859/11

Den 17. januar 2011 blev i sag nr. 77.929:

xxxxxxx xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
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 udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at dække en anmeldt skade ved den forsikrede ejendoms tag.

Selskabet har afvist forsikringsdækning med henvisning til, at klageren ikke har sandsynliggjort, at forholdet var til stede ved hendes overtagelse af ejendommen for 3½ år siden.

Ejendommen, der er opført i 1932 med tilbygninger i 1968 og 1989, blev overtaget af klageren den 1/6 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 6/9 2005 med udløbsdato 6/3 2006.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Tilstandsrapporten omfatter ikke…**
…
• sædvanligt slid og bygningernes normale vedligeholdstilstand
…

Bemærkninger	Ja	Nej	Bygning…
…			
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *Lille spidsloft med oplag af indbo. Bevoksning tæt mod bygningsdele hindrer fuld vurdering.*	☒	☐	AB

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
… **8. Tagkonstruktion**		
8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Partielt frostskade i forskællingsmørtel
8.16 Bemærkninger til skorsten	K2	Skorstenspibe til pejs har tegn på fugeudfald i øverste skifter

…

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)

En **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner."

Det fremgår af klagerens anmeldelse af 14/12 2009 bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget:
Vi konstaterede lidt vandskade i stuen (i loftet) og fandt efterfølgende ud af, at der også var noget vandskade på 1. sal lige ovenover stueloftet. Vi gik op på loftet for at se, om vi kunne finde ud af hvor vandet trængte ind. Det kunne vi ikke umiddelbart, men vi kunne konstatere, at der var en del nedfalden puds fra understrygningen på taget. Vi kontaktede derfor en murer, for at høre, hvad der skulle gøres. Mureren oplyste, at hele taget skulle understryges, da den nuværende puds fald ud ved berøring. Det er umuligt at sige, hvorfra på taget vandet kommer ind, men der er dog en del lysindfald mellem stenene, hvilket betyder, at vandet kan trænge ind.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt):
Der kommer vand ind et sted fra taget, hvilket har givet vandskade på stueloft smat på gulv i værelse ovenpå."

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 4/1 2010, og det fremgår bl.a. af besigtigelsesrapport af 19/1 2010:

"Generelle oplysninger om ejendommen:

Ejendommen et parcelhus er opført i år 1932 - med væsentlige tilbygninger i år 1984 - 89
Huset er med udnyttet tagetage.

Relevante konstruktioner:

Tagkonstruktion: saddeltag, hanebåndsspær, tagbeklædning tegl (understrøget). Velux tagvinduer.
…
FT oplyser: i stue, der er trængt lidt vand ned fra loft/etageadskillelse - opdager det ved at der ligger en lille pyt på overside af skab.
Mener der er trængt vand ind som følge af dårlig understrygning.

Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres.

Spidsloft:
Understrygning ses generelt at være i dårlig stand. Mange steder ses udfald. Se billeder 1 - 7

På gangbro ses flere steder tegn på at der sker vandindtrængning.

Værelse 1.sal: (umiddelbart over hvor der er sket vandindtrængning)
Her ses fugtaftegning på gulv, lige under Velux vindue. Se billede 8 - 9

Udvendigt:
Spær højre side af Velux vindue, her ses fugtaftegninger ligeledes på underliggende mur/facade, kan stamme fra utæt samling på tagrende. Se billeder 10 - 11."

I brev af 20/1 2010 til klageren har selskabet afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det ikke findes sandsynliggjort, at forholdet var til stede ved overtagelsen den 1/6 2006.

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse og har i klage til nævnet af 3/3 2010 krævet, at selskabet bliver pålagt at dække omkostningerne til understrygning af taget og dækning af forkert opsat Velux vindue. Til støtte for kravet har klageren i supplerende redegørelse bl.a. anført:

"Denne afgørelse er jeg ganske uenig i og jeg ved reelt ikke, hvordan jeg skal kunne sandsynliggøre det på anden måde, end det jeg allerede har gjort. Når tilstandsrapporten intet nævner, vi har tegnet udvidet ejerskifteforsikring og vi har kun boet i huset i 3½ år og da det drejer sig om understrygning af et tag, der skal kunne holde i 20 år og som for 3½ år siden skulle være i så god stand, at der ingen bemærkninger har været, så er jeg af den overbevisning, at det er et forhold der skal dækkes af forsikringen. Hvad skulle den ellers dække.
…
Da jeg meget gerne vil have bragt mit tag i orden og jeg intet kan foretage før sagen bliver afsluttet, så ser jeg ingen anden udvej end at sende klagen over afgørelsen videre til Jer. Jeg håber på denne måde at få sagen afsluttet og også med en for os positiv tilbagemelding."

Selskabet har over for nævnet i brev af 13/4 2010 fastholdt sin afgørelse, idet det bl.a. hedder:

"Som nævnt i selskabets indlæg af 31. marts 2010 har klageren ved indsendelse af skadesanmeldelsen boet i ejendommen i godt 3½ år.

Dernæst bemærker selskabet, at en manglende anmærkning vedrørende understrygningen i tilstandsrapporten ikke kan tolkes som tegn på, at understrygningen kan holde i 20 år uden vedligeholdelse. En tilstandsrapport skal alene anmærke forhold, som afviger fra normalen, og ifølge selskabets konsulent er der intet, der tyder på, at understrygningen ikke var korrekt udført og fuldt funktionsdygtig ved udarbejdelse af tilstandsrapporten den 6. september 2005.

Understrygning af et tag er en meget vedligeholdelseskrævende bygningsdel. Mørtelen har meget ringe elasticitet og kan derfor ikke følge de bevægelser, der opstår i taget som følge af, at tagkonstruktionen arbejder med den varierende temperatur og luftfugtighed. Er der først en lille skade i mørtelen, vil der hurtigere komme fugt til tagkonstruktionen, hvorefter mørtelens nedbrydning accelereres. En manglende vedligeholdelse kan således hurtigt føre til omfattende svigt i understrygningen.

Efter selskabets opfattelse er udgiften til vedligeholdelse af understrygningen derfor ikke en uforudset udgift, men derimod en udgift, som naturligt følger med et sådant tag. Det forhold, at klageren ikke ved overtagelsen har været klar over, hvor meget vedligehold, en understrygning kræver, kan efter selskabets opfattelse ikke medføre, at udgiften kan pålægges selskabet."

Nævnet har fået forevist de fremlagte fotos.

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.
…
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."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder at måtte give selskabet medhold i, at klageren ikke har sandsynliggjort, at forholdet var til stede, da klageren overtog ejendommen godt 3½ år før anmeldelsen. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde klageren erstatning som krævet.

5. 77.929

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand