktivt svampeangreb i tagkonstruktionen, eller der er tale om en gammel skade.

Ondulinetaget kan have været tæt ved overtagelsen af ejendommen tilbage i 2002.

Udbedring af forholdet, afhænger helt af om der er tale om et aktivt svampeangreb, eller der tale om en ældre skade.

De svampeangrebne steder skal fjernes med sikkerhedsafstand og der skal behandles med Boracol. Tagbrædder der er råd angrebet skal udskiftes med nye, spær skal kanthugges, Boracol behandles, samt forstærkes med lasker, eller partielt udskiftes.

For at kunne udskifte tagbrædder, vil det være nødvendigt at fjerne ondulinetaget samt det oprindelige tagpaptag."

Selskabet har på baggrund heraf i skrivelse til klageren af 9/12 2008 bl.a. anført:

"Besigtigelseskonsulenten oplyser, at det af det fremsendte billedmateriale fremgår, at træbetonloftet i værkstedet samt puds og forskalling er nedrevet. Det kan derfor konstateres, at den oprindelige tagbelægning har været tagpap på brædder. Der er rådhuller i tagbrædderne som følge af utætheder i det oprindelige paptag. Taget er senere blevet belagt med Onduline-plader. På billederne kan der konstateres rådskader i de oprindelige spær samt svampeangreb.

Ondulinepladerne fremstod ved besigtigelsen som ældre og udtjente og stedvist med lunker/nedbøjninger. Det er på den baggrund konsulentens vurdering, at pladerne ikke længere er tætte.

Det er fortsat ikke muligt at vurdere hvorvidt de råd/svampeskader De har i taget i Deres værkstedsbygning var til stede ved overtagelsen for 6 år siden. Taget på værkstedsbygningen vurderes ikke længere at være tæt, men det er ikke muligt at vurdere hvor længe der har været utætheder.

Det er et krav under ejerskifteforsikringen, at en skade er til stede på overtagelsestidspunktet. Det er forsikringstager der skal sandsynliggøre, at dette er tilfældet. I denne sag betyder det, at det er Dem som skal sandsynliggøre, at råd/svampeskaderne var til stede ved overtagelsen for 6 år siden.

Det kunne ved besigtigelsen og på baggrund af de fremsendte fotos konstateres, at der nu er råd i tagkonstruktionen og det blev vurderet at tagbelægningen er utæt. Det har dog ikke været muligt for konsulenten at vurdere, hvorvidt råd og utætheder var til stede ved overtagelsen den 13. august 2002.

Jeg skal derfor beklage, at jeg fortsat ikke finder det sandsynliggjort, at der var råd og svamp ved overtagelsen af ejendommen.

For så vidt angår vandlåsen, oplyste autoriseret vvs-installatør Palle Hildebrandt at denne ikke var lovlig og derfor blev udbedret på stedet.

Dette er omfattet af Deres ejerskifteforsikring. Når De modtager faktura på arbejdet, bedes De fremsende kopi af denne til Dansk Boligforsikring hvorefter Deres selvrisiko vil blive nedskrevet med beløbet."

Klageren var ikke tilfreds med afgørelsen og har i klage til nævnet af 1/4 2009 nedlagt følgende påstand:

"At de indrømmer at problemet ikke er opstået på de 6 år vi har boet i huset og at de vil betale for de skader der er."

Til støtte for påstanden har han anført:

8. 75.694

"Vi skal have lagt nyt tag på vores hus og i den forbindelse bemærker vores tømrer at der er råd og svamp. Han vurderer at det er noget som er opstået før vi købte huset, men forsikringen synes ikke at de beviser vi har kan bruges, så de afviser sagen."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 30/4 2009 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Det er utvivlsomt, at det påhviler klageren som forsikringstager at sandsynliggøre, at en konstateret skade var til stede på overtagelsestidspunktet, i dette tilfælde næsten 6 år før modtagelsen af skadesanmeldelsen.

Klageren anfører i klageskemaet, at selskabet ikke kan bruge klagerens beviser vedrørende tidspunktet for skadens opståen. Hertil skal bemærkes, at klageren ikke ses at have fremlagt beviser. F.eks. ses der ikke at være fremlagt udtalelser fra klagerens tømrer, således som nævnt i skemaet. Denne tømrer er i øvrigt alene er citeret for at *vurdere* (min kursivering), at skaden er opstået før overtagelsen, hvilket under alle omstændigheder næppe kan kaldes et bevis.

På selskabets foranledning har en bygningskonstruktør besigtiget klagerens ejendom uden at kunne fastslå, hvorvidt skaden var til stede på overtagelsestidspunktet.

Selskabet har endvidere indvilget i endnu en besigtigelse, hvilket er meddelt klageren. Imidlertid har klageren valgt at udbedre forholdet inden denne besigtigelse kunne arrangeres, uden forinden at give selskabet meddelelse herom.

Det har ikke på grundlag af de indsendte billeder været muligt for selskabet konsulent at fastslå, hvorvidt skaden var til stede på overtagelsestidspunktet.

Det må derfor komme klageren til skade, at denne uden forudgående varsel har gjort det umuligt at fastslå, hvorvidt skaden var til stede på overtagelsestidspunktet."

Nævnet har fået forevist de indsendte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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 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:
Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler forsikringstageren at godtgøre sit krav.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at skaden var til stede ved hans overtagelse af ejendommen i 2002.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand