861/11

Den 14. februar 2011 blev i sag nr. 78.095:

xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

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 i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning i forbindelse med et anmeldt insektangreb i den forsikrede ejendoms tagkonstruktion og etageadskillelse.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet var skader eller nærliggende risiko for skade på ejendommen. Derudover henviser selskabet til, at klageren af sin husforsikring har opnået dækning for skader på to spær samt tilsagn om erstatning til insektbekæmpelse på ejendommen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1964, og at klageren overtog ejendommen den 1/7 2006 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 6/3 2006.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Ikke alle tagsten når ud i tagrende (vand løber

		ned bag rende).
	K1	Enkelte tagsten vipper/har forskubbet sig, tagbelægning er stedvis overstrøget med tagkit. Tagsten og rygning har mosbegroning.
	K1	Mørtelforskelning under rygning er enkelte steder løs og har revner.
8.3 Skotrender/inddækninger	K3	Skotrender er utætte/nedbrudte og skotrendebrædder er opfugtede. Note: Skaderne kan forårsage at regn og sne kan trænge ind i loftrum og skade underliggende konstruktioner.
8.4 Hætter/aftræk	K2	Aftræksrør i tagrum er ikke isolerede. Note: Manglende isolering kan give kondensproblemer og fugt kan skade underliggende bygningsdele.
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Udragende remender samt sternbeklædning/ gavlspær i alle gavle er nedbrudte og vestlige gavlspær i sydgavl hænger.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Tagrender er stedvis utætte og nedløb i nordøsthjørne er defekt ved fastgørelsesbeslag.
8.10 Undertage/understrygning	K2	Fra tagrum ses lys flere steder gennem tagbelægning (tagstene er ikke tætte i samlinger) der mangler over-/understrygning. Undertag er eftermonteret stedvis på siden af spærene og spærene er ikke ført ud i tagrender.
8.16 Bemærkninger til skorsten	K1	Skorsten har enkelte løse og udfaldne fuger.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…	Ja	Nej	Ved ikke
5. Lofter/etageadskillelser			
Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	☐	☒	☐
…			
8. Tage			
8.1 Har taget været utæt?	☐	☒	☐
Hvis ja, hvor?			
8.2 Er, eller har der været skader omkring skotrender eller inddækninger?	☐	☒	☐
Hvis ja, hvilke?			
8.3 Har der været skader ved skorsten (f.eks. løbesod)?	☐	☒	☐
Hvis ja, hvilke?			
8.4 Er der utætte tagrender eller nedløb?	☒	☐	☐
Hvis ja, hvor? **Ved nord- og østsiderne.**			
8.5 Er der adgang til skunkrum?	☒	☐	☐
Hvis nej, hvilke er der ikke adgang til?			
8.6 Er der adgang til tagrum?	☒	☐	☐
Hvis ja, hvor?			
8.7 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	☐	☒	☐"

Klageren anmeldte i foråret 2008 til sit husforsikringsselskab, GF Forsikring, at bjælker og spær i ejendommens tagkonstruktion og etageadskillelse var angrebet af insekter. GF Forsikring anerkendte at dække skaden på to spær, idet GF Forsikring fandt det påkrævet af hensyn til træværkets bæreevne. GF Forsikring afviste dog at yde erstatning for den øvrige tagkonstruktion.

Klageren valgte herefter at få undersøgt insektangrebets art og omfang nærmere.

Ejendommen blev således inspiceret af en skadedyrsbekæmper. Af hans brev af 14/1 2009 til klageren fremgår bl.a.:

> "I forbindelse med at der blevet inspiceret for træødelæggende insekter på ovennævnte adresse, er der ved inspektionen konstateret aktivt angreb af borebiller samt sporadiske spor efter husbukke. Angrebene er specifikt observeret i størstedelen af den bærende del af tagkonstruktionen samt enkelte steder i mellemloftet. Angrebet er generelt klassificeret '2'. Dette udmålt efter en skala fra 1-5, hvor 5 er hårdest angrebet. Det er således vores vurdering, at træværkets bæreevne er svagt svækket ud fra et flerårigt (5-10 år gammelt) angreb.
> Angrebene (ekskl. Husbukkene) findes overfladisk på størstedelen af spærene samt omfattende på afstivende 9 tommer langs bærerem.
>
> Det anbefales at trækonstruktionen behandles snarest for at undgå yderligere svækkelse af bæreevnen. Behandles bør foretages med garanti af hensyn til evt. senere ejerskifte.
>
> For at behandlingen kan ske på effektiv vis, skal al træværk blottes på loftsrummet - herunder også den udnyttede del af loftet, hvor der p.t. forefindes værelser bestående af gipsplader."

En anden skadedyrsbekæmper, som undersøgte ejendommen, konkluderede, at der i hele tagkonstruktionen fandtes et kraftigt angreb af borebiller, som blev vurderet til at være aktivt og af ældre dato.

Ejendommen blev endvidere undersøgt af en bygningsingeniør fra en virksomhed, som yder rådgivning vedrørende svampe- og insektskader. Af ingeniørens rapport dateret den 5/3 2009 fremgår bl.a.:

> "Loftrummet er visuelt undersøgt.
> Flere steder i spær og remme samt underliggende bjælker, er der overfladiske og dybdegående angreb af borebiller.
>
> På de barkklædte kanter i tagkonstruktions spær, er der ligeledes tegn på tidligere angreb af Violbuk.

I enkelte spær og bjælker er der tale om styrkesvigt.

Disse områder er forsøgt markeret på vedlagte tegning 01.

Det skal bemærkes, at der stadig er en del skjult træværk under isolering og mod undertag, som ikke er undersøgt.

I disse områder er der ligeledes sandsynlighed for angreb.

Prøve 1
er træstykker udtaget fra spær.

Prøve 2
er træstykker udtaget fra bjælke.

Ved besigtigelsen kunne vi ikke måle forhøjet fugt i spærkonstruktioner.

Træfugtigheden blev målt til 10-12 %.

Ved nærmere undersøgelse kan man se, at der oprindeligt har været anvendt en tynd plastfolie som underlag mellem tagsten og spær.

Der findes stadig rester heraf. Denne folie er formentlig ret hurtigt blevet nedbrudt og utæt, og senere har man overalt påsat en armeret plastfolie indefra med lister på siden af spærene.
…
Som **Insektskader** i træ betegnes skader forårsaget af insekter eller deres larver, som svækker tømmeret så meget, at der forekommer styrkesvigt i løbet f en kort årrække.
…
I store dele af spær og bjælker i det uudnyttede loftrum, samt i trækonstruktionerne over det udnyttede loftrum, er der fundet angreb af Alm. Borebille.
Det er derfor vigtigt, at hele tagkonstruktionen gennemgås grundigt således, at man nøjagtigt kan få kortlagt i hvilket omfang, der skal ske udskiftninger af beskadigede bærende konstruktioner.

Da de voksne borebiller først forlader træet gennem flyvehuller efter 4-8 års angreb, anslås angrebet som minimum til at være 4 år gammelt. Det er dog vores vurdering, ud fra de temmelig omfattende angreb, at angrebet formentlig er ældre 10-15 år.

Ud fra de udtagne prøver, kan vi ikke konstatere tilstedeværelse af f. eks. overfladisk råd, som kan være med til at aldersbestemme angrebet endeligt.

De undersøgte prøver er hårdt angrebet af Alm. Borebille og angrebene i det udtagne tømmer, er bedømt som insektskader.

Den armerede plastfolie som benyttes som undertag, er stadig intakt, men man må antage, at der har været en årrække, hvor det stort set manglende undertag har forårsaget opfugtning pga. vand, fygesne og kondens.
Da Alm. Borebille kræver forhøjet træfugtighed, vurderer vi, at dette samt tilsyneladende manglende dampspærre i loft, er den primære årsag til angrebet.

Der er derfor god grund til at antage, at den forhøjede træfugtighed og det efterfølgende angreb af Alm. Borebille er startet ved tidligere renovering af tagkonstruktionen.

> Vi anbefaler derfor, at man får ændret konstruktionerne, således at træfugtigheden sænkes.
>
> For at sikre sig at angrebet stoppes, vil det være nødvendigt at foretage en imprægnering af samtlige trækonstruktioner, dvs. spær og underliggende bjælker i loftrum.
>
> Dette vil indebære fjernelse af isolering og der foretages en grov støvsugning før behandlingen foretages."

Klageren anmeldte insektangrebet til selskabet den 7/5 2009. I skadeanmeldelsen anførte klageren bl.a., at det ikke af tilstandsrapporten fremgik, at der var synlige tegn på angreb af borebiller, samt at der manglede dampspærre i loftet.

Selskabets besigtigelseskonsulent undersøgte herefter ejendommen. Af konsulentens rapport dateret den 8/6 2009 fremgår bl.a.:

> "Jeg kan se, at der i den uudnyttede tagetage, er nogle meget høje gitterspær med en god tilgang hele vejen igennem. Der er mel mange steder, og der er mange borebillehuller at se, og på 2-3 af kløerne er der husbukke/Violbukke, man kan se. Formentlig er nogle af dem stadig aktive. Borebillerne er stadig aktive, fordi der er mel nede under, og der drysser mel ned.
>
> Ejendommen har forsikringstager overtaget i juli mdr. 2007, og sådan som jeg kan se, og forstå på de rapporter, som der er lavet, så er der borebilleangreb i hele tagkonstruktionen i hele ejendommen, at det drejer sig om. GF forsikring er inde, og dækker det, der ligger i køkken/alrums delen. Der har de dækket noget bjælke/udveksling og nogle spær, som de behandler, og så ville man optage gulvet på 1. salen, og behandle bjælkelaget på den måde.
>
> Ejendommens konstruktioner er helt sædvanlige for en ejendom fra 1963. Der hvor der ses svækkelse af konstruktionen er dækket af GF forsikring. GF har dækket alt det som er svækket. Resten af konstruktionerne er ikke svækkede. Men man bør nok gøre noget for at bekæmpe de aktive angreb - ellers kan det da godt give problemer i fremtiden - særligt da der er flere bemærkninger på taget i tilstandsrapporten som kan give fugt og som ikke er udbedret."

Ved brev af 22/1 2010 meddelte selskabet, at den anmeldte skade ikke var dækket under ejerskifteforsikringen, idet tagkonstruktionens bæreevne ikke var svækket, og idet selskabet ikke fandt det sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet forelå en nærliggende risiko for skade.

Klageren har ved klageskema underskrevet den 30/3 2010 indbragt sagen for nævnet. Han har til støtte for sin påstand om, at selskabet skal anerkende insektangrebet som en dækningsberettigende skade, bl.a. gjort gældende, at der - med henvisning til rapporten udfærdiget af den bygningsingeniør som undersøgte ejendommen - er tale om

en konstruktionsfejl i opbygningen af tagkonstruktionen. Klageren gør endvidere gældende, at ejendommens værdi må være nedsat i væsentlig grad, samt at der foreligger en nærliggende risiko for, at træværket vil blive svækket, såfremt der ikke foretages forebyggende foranstaltninger. Med henvisning til de sagkyndiges rapporter gør han gældende, at insektangrebet forelå på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen.

Selskabet har i brev af 28/4 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Klager ønsker, at selskabet skal anerkende forholdet omkring insektskaden i tagkonstruktionen som dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen.

Forholdet blev indledningsvist meldt til klagers villaforsikringsselskab GF-forsikring (i det efterfølgende omtalt som GF).

GF har dækning for svamp, insekt og råd. Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at 'Ved angreb af træødelæggende insekter dækkes udgifterne til udskiftning eller afstivning af træværk, men kun hvis dette er påkrævet af hensyn til træværket bæreevne'.

Det fremgår af bilag (klagers bilag …) - fremsendt til Dansk Boligforsikring A/S behandling af sagen - at klager har fået dækket omkostninger til materiale til forstærkning af spær, gulv og eget arbejde på i alt 39.173 kr. inkl. moms. Ved telefonisk henvendelse til GF den 27. april 2010 blev det oplyst, at klager tillige havde fået godkendt omkostninger til insektbekæmpelse i tagkonstruktionen. Faktura herpå var dog endnu ikke modtaget.

Forholdet anmeldes til selskabet i maj 2009 - det vil sige ca. 3 år efter klagers overtagelse af ejendommen.

Ved selskabets besigtigelse konstateres der aktivt borebilleangreb, der har medført nedbrud i 2-3 gitterspær. Selskabet finder det på baggrund af besigtigelsen ikke sandsynliggjort, at der var nærliggende risiko for skade på ejendommen på overtagelsestidspunkt i 2006 jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.2 (fremlagt i sagen som bilag …). Selskabet afviste endvidere forholdet, idet GF allerede havde dækket forholdet under klagers insektdækning.

Det er selskabets vurdering, at klager har fået dækket det forhold der giver nærliggende risiko for skade på ejendommen under sin villaforsikring, idet GF har dækket udbedring af spær i det omfang hvor det er 'påkrævet af hensyn til træværkets bæreevne.' Dette bekræftes af de sagsakter der er fremsendt fra GF. Forholdet er derfor dækket under anden forsikring jf. forsikringsbetingelsernes punkt 7.2.

Er der tegnet forsikring mod samme risiko i andet selskab bortfalder dækningen. Har dette selskab taget forbehold om, at dækningen falder bort eller indskrænkes, hvis forsikring tillige er tegnet i andet selskab, gælder samme forbehold nærværende forsikring, således at erstatningen betales forholdsmæssigt af selskaberne.

Selskabet skal i den forbindelse bemærke, at såfremt klager have sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet i 2006 var nærliggende risiko for skade på ejendommen ville selskabet alene have dækket omkostningerne til reparation af de spær, der styrkemæssigt er svækket.

Da hverken GF eller Dansk Boligforsikring A/S besigtigelseskonsulent vurderer, at der er risiko for skade på bygningen som følge af insektangrebet I resten af ejendommens loftrum har selskabet afvist at dække forholdet under ejerskifteforsikringen.

Da klagers villaforsikring ydermere har givet tilsagn om at dække omkostninger til insektbekæmpelse bør forholdet fremadrettet ikke forværres ud over de allerede konstaterede angreb.

Endelig skal selskabet bemærke, at der er flere forhold i tilstandsrapporten omkring fugt i tagkonstruktionen som på besigtigelsestidspunktet - ca. 3 år efter overtagelsen - endnu ikke var udbedret. Som det fremgår af rapporten fremlagt af klager i bilag … er forekomsten af fugt de optimale vækstbetingelser for borebiller.

3. Konklusion:
Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at klager ikke har sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet var skader eller nærliggende risiko for skade på ejendommen. Derudover har klager hos GF fået dækket de forhold på ejendommen, hvor det vurderes at bæreevnen er svækket som følge af insektangreb samt opnået erstatning til insektbekæmpelse på ejendommen."

Til det af selskabet anførte vedrørende dækning fra husforsikringen har klageren i brev af 3/6 2010 til nævnet bl.a. bemærket:

"I det af mig medleverede bilagsmateriale, er det beskrevet, at det som GF dækker, er omkostninger i forbindelse med forstærkning af 2 bjælker i etageadskillelsen, samt en efterfølgende insektgift-behandling i et helt lokalt og begrænset område omkring disse bjælker, hvor insektangrebet oprindeligt blev opdaget i forbindelse med opsætning af nyt gipsloft.
…
Det skal for god ordens skyld bemærkes, at sprøjtning mod insektangreb i dette begrænsede område, som GF oprindeligt har dækket, hovedsagligt er for at forhindre et nyt angreb samme sted, idet stort set alt insektangrebet træ er hugget bort, og både de defekte bjælker samt (kerne i området omkring dem er afstivet nedenunder med nyt træ. Denne udbedring har GF forsikring dækket med kr. 39.173."

I samme brev fra klageren til nævnet fremgår endvidere bl.a.:

"Forholdet er korrekt anmeldt til selskabet maj 2009, men er oprindeligt anmeldt og noteret eksisterende i sit fulde omfang af GF forsikring allerede maj 2008, altså kun 2 år efter vores overtagelse af huset. Derfor er det misvisende at henvise til en 3-årig periode, når angrebet har været noteret eksisterende kun 2 år efter overtagelsen. Selskabet har i øvrigt trukket sagen i 8 måneder. Dette har relevans for sagen, da selskabet senere i brevet … antyder at forholdet er selvforskyldt.
…
For det første er den reelle besigtigelse, foretaget som beskrevet kun 2 år og ikke 3 år efter overtagelsen. Her opdages det omfattende angreb, som er tilstede i hovedparten af husets bærende trækonstruktioner. Besigtigelsen er dels udført af en konsulent fra GF forsikring, som beskriver nøjagtigt samme forhold, som den efterfølgende besigtigelse foretaget af konsulenten fra selskabet ca. 1 år efter. Selskabet bemærker, at der er forhold i tilstandsrapporten omkring fugt i tagkonstruktionen, som på besigtigelsestidspunktet ikke er udbedret. Det er forkert beskrevet. Der er ikke skrevet i tilstandsrapporten, at der er fugt i tagkonstruktionen.
…

Men det er korrekt, at det er forhold, som man gennem tilstandsrapporten er gjort opmærksom på kan give anledning til fugtindtrængning. Som beskrevet i tidligere brev er der netop ikke trængt yderligere fugt ind."

Hertil har selskabet i brev af 22/6 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet fastholder, at klager ikke har sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet i 2004 var nærliggende risiko for skade på ejendommen.

Ifølge GF's forsikringsbetingelser har klager 'dækning for udgifter til udskiftning eller afstivning af træværk, men kun hvis dette er påkrævet af hensyn til træværkets bæreevne'. Klager har på den baggrund fået dække reparation/laske af den del af spærkonstruktionen, hvor det er påkrævet af hensyn til træværkets bæreevne - i alt 39.173 kr. inkl. moms. I denne vurdering går jeg ud fra, at GF - i overensstemmelse med sine forsikringsbetingelser - også har forholdt sig til resten af ejendommens tagkonstruktion.

Ejerskifteforsikringens definition af skader/nærliggende risiko for skader i forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 stemmer overens med den dækning som klagers villaforsikring tilbyder.

Når et forhold dækkes af anden forsikring kan forholdet ikke dækkes under ejerskifteforsikring jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.

Det er fortsat Dansk Boligforsikring A/S opfattelse, at der ude over det som GF allerede har dækket ikke forelå nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet i resten af klagers tagkonstruktion. Havde der været nærliggende risiko for skade - ville det være omfattet af klagers villaforsikring jf. ovenstående.

Vi skal derfor fastholde, at forholdet bør afvises og henviser i det hele til selskabets brev af 28. 2010."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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, revnedannelse, 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

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, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold der er dækket af en anden forsikring."

Nævnet har gennemset de forelagte tegninger samt fotos af tagkonstruktionen.

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at kunne lægge til grund, at selve insektangrebet skete, før klageren overtog ejendommen i 2006.

Nævnet finder, at klageren ikke har sandsynliggjort, at træværket i tagkonstruktionen og etageadskillelsen på nuværende tidspunkt er svækket, eller at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var en nærliggende risiko for svækkelse af træet, ud over hvad husforsikringen allerede har dækket. Derimod finder nævnet i overensstemmelse med udtalelsen fra Hussvampelaboratoriet, at der er en risiko for, at insektangrebene fortsat udvikler sig, hvis der ikke sker imprægnering af samtlige spær og underliggende bjælker i loftsrummet. Da klagerens husforsikring ikke har givet dækningstilsagn hertil, og da risikoen må anses for nærliggende, finder nævnet, at selskabet skal betale for imprægnering af de spær og bjælker, som GF Forsikring ikke betaler for. Da en sådan imprægnering efter udtalelsen fra Hussvampelaboratoriet kan ske ved fjernelse af isolering og grovstøvsugning, finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale udgifter til nyt tag og undertag.

Herefter

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal betale for imprægnering af spær og bjælker i loftskonstruktionen, i det omfang dette ikke er betalt af GF Forsikring.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen