847/10

Den 28. juni 2010 blev i sag nr. 76.998:

xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx

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 m.v. har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tag.

Selskabet har afvist at udbetale erstatning med henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Klageren erhvervede den omhandlede ejendom ved købsaftale underskrevet den 18/2 2008. Kontantprisen udgjorde 2,75 mio. kr. Ejerskifteforsikringen, som trådte i kraft på overtagelsesdagen den 1/5 2008, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 10/2 2008. Det fremgår af tilstandsrapporten, at ejendommen er et enfamilieshus, der er opført i 1973. Af tilstandsrapporten fremgår desuden bl.a. følgende:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	8. Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K2	Revnet og løs rygningsmørtel samt enkelte revnet og afskallet tagsten. Note: Løbende udskiftninger må påregnes.
	8.3 Skotrender/inddækninger	K3	Skotrender er opfugtet pga. utætheder.

		Note: Omlægning om ny tætning bør foretages.
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K3	Tagudhæng er opfugtet ved skotrendeender samt mod øst. Note: Reparation bør foretages i forbindelse med pkt. 8.3
	K1	Stern og vindskedebrædder har åben træstruktur og begyndende nedbrydning. Note: Manglende vedligeholdelse.
8.6 Tagrender /tagnedløb	K3	Samling/overgang fra skotrender og tagrender ikke tilstrækkelig udført. Note: Giver mulighed for opfugtning af tilstødende konstruktioner.
	K1	Lunker og vandsamlinger i tagrender. Render og nedløb af zink er fra husets opførelse med begyndende nedbrydning. Note: Løbende vedligeholdelse og evt. udskiftninger må påregnes.
8.8 Spær og lægter	K2	Opfugtning af spær og lægter ved skotrender. Note: se også pkt. 8.03
	K1	Mindre nedbøjning af tagudhæng ved gavle og terrasse. Note: Skønnes at være stabil og uden konstruktiv betydning.
8.12 Isolering	K1	Isolering ujævn og i varierende kvalitet.
8.14 Gangbro	K1	Ingen gennemgående gangbro. Note: Intermistisk udført.

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader."

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

UN: Bør undersøges nærmere (Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares).

Af klagerens elektroniske skadeanmeldelse af 18/1 2009 fremgår bl.a.:

"

Hvornår blev skaden opdaget(dato):	18-01-09
Hvordan blev skaden opdaget:	Vandindtrængning ved loft i stueplan

3. 76.998

Hvori består skaden (hvad er skadens ramt):	Der trænger fugt ind mange steder i tagkonstruktionens store flader, rockwool er fugtig og der trænger vand ind igennem loftet.
Er skaden nævnt i tilstandsrapporten:	En del af skaden er, nemlig skotrender og rygning, men der er fugtindtrængning mange andre steder. Vi har tidligere anmeldt skade den 3. december, så i har alle relevante dokumenter. skaden trænger til hurtig besigtigelse …..

"

På selskabets foranledning blev ejendommen herefter besigtiget af konsulent, som udfærdigede rapport dateret 5/2 2009. Af denne rapport fremgår:

"**Anmelder: Fugt/vandgennemtrængninger fra taget.**

Parcelhus - Stand lidt under middel - 36 år gammelt. Tagbelægningen er en brun K21 tegl.

Der er ikke nogen tvivl om, at de har vandindtrængninger fra taget. Stueloftet bærer præg af meget vandgennemtrængning. Der er faktisk grøn skimmel på de malet panellofter, der sidder der, Han viser værelse og badeværelse, hvor der er profilbræddeloft med ligeledes fugt og vandudtræk. Men de ligger nogenlunde under en skotrende, og der er en anmærkning på skotrenden både med K2 +K3 med utætheder, og det er absolut til at se, at der er utætheder på de skotrender. FT Har som sagt ikke udbedret de anmærkninger.
Der er den mulighed at det indtrængningen fra skotrenderne rander på dampspærren, det er nemmest at konstatere ved/i regnvejr.

Jeg er ikke i tvivl om, at der kommer noget vand indenfor, men jeg kan ikke se, hvor det decideret kommer fra. Isoleringen er fugtig, når du rører ved den med hånden, og jeg kan se få skjolder på lægter/spær, men ikke noget som modsvarer de fugtskjolder, som vi ser nede i stueplan.

Det er som sagt et parcelhus, men det ligger på en skrånet grund, så kælderplan er i niveau med stueplan på den ene side. Hele det rigtige stueplan, er slet ikke beboet. De bor i kælderen, og har ikke boet ovenpå endnu. Så hele huset står fuldstændig tomt deroppe. Ligner noget byggepladsagtig noget, i mindre omfang opbevaring af ting og sager. TR er fra februar 2008, og de har overtaget i maj, siger han, så huset har næsten stået tomt ¾ år. (stueplan) Der er selvfølgelig ikke fuld varme på, den manglende varme fremmer selvfølgelig også fugt udtrækninger.

Der er nogle få revnet tegl, men de er også anmærket. Der er K2 bemærkning på teglens tilstand, at man må påregne løbende udskiftning. Der står også K2 på opfugtning af spær og lægter. Der er mange anmærkninger på taget.

Jeg har på fornemmelsen de fisker efter en betalt renovering af tag, jeg bygger det på at man efter ¾ år ikke har gjort noget for at nedsætte vandindtrængning i forbindelse med skotrender.
Det er et kendt fænomen med nedbrydning i K21 tegl.
Synes umiddelbart at de her er over gennemsnit.
Der kan stadig skaffes erstatnings tegl, mener at det er højslev som stadig producere. Der vil være en aldersmæssig nedskrivning på +50%."

På baggrund af det oplyste afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 26/3 2009.

I klagerens e-mail af 29/3 2009 til selskabets skadebehandler hedder det:

"Efter aftale med dig i telefonsamtale fredag den 27. Marts, fremsendes hermed klage over afgørelsen.

Du skriver i din afgørelse at anmærkningerne vedrørende tagetagen gør at i ikke kan godkende skaden. Anmærkningerne går generelt på skotrender og området deromkring, samt påregnet udskiftning af enkelte tagsten.

Den anmeldte skade vedrører generel fugtindtrængning i store dele af tagfladerne og det er ikke ved revnede tagsten. Hvilket gør at vi må påregne udskiftning af hele taget, hvilket ikke var sandsynligt, ud fra den udarbejdede tilstandsrapport, da vi købte huset for ca. 1 år siden.

Den omtalte tilstandsrapport giver ikke anledning til at vi skal regne med generel vandindtrængning, men derimod at vi kunne nøjes med at udbedre skotrender (punkt 8.3 + 8.5 + 8.6 + 8.8), samt udskiftning af enkelte tagsten (punkt 8.1). Alle disse punkter er dem i lægger til grund for jeres afgørelse, hvilket vi finder meget besynderligt.

Vi anmoder kraftigt om at afgørelsen bliver omgjort og gerne snart, så vi kan komme videre med vores planer."

Af selskabets skrivelse af 29/5 2009 til klageren fremgår:

"Jeg har drøftet forholdet med besigtigelseskonsulent L.M. og leder af skadeafdelingen G.B.

De oplyser, at der er fugtindtrængen fra store dele af tagfladerne, og det ikke er ved de revnede tagsten.

Besigtigelseskonsulenten oplyser, at der er tale om K21-tegl, som ejendommens tag er belagt med. Denne type tegl blev lavet med en tætningsstrimmel, som ikke har samme levetid som teglene. Det betyder, at man vil opleve fugt/vandgennemtrængning ved slagregn, som følge af at tætningslisten ikke længere er tæt mellem tagstenene.

Ved en gennemgang af billederne fra besigtigelsen ses lægter og spær ikke at være opfugtet væsentligt. Selve teglstenene er ligeledes i pæn stand, når dets alder tages i betragtning.

Som anført i mit brev af 26. marts 2009 er der i tilstandsrapporten en lang række anmærkning, der vedrører fugt og vandindtrængen. Disse anmærkninger ses ikke ved besigtigelsen at være udbedret.

> Det er selskabets opfattelse, at den vandindtrængen De oplever, ikke skyldes teglstenen, men skyldes de forhold, der er anmærket i tilstandsrapporten.
>
> Jeg skal hertil bemærke, at det påhviler forsikringstager at sandsynliggøre, der foreligger et dækningsberettigede forhold under ejerskifteforsikringen.
>
> På baggrund af oplysningerne i sagen finder selskabet det ikke sandsynliggjort, at der foreligger et dækningsberettiget forhold.
>
> Der er således ikke kommet nye oplysninger i sagen, der giver mig anledning til at ændre min afgørelse."

Klageren var fortsat utilfreds med afgørelsen, hvorfor han ved e-mail af 2/6 2009 på ny anmodede selskabet om at revurdere sagen.

Selskabet fastholdt igen afgørelsen ved skrivelse af 6/7 2009 til klageren.

Den 8/7 2009 modtog selskabet via e-mail indsigelser fra klageren. Af en vedhæftet skrivelse fremgår:

> "Jeg undrer mig igen over jeres afgørelse. Det virker som om, I prøver at forhale processen i håb om, at vi giver op - det finder jeg dybt frustrerende.
>
> Du skriver i den seneste afgørelse, at der ikke er synlige fugtskjolder på lægter. Vedhæftede billeder påviser det modsatte! Desuden finder jeg det dybt uprofessionelt, at jeres besigtigelseskonsulent siger, at det er skotrender, der skyld i fugtindtrængning i en tagflade, hvor der slet ikke er skotrender. Billederne er taget i den tagflade, der overhovedet ikke er i nærheden af skotrenderne.
>
> Da besigtigelseskonsulenten var herude, konstaterede han, at rockwool'en, på den side hvor billederne er taget, var meget opfugtet - den kan på ingen måde komme fra skotrender.
>
> I afgørelsen af 29. maj anerkender I, at K21-tegl har problemer med tætningslisten. Det kan vi, som købere, ikke vide i og med, det ikke er anmærket i tilstandsrapporten.
>
> Vi er udmærket klar over, at I ikke vil betale for udbedring af skotrender. Det har hele tiden været planen, at de skulle ordnes. Vi har haft en tømrer ude og kigge på taget og skotrenderne. Han siger dog, det er en uholdbar løsning kun at skifte skotrenderne pga. de problemer, der er med resten af taget. Derfor har vi ikke foretaget os yderligere.
>
> Jeg håber, at billederne og vores indsigelser gør, at du ændrer din holdning til tidligere afgørelse, og at vi kan finde et kompromis, så sagen ikke skal trække i langdrag."

Afslaget på forsikringsdækning blev fastholdt af selskabet ved skrivelse af 11/9 2009 til klageren.

Efterfølgende fulgte yderligere korrespondance mellem parterne. Dette resulterede ikke i ændring af afgørelsen, hvorfor tvisten herefter blev indbragt for nævnet.

Af klageskemaet, som nævnet har modtaget den 2/10 2009, fremgår:

> "1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.
> Fugtindtrængning i store dele af tagfladen pga. manglende tætningsstrimmel i K21 teglsten.
> Har oplevet decideret vand i overetagen.
>
> 2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?
> Godkendelse af skaden og efterfølgende erstatning til nyt tag, selvfølgelig med reduktion for tagets alder.
> (Vedlagt afgørelse fra lignende sag)."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 29/10 2009 til nævnet bl.a. anført:

> "**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.**
>
> Klager ønsker, at selskabet godkender skaden og dækker omkostninger til et nyt tag, dog med aldersnedskrivning.
>
> Ved selskabets besigtigelse er det ikke muligt at se tegn på vandindtrængningen fra tagfladen generelt. Derimod konstaterer konsulenten, at der er fugtigt omkring skotrender. Lægter og spær havde generelt ingen fugtaftegninger/fugtskjolder. Det forhold, at der kan komme lettere fugtindtrængen ved slagregn har ikke nogen konstruktiv betydning for ejendommen.
>
> Billeder fra selskabets besigtigelse fremlægges som bilag ...
>
> I tilstandsrapporten er der anmærkninger vedrørende enkelte revnede og afskallede tagsten, løs rygningsmørtel, opfugtning af skotrender, opfugtning af spær og lægter ved skotrender, og samling/overgang fra skotrender og tagrender er ikke tilstrækkelig udført. Flere af anmærkningerne er behæftet med noter, der gør klager opmærksom på, at der er en risiko for opfugtning af tilstødende konstruktioner, og at der bør foretages omlægninger, reparationer, og løbende udskiftninger.
>
> Forholdene er anmærket med karaktererne K2 og K3 - alvorlige skader og kritiske skader.
>
> Anmærkningerne var ikke udbedret, da selskabet besigtigede forholdet knap et år efter klagers overtagelse. Det er alle anmærkninger, der kan give vand i tagkonstruktionen.
>
> Selskabet har derfor opfordret klager til at få udbedret anmærkninger, da vi mener, at det er her fugten kommer fra og ikke generelt fra tagfladen. Dette stemmer overens med de fugtaftegninger, der er på lofter i ejendommen, da de er under skotrenderne, Klager har ikke sandsynliggjort, at vandindtrængningen i loftet skyldes utætheder i tagfladen generelt og/eller konstruktionsfejl ved taget, som ikke er anmærket i tilstandsrapporten. Fugtindtrængen fra slagregn vil ikke give skader i tagkonstruktionen og er derfor ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klager er derfor blevet gjort opmærksom på, at der var risiko for fugt/vandindtrængen, og flere bygningsdele i tagkonstruktionen skulle repareres, udskiftes eller omlægges. Forhold, der er anmærket i tilstandsrapporten, er undtaget fra dækning jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.

Klager har sammen med sin klage indsendt kopi af afgørelse fra Tryg vedrørende naboens ejendom. Denne kan ikke tillægges nogen bevismæssig vægt, da man ikke kender omfanget af vandindtrængen samt forudsætningerne for dækningstilsagnet herunder anmærkningerne i tilstandsrapporten, forsikringsvilkårene og øvrige forhold i forbindelse med handlen af naboejendommen.

3. Konklusion

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at de anmeldte forhold ikke er dækket under ejerskifteforsikringen. Klager har ikke sandsynliggjort, at det fugt, der kan konstateres, ikke stammer fra de anmærkede forhold i tilstandsrapporten.

Klagen bør derfor afvises."

Hertil har klageren i udateret skrivelse modtaget af nævnet den 20/11 2009 bemærket:

"I svaret fra dansk boligforsikring henvises til konsulent L.M.'s rapport, bilag … - den har vi aldrig set.

Dansk Boligforsikrings opfattelse af at de fugtaftegninger der er på loftet i stueetagen ligger under skotrenderne er helt henne i skoven - se vedlagte video samt tidligere fremsendte tegning over skotrender og fugtindtrængning. Vi står selvfølgelig til rådighed for fremvisning.

Dansk Boligforsikring mener ikke at den medsendte afgørelse fra Tryg skal tillægges værdi. Vi mener helt klart at den læner sig op af Dansk Boligforsikrings bemærkning om at 'Endvidere bemærkes det i brevet at vores konsulent ikke har udtalt, at der ikke vil kunne forekomme fugtindtrængning i tagfladen. Han har derimod udtalt, at der er tale om k21-tegl, og at det derfor kan forekomme, at den tætningsstrimlen mister sin fleksibilitet og vedhæftning, hvorfor der kan komme fugtindtrængning i forbindelse med slagregn' Tryg har netop afgjort at det er det der er skyld i fugtindtrængning. Endvidere er det ikke bemærket i tilstandsrapporten at det er noget vi skal være opmærksomme på."

Nævnets sekretariat har herefter fremsendt kopi af skadekonsulentens rapport til klageren.

Af selskabets skrivelse af 2/12 2009 til nævnet fremgår:

"Med henvisning til klagers skrivelse skal selskabet alene bemærke, at det at et andet forsikringsselskab har dækket et forhold på naboejendommen ikke har betydning for vores vurdering. Til illustration heraf har Dansk Boligforsikring A/S i ankenævnets kendelse nr. 71 047 dækket en skade på en naboejendom, hvor Tryg Forsikring, der er indklaget, afviser at dække et forhold. Tryg Forsikring afviser at vores dækning har betydning i den pågældende sag, da man ikke kender baggrunden for vores dækningstilsagn. Desuden kan der være afvigelser i selskabernes forsikringsbetingelser ligesom selskabernes konkrete dækningspolitik også kan være forskellig fra sag til sag."

I udateret skrivelse modtaget af nævnet den 2/12 2009 har klageren anført:

> "Efter at have læst konsulentens rapport, stiller vi os meget undrende over konsulentens opgave/funktion i forbindelse med en besigtigelse.
>
> Han konkluderer konkret at der er vandindtrængning og at stueloftet bærer præg af meget vandgennemtrængning - jeg gentager mig selv, men stueloftet er ikke i nærheden af skotrenderne, hvorved det er komplet umuligt at det er der vandet kommer fra. Han konstaterer desuden at isoleringen er fugtig men at han ikke kan se hvor det kommer fra - hvordan skal vi så kunne???
>
> Han konkluderer desuden at der generelt er et problem med k21 tegl og at disse er over gennemsnittet.
>
> Dette er konsulentens vurdering af taget - så at sige den saglige del. Men han går tilsyneladende mere op i at vi på daværende tidspunkt var bosat i underetagen og at vi fisker efter en betalt renovering af taget. Vi fisker ikke, men vil selvfølgelig gøre krav i forhold til vores dyrt betalte ejerskifteforsikring."

Afslutningsvis har selskabet i skrivelse af 4/12 2009 til nævnet oplyst, at "konsulentens bemærkning om teglenes tilstand skal forstås positivt. Således at teglene er bedre end andre tegl af samme type og alder".

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen. Nævnets sekretariat har gennemset den videooptagelse, som klageren tillige har fremsendt som dokumentation for sit krav. På optagelsen kan det bl.a. ses, at vand fra loftet har dannet en sø på gulvet på gæstetoilettet. Endvidere ses en vanddråbe på loftet over spisebordet i køkkenet. Endelig ses stueloftet, hvor klageren oplyser, at vand tidligere er trængt ind.

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

Forsikringen dækker ikke:

4.1
- 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."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og det i øvrigt fremlagte materiale finder nævnet, at der til sagens afgørelse kræves en nærmere bevisførelse vedrørende årsagen til den skete vandindtrængning, og i hvilket omfang den manglende udbedring af de i tilstandsrapporten anførte forhold har haft indvirkning herpå. Da en sådan bevisførelse ikke kan finde sted for nævnet, men i givet fald må foregå ved domstolene, må nævnet med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afvise sagen.

Derfor

b e s t e m m e s :

_____

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Marianne Højgaard Pedersen
formand