866/11

Den 26. april 2011 blev i sag nr. 78.534:

xxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxx xxx xxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

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 standarddækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at dække en anmeldt skade ved den forsikrede ejendoms stråtag.

Selskabet har henvist til, at klager ikke har sandsynliggjort, at der er udført håndværksmæssige fejl ved taget, f.eks. manglende ventilation eller manglende dampspærre, som skulle forårsage svamp i taget. Endvidere har selskabet henvist til, at der ikke var skader eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Ejendommen, der er opført i 1827, blev overtaget af klageren den 1/1 2006 på baggrund af en tilstandsrapport dateret 4/5 2005.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K2	Stråtag mod syd er med ældningstegn samt mosbegroning.
…		

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)"

Den 10/6 2009 har klageren anmeldt følgende:

"Svampe i stråtag - Hinde - Barksvamp (Peniophora molis) - Stråtag fra 2003 på NV siden af huset."

Klageren havde opdaget skaden i forbindelse med rensning af taget.

Det fremgår af sagen, at klageren forinden anmeldelse til selskabet havde anmeldt skaden over for bygningsforsikringsselskabet. Dette selskab havde foranlediget en laboratorieundersøgelse af prøvemateriale. Det viste sig ved denne undersøgelse, at det bl.a. drejede sig om Hinde-Barksvamp (Peniophora mollis). Da det i henhold til bygningsforsikringen kræves, at træ er nedbrudt grundet et råd- eller svampeangreb, afviste dette selskab at yde dækning, da strå ikke kunne karakteriseres som en træsort. Bygningsforsikringsselskabet var af den opfattelse, at råd/svampeangrebet var påbegyndt umiddelbart efter oplægning i 2003.

Selskabet afviste i brev af 17/9 2009 at yde forsikringsdækning, idet det bl.a. er anført:

"Besigtigelseskonsulenten oplyser, at det handler om ejendommens nordvest-side, som De oplyser, er lagt i 2003. Dette er bekræftet af sælger af ejendommen.

De øverste 2/3 af taget fremstår renpudset og klippet ved besigtigelsen, mens den nederste 1/3 ikke er afpudset og der kan konstateres, at der nedbrud i overfladen. Besigtigelseskonsulenten konstaterer, at stråmaterialet virker sundt og arbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt. Der kan således ikke ses, at taget er fejlkonstrueret.

Det er betingelse for at opnå dækning under ejerskifteforsikringen, at det anmeldte forhold er tilstede på overtagelsestidspunktet jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2:

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.

Hertil kan jeg oplyse, at det påhviler Dem, som forsikringstager, at sandsynliggøre, at der foreligger et dækningsberettiget forhold, der var tilstede på overtagelsestidspunktet."

Over for nævnet har klagerens advokat indsendt klage den 10/6 2010 og krævet:

"At Dansk Boligforsikring anerkender deres erstatningsansvar og foranlediger at skaden udbedres i form af et nyt stråtag på den nederste halvdel af taget og at isoleringen under stråtaget udføres på en måde, at der er tilstrækkelig udluftning under taget."

Til støtte for kravet har advokaten bl.a. anført:

"Til støtte for påstanden gør jeg for min klient - klageren - gældende:
at der efter det foreliggende i sagen er tale om en nedbrydende svamp, hindebarksvamp, der er årsag til skaden,
at skaden ikke er forventelig for et 6 år gammelt stråtag,
at stråtagsnedbruddet ikke er synlig umiddelbart og ikke nede fra jorden,
at stråtagspålægningen i 2003 har været udført håndværksmæssig korrekt, og
at årsagen til nedbruddet via svampeangrebet er manglende ventilation, eventuelt manglende dampspærrer med fugt til følge i forbindelse med den omkring 2003 foretagne bebyggelse til udnyttelse af tagetagen på ejendommen.

Det må derfor anses for sandsynligt, at skadesårsagen/skadesrisikoen er opstået allerede i 2003 ved kombinationen af efterisolering af tagetagen og oplægget af det nye stråtag. Derfor var skadesårsagen/skadesrisikoen allerede til stede ved klagerens erhvervelse af ejendommen 2006. Da dette således er sandsynliggjort af klageren følger det, at forsikringsbetingelserne punkt 3.2 at skaden skal antages til dækning af indklagede.

Om svampeangrebet har bevirket langsom eller hurtig nedbrydning eller om 2007 og 2008 har været rekord varme/fugtige, som anført af indklagede er sådan set ligegyldig.

Rent bortset herfra forekommer det mig uantagelig, at en forsikringstager, der har sin ejendom normalforsikret i såvel husforsikringsselskab, som ejerskifteforsikringsselskab, skulle kunne komme ud for, at ingen af forsikringerne er pligtige at antage skaden til dækning vedrørende et så centralt forhold ved ejendommen, som taget."

Selskabet har over for nævnet i brev af 30/6 2010 fastholdt sin afgørelse, idet det bl.a. er anført:

"3½ år efter overtagelsen af ejendommen opdager en tækkemand, der foretager rutinemæssig eftersyn af stråtaget at der er nedbrud i nederste del af tagets nordvest side.

Der er ikke utætheder i taget.

Dansk Boligforsikring A/S har afvist at dække forholdet, idet vi ikke finder, det sandsynliggjort, at skaden var tilstede på overtagelsestidspunktet.

Der er ingen fejl ved stråtaget, der er oplagt korrekt og efter gældende standarder. Der henvises til besigtigelseskonsulentens rapport (fremlagt af klager) hvoraf det fremgår, at taget er udført håndværksmæssigt korrekt. Det bemærkes, at parterne er enige om, at taget er lavet håndværksmæssigt korrekt - se klagen.

Ejerskifteforsikringen skal dække egentlige skader (råd, svamp, nedbrud), der var tilstede ved overtagelsen. Desuden skal ejerskifteforsikringen dække fejl ved en ejendom tilstede på overtagelsen, der giver nærliggende risiko for skade efter overtagelsen.

Da taget er oplagt korrekt, er det Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at der ikke er tale om en forsikringsdækket begivenhed, når der efter overtagelsen konstateres svamp i stråtaget.

Der kan ikke umiddelbart findes nogen sikker forklaring på, hvorfor der er opstået svamp i stråtaget.

Klagers påstand om, at det skulle skyldes manglende ventilation er ikke korrekt. Besigtigelseskonsulenten har konstateret ventilationsspalte mellem stråtag og isolering - se konsulentens rapport.

Klager hævder, at nedbruddet skyldes manglende dampspærre i indervæggene. Denne påstand er helt udokumenteret, ligesom det betvivles, at et evt. damptryk fra bygningen skulle forårsage nedbrud af stråtaget. Bevisbyrden for, at der skulle mangle dampspærre, *og* at det skulle forårsage svampeangrebet, påhviler klager.

Stråtag er et organisk materiale. Svampesporer findes overalt i naturen og vil fra tid til anden under gunstige forhold leve i organisk materiale såsom strå.

Afgørende for dækning under ejerskifteforsikringen er imidlertid, om der er tale om en fejl ved taget og dermed om der var nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet. Parterne er enige om, at taget er oplagt korrekt. Ejerskifteforsikringen skal ikke dække skader eller skaderisiko, der ikke var tilstede på overtagelsestidspunktet.

Taget er ikke utæt, og det er ikke sandsynliggjort, at det ikke kan fungere som effektiv klimaskærm i mange år endnu.

En evt. forkortet levetid der ikke skyldes en fejl ved huset, er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, se f.eks. **AKN 69.115** og **AKN 74.101.**

Konklusion
Stråtaget er oplagt korrekt. Klager har ikke sandsynliggjort, at der er en udført håndværksmæssige fejl ved taget, f.eks. manglende ventilation under taget eller manglende dampspærre på førstesalen, som skulle forårsage svamp i taget.

Der var ikke skader eller nærliggende risiko for skade tilstede på overtagelsestidspunktet d. 1. januar 2006.

Taget har ligget i 7 år, og det er ikke sandsynliggjort, at det ikke skal kunne fungere som klimaskærm i mange år endnu. En evt. forkortet levetid som ikke skyldes en håndværksmæssig fejl ved oplægningen af taget, kan ikke kræves dækket under ejerskifteforsikringen."

Nævnet har fået forevist de indsendte 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.

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."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen at kunne lægge til grund, at taget er oplagt korrekt og efter gældende standarder i 2003. Det er nu af Goritas konstateret, at der er svamp i stråtaget. Om denne svamp har været til stede på overtagelsestidspunktet er ikke klarlagt. Nævnet finder, at det forhold, at bygningsforsikringsselskabet formoder, at svampeangrebet er påbegyndt umiddelbart efter oplægning i 2003, ikke er tilstrækkelig dokumentation. Der er ikke anført noget i tilstandsrapporten, hvorfor den bygningssagkyndige ved besigtigelsen ikke har kunnet konstatere nedbrydning. Nævnet finder med henvisning hertil heller ikke at kunne lægge til grund, at stråtaget var angrebet af svamp på overtagelsestidspunktet. Nævnet kan på denne baggrund ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Denne afgørelse er imidlertid ikke til hinder for, at en nærmere bevisførelse for retten om, hvornår svampeangrebet er indtrådt vil kunne føre til et andet resultat.

6. 78.534

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Klager får ikke medhold.

J. Hermann