875/11

Den 19. september 2011 blev i sag nr. 79.327:

xxx xx xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xxx xxxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. De klager over, at selskabet har afvist at dække udbedring af en fejlkonstrueret skotrende samt følgeskader forårsaget heraf.

Selskabet har afvist kravet med henvisning til, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at der er tale om en fejlkonstruktion eller et forhold, der giver nærliggende risiko for skade.

Klagerne købte ejendommen med overtagelse pr. 1/4 2007. Kontantprisen udgjorde 2,3 mio. kr. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 21/11 2006. Ifølge tilstandsrapporten består ejendommen af 5 bygninger: bygning A (beboelse), bygning B (havestue/udestue), bygning C (carport), bygning D (garage) og bygning E (brændeskur). Bygning A og C er begge opført i 1969. Bygning B er opført i 1996, og bygning D er opført i 1984. Der er ikke angivet noget opførelsesår for bygning E. Af tilstandsrapporten fremgår endvidere bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning		…
	K1	I tagrum er tagrygning tætnet med aviser.

…

8.10 Undertage/understrygning	K1	Der er monteret alm. plastfolie under tagbelægning i vinkelbygning.

…

B Havestue/udestue

…

8. Tagkonstruktion

8.1 Tagbelægning/rygning	K2	Nogle rygningsplader er revnede.

C Carport

8. Tagkonstruktion

8.3 Skotrender/inddækninger	K1	Der er ikke udført inddækning mellem tagbelægning og murværk.

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

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

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

	Ja	Nej	Ved ikke
0. Generelle oplysninger			
0.1 Hvor mange år har du boet i ejendommen? **37 år**			
…			
0.5 Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? **Garage - carport - udestue**	☒	☐	☐
…			
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?"	☐	☒	☐

Af klagernes elektroniske skadeanmeldelse af 24/11 2009 fremgår bl.a.:

"

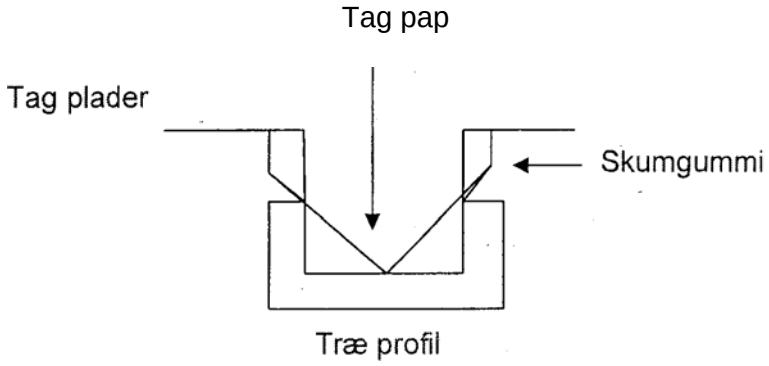
Hvornår blev skaden opdaget (dato):	23 nov 2009
…	
Hvordan blev skaden opdaget:	Vi opdagede vandskade på vores stueloft og vi tilkaldte tømrer (…) som konstaterede at det er en fejlkonstrueret skotrende der er skyld i vandskaden.
Hvori består skaden (hvad er skades ramt):	Fejlkonstrueret skotrende lavet af tagpap i

	stedet for zinkinddækning imellem tilbyggede havestue og huset som har resulteret i vandskader i isolering og gulv på loft samt stueloftet da vandet løber ind på loftet og videre ned i stuen når det regner.

"

Ved brev af 4/12 2009 til klagerne afviste selskabet at dække forholdet. Afvisningen blev begrundet med, at det ikke var sandsynliggjort, at skotrenden var fejlkonstrueret, og at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet.

Klagerne var utilfredse med afvisningen, hvilket de meddelte selskabet ved mail af 7/12 2009. I et vedhæftet bilag redegjorde klagerne nærmere for kravet. Af sidstnævnte dokument fremgår:

> "Problemet med den eksisterende konstruktion af skotrenden, Hvilket er den konstruktion den havde ved vores overtagelse af huset, er ikke at overfladen er udført i tagpap, men derimod den profil som tagpappet skaber. Hvilket er forsøgt illustreret af nedenstående tegning.
>
> 
>
>
> Profil af eksisterende skotrende
>
> Ved at lægge tagpappet på den viste måde i stedet for at lægge tagpap eller andet materiale således at træ profilen følges, derved kan skotrenden indeholde dobbelt så meget vand og der med væsentlig mere sikker mod stående vand mod skumgummitætningerne.
>
> Vi vedkender at fokussen i den oprindelige anmeldelse var på materialet af overfladen af skotrenden og i mindre grad overfladens profil. Men det er selve profilen af overfladen som gør, at skotrenden er fejlkonstrueret og ikke overfladen, om end fx en zink overflade vil være bedre."

Foranlediget af klagen ønskede selskabet herefter at besigtige ejendommen. Besigtigelsen blev dog aflyst pga. sne på taget. Klagerne blev derfor anmodet om at kontakte selskabet, når sneen var væk.

Ved mail af 18/3 2010 meddelte klagerne selskabet, at sneen var væk, og at det anmeldte forhold derfor kunne besigtiges.

Selskabets besigtigelseskonsulent besigtigede herefter ejendommen. Af besigtigelsesrapporten fremgår:

"Besigtigelse foretaget den 29. april 2010

Ved besigtigelsen deltog: FT + undertegnede

Indledende bemærkninger:

Generelle oplysninger om ejendommen:

Tidstypisk parcelhus fra 1969 med en tilbygning fra 1996.

Stand: Alm. med et relativt slidt tag på hovedhuset, som har været malet tidligere.
…
Anmeldte forhold:

Utæthed ved skotrende.

Besigtigelsen:

Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres.

De har fået vand ned i deres stueloft en gang i slut november.

De har haft huset siden 2007 / 3 år. Det er første gang i vinter, at de har oplevet dette.

Det er skotrenden mellem tilbygning og hovedhuset.

Skotrenden er konstrueret i en alm. skotrende opbygning, men i stedet for zink, så er der lagt en tagpap i, og pappen har ligget her siden 1996. Det er der slet ingen tvivl om.

Renden er tætnet ned langs siderne med k3-fugebånd / bølgebånd.

Under skotrenden i loftrum. Der er loft til kip i havestuen, men det at tilbygningens konstruktion er den nye, som render ind på hovedhuset, der er sat plastik op, og det har fået en K1-anmærkning i TR, og rygningerne har fået en K2-anmærkning. Men på tilbygningen ligger der en nyere rygning på nu, mens hovedhuset har en ældre rygning.

Det er fint nok, at man har brugt en tagpap som skotrende. Der er ingen krav om at skotrende skal udføres i zink. Vi har en stor fri skotrende som er afsluttet med en opkant (lægte) og det har fungeret fint.

Konklusion:

For mig at se, så ligger problemet oppe, hvor skotrenden møder de to rygninger i det område. Det er kun på den ene side af skotrenden, hvor der har kommet fugt ind.

K3 - fugebåndet ligger ikke ordentligt der. Det er ikke ualmindeligt at fugebånd forskyder sig, tit er det fordi fuglene piller i dem. Når skumbåndene ellers ligger rigtigt vil det sikkert være tilstrækkeligt til at hindre at vinden blæser regnvandet over skotrendens opkant.

Jeg anbefaler at de får rettet fugebåndene til så ligger ordentligt, så tror jeg faktisk problemet er løst. Som sagt var det kun i forbindelse med de tre dages regnvejr, vi havde i efteråret, at der var problemer. En mere holdbar løsning kunne være at tætne hele vejen ned med Rufakit. Det vil helt sikkert løse problemet. Pris ca. kr. 5.000 hvis man skal tætne begge sider (Rufakit er ret dyrt)."

Den 28/5 2010 sendte klagerne et notat af 25/5 2010 fra deres rådgiver (arkitektfirma) til selskabet. Af notatet fremgår:

"Forudsætninger:

Notatet omhandler en vurdering af den udførte skotrende på ovenstående adresse. Vurderingen er baseret på modtagne fotografier fra hhv. loftsrummet og udefra, samt tilstandsrapport med Ibn. H-06-00386-0240, udført af Beskikket Bygningssagkyndig … fra … Consult.
Den foreliggende dokumentation skønnes tilstrækkelig for nærværende notat.
Der er tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring.

Registrering og kommentarer:

Der er flere måder at opbygge en skotrende på, alle mere eller mindre autoriserede, men fælles for dem alle må være, at de kan holde regnvandet ude på den rigtige side. Dette synes ikke at være tilfældet på ovennævnte adresse. Dette er jo egentlig bevismaterialet i sig selv.

Det resterende bevismateriale fremgår af tilstandsrapporten, hvor det konstateres, at der er tætnet med aviser og lidt tilfældigt placeret plastik. Der er jo ingen mennesker der propper aviser i tætte skotrender.
Den bygningssagkyndige bør opfordres til at fremkomme med de fotos der sædvanligvis tages ved besigtigelser.

Den aktuelle skotrende er opbygget af brædder lagt på spærhovedet uden opkant, eller opkant af uvæsentlig størrelse. Brædderne er beklædt med tagpap.
Taget er udført uden undertag. I vinkelbygningen er dog ophængt plast på undersiden af spærhovedet, hvilket ikke kan betragtes som nogen form for undertag.
Imellem skotrenden og bølgepladerne er der tætnet med standard skumprofiler.

Sædvanligvis er det kun forsvarligt at udføre skotrender uden opkant i konstruktioner med et undertag der er udført og placeret korrekt, og er egnet til påsvejsning/limning til velegnet skotrendemateriale. Dette er ikke tilfældet i den aktuelle konstruktion.

Jeg har dd. gennemgået produktinformationen og anvendelsesvejledningerne samt været i kontakt med leverandøren af tagpladerne. Tilsyneladende er lægningsanvisningernes krav om at tagpladerne har minimum 60 mm. overlæg i forhold til skotrendens opkant, der jo ikke er der, ikke blevet iagttaget. Derudover er skumprofilet anvendt som vandtætning, da den ligger nede i niveau med selve skotrenden, hvilket også strider imod anvisningerne i følge leverandørens tekniske konsulent.
Skotrendens konstruktion skal opfange og bortlede vandet, og skumprofilet skal standse fygesne og utilsigtet ventilation.
Egentlig siger det jo sig selv at man ikke kan vandtætne med skumgummi, og det er under alle omstændigheder ikke det formål profilerne er produceret til, og derfor er anvisningerne ikke overholdt.

Grundlæggende skal leverandørers anvisninger altid følges, og afvigelser har afgjort utallige voldgiftsager.
I den aktuelle situation synes det klart, at leverandørens anvisninger ikke er fulgt.

At anvende tagpap i en skotrende er ikke nødvendigvis forkert - blot så usædvanlig, at jeg ikke tidligere har set dette. I det aktuelle tilfælde vil jeg anse det for usandsynligt at arbejdet er udført af en fagmand.

Sælger oplyser i tilstandsrapporten, pkt. 8.1 og 8.2, at hverken taget eller skotrenden har været utæt.

Den bygningssagkyndige noterer i tilstandsrapporten, som angivet ovenfor, at sælger oplyser, at taget eller skotrenderne aldrig har været utætte. Den bygningssagkyndige noterer samtidig, at der er alm. plastik under tagplader i vinkelbygning. Vurderet ud fra billederne er dette plast ophængt senere end tidspunktet for udførelsen af tagbelægningen. Var plasten tænkt som undertag, ville den være udlagt ovenpå spærene og ikke sømmet op på undersiden.

Plasten dækker desuden partielt træværket i skotrenden, fastgjort tilfældigt med bukkede søm. Køber har opstillet spand til opsamling af regnvand fra foranstående plast, for at undgå flere skader end der allerede er konstateret.

Den bygningssagkyndige noterer også, at tagrygningen er tætnet med aviser, men ikke at skotrenden er udført med samme form for tætning, hvilket er synligt på de foreliggende fotos.

I skrivelse fra Dansk Boligforsikring af hhv. den 04.12.2009 og 14.12.2009, angiver …, at der vil komme en besigtigelseskonsulent og vurdere forholdene. Hun præciserer ligeledes, at konsulenten ikke kan træffe afgørelse.
Først den 29.04.2010 kommer der en besigtigelseskonsulent, og resultatet af dette besøg er endnu ikke meddelt køber.

<u>Konklusion, som jeg ser det:</u>

Skotrenden er ikke opbygget på traditionel håndværksmæssig måde, og kan ikke forventes, at kunne komme til at fungere som skotrende på tilfredsstillede måde. Dette uanset om der var anvendt zink eller om tagpappen var anvendt korrekt.

Sælger oplyser tilsyneladende urigtige oplysninger om tagets/skotrendens tæthed.

Den bygningssagkyndige accepterer sælgers oplysninger om tagets tæthed på trods af den samtidige konstatering af tætning med avispapir og tilfældigt placeret plast. Samtidig vurderes dette forhold til at være karakteren K1. Vurderet efter den gældende karakterskala er dette en K3.
Plasten der dækker træværket i skotrenden medfører alvorligt overhængende risiko for råd og svamp - hvis det ikke allerede er opstået. Dette bør også have karakteren K3.
Revnede plader i rygningen er angivet med karakteren K1. Dette bør have karakteren K3.

Tagfoden/loftet bør hurtigst muligt undersøges for råd-, svamp- og skimmelskader, af anerkendt firma, i et passende stort område da vandet fra den utætte skotrende kan være opsamlet på dampspærren mange meter væk fra utætheden.

Uden at drage forhastede slutninger, synes der at være ansvarspådragende forhold hos både sælger og den bygningssagkyndige.

Set i lyset af skadens art, og den overhængende risiko for accelererende følgeskader, synes jeg, at det er kritisabelt, at Dansk Boligforsikring ikke reagerer i perioden fra 14.12.2009 til 29.04.2010, og herefter igen intet foretager sig fra 29.04.2010 og indtil …..
Køber kan jo ikke bindes op i en endelighed på det næstsidste afsnit i brevet af 14.12.2009, hvor det er angivet, at køber skal træffe foranstaltninger til at begrænse følgeskader, og samtidig ikke må foretage afhjælpning. Dette påbud er snart et halvt år gammelt!
Følgeskader må påhvile Dansk Boligforsikring.

En utæt skotrende er en alvorlig sag. Der er allerede omfattende fugtskader, og muligvis følgeskader i form af råd, svamp, skimmelsvamp, eller alle tre dele. Disse forhold udvikler sig, ofte hastigt, når vækstbetingelserne er til stede, og dette må siges at være tilfældet, trods købers forsøg på at begrænse skaderne ved opsamling af vand fra det utætte tag."

Efterfølgende udfærdigede klagerne et rettelsesnotat til ovennævnte udtalelse fra arkitekten. Af klagernes notat fremgår:

"…'s notat er udarbejdet ud fra fotos samt vores observationer.

Efter at … oparbejdede sit notat, er vi blevet opmærksomme på at skotrenden har en opkant, hvorfor der skal ses bort fra de linjer i notatet som omhandler opkanten. Men dette ændrer ikke ved den overordnede konklusion."

Ved brev af 17/6 2010 til klagerne fastholdt selskabet afslaget på forsikringsdækning. I dette brev blev afgørelsen begrundet med, at det ikke var sandsynliggjort, at forholdet udgjorde en skade eller en ulovlighed i ejerskifteforsikringens forstand.

Ved brev af 29/8 2010 anmodede klagerne selskabet om at revurdere afgørelsen.

I selskabets brev af 24/9 2010 til klagerne hedder det bl.a.:

"Det fremgår af besigtigelsesrapporten, at der er tale om en skotrende belagt med tagpap. Dette i sig selv kan ikke betragtes som en fejl, da tagpap jo er et tæt materiale, der udmærket kan anvendes som alternativ til en zinkskotrende. Besigtigelseskonsulenten oplyser, at renden er udført med en opkant på ca. 2 cm, idet tagpappen er ført op over en lægte, som afslutter bræddeunderlaget.

Jeg har naturligvis også gennemgået det fremlagte fra …, men da den pågældende aldrig har set ejendommen, har jeg vanskeligt ved at se hvordan han kan sige noget sikkert om skotrendens konstruktion eller funktion.

Jeg er dog enig med Dem (og …) i, at skumprofilet ikke er vandtæt og derfor ikke i sig selv kan hindre vandindtrængning. … oplyser dog, at korrekt placerede skumklodser vil hindre vinden i, at blæse regnvand op over skotrendens kanter. Vandet vil således godt kunne trænge om bag skumklodserne, men vil herfra kun være påvirket af tyngdekraften og derfor følge skotrendens fald mod tagrenden. … fastholder, at den sandsynligste årsag til, at De har oplevet vandindtrængning, er, at skumklodserne har forskubbet sig.

Det fremgår i øvrigt af sagen, at De kun en gang (ca. 2 ½ år efter overtagelsen) har oplevet, at der er trængt vand ind. Der ses da heller ingen spor efter vand (fx vandskjolder eller skimmel) på det synlige træ i forbindelse med skotrenden. Det må således lægges til grund, at det kun er helt ubetydelige regnmængder, der under ekstreme vejrforhold kan trænge ind under taget. Dermed kan forholdet ikke siges at medføre risiko for konstruktiv skade på bygningen.

… oplyser, at risikoen for at der igen skal komme vand ind helt kan elimineres, hvis man tætner langs skotrenden med Rufakit, eller et lignende egnet tætningsmateriale. Et sådan tætning vil formentligt koste i omegnen af kr. 2.500 inkl. moms. Dvs. betydeligt under ejerskifteforsikringens selvrisiko.

På baggrund af min gennemgang af sagen, fastholder jeg den tidligere afgørelse, da der ikke vurderes at være tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Herefter fulgte yderligere korrespondance mellem parterne, men der blev ikke herved opnået enighed.

Den 8/11 2010 har klagerne indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …

At Dansk Boligforsikring accepterer at vores skotrende er fejlkonstrueret, og at udbedringen af denne samt følgeskader forsaget pga. vandindtrængning igennem skotrenden, dækkes af ejerskifteforsikringen.

Med følgeskader menes: isolering på loftet som er fugtskadet, stueloft der er fugtskadet samt evt. fugtskader på spær, loft og tagkonstruktionen."

Til støtte for kravet har klagerne i et vedlagt bilag anført:

"Vi har følgende begrundelser for hvorfor vi stadig mener, at vores ejerskifteforsikring tegnet i Dansk Boligforsikring a/s bør dække udbedringen af vores fejlkonstruerede skotrende samt følge skader, deraf.

I tilfælde af kraftig regn trænger, der vand ind ved skotrenden. Dette opdagede vi i sin tid ved at vandet fra skotrenden løb ned i isoleringen på gulvet i vores loftrum, hvorfor det igen løb ned i vores stue, vandskaden på vores stueloft kan ses af FOTO 1. Efter skadens opdagelse har vi sat spande op på loftet således vandet ikke løber ned i isoleringen og loftet mere. Disse spande tømmes regelmæssigt, når det regner. Der er således ikke tale om et enkeltstående tilfælde som det fremgår af Dansk Boligforsikrings svar (dateret 24.9.2010) på vores klage over den oprindelige afgørelse.

I afgørelse dateret 24.9.2010 bemærkes det at der ikke er tegn på fugtskader/svamp på bagsiden af skotrenden dette er korrekt, men da en del vand er trængt ned i stuen igennem loftet har vi frygt for at der er fugtskader/svamp på/i spær og loft skjult under isoleringen på loftet.

I første afgørelse fra Dansk Boligforsikring (dateret 17.6.2010) postuleres det at vandet trænger ind pga. skumtætningerne sidder ujævnt og løst. Dette er korrekt men som det fremgår af udtalelsen fra arkitekt … så kan disse skumgummitætninger ikke bruges til at tætte i forhold til vand, men til fygesne og blæst. Dette forhold anerkender Dansk Boligforsikring dog også i svaret (dateret 24.9.201[0]) på vores klage. Derved erkender Dansk Boligforsikring at den nuværende konstruktion af skotrenden ikke er tæt af konstruktion og dermed fejlkonstrueret.

Dansk Boligforsikring anerkender dog fortsat ikke skaden, men foreslår vi bare tætner skotrenden med Rufakit. Denne løsning giver måske en tæt skotrende, men giver ingen dækning for udbedring af kendte følgeskader som vandskaden på stueloftet og beskadiget isolering, dertil heller ikke mulige skader på loft og spær skjult af isolering mm.

De argumenterer med at omkostningerne ved den foreslåede reparation er under vores selvrisiko (10.000kr), men dette er ikke et brugbart argument, af to grunde, dels har forsikringen et samlet maks. på selvrisikoen på 25.000kr, hvorfor det er relevant at få dækning af skader hvis udbedring er under selvrisikoen, derudover er skaden mere omfattende end bare at tætne skotrenden. I og med følgeskaderne ligeledes skal udbedres.

Skotrenden er tydeligvis pakket ind i plastik og tætnet med aviser fx steder, hvilket kraftigt tyder på, at der har været problemer med tætheden af skotrenden før vores overtagelse af huset. I tilstandsrapporten står der nævnt på side 8, punkt 8.10 'K1 Der er monteret alm. plastfolie under tagbelægningen i vinkelbygningen'. Men det nævnes ikke at skotrenden faktisk er pakket ind i plastik eller at den er tætnet med aviser. (Se FOTO 2, FOTO 3, FOTO 4).

FOTO 5 viser skotrenden til den utætte side ude fra.

Alt i alt mener vi at skaden er dækket af ejerskifteforsikringen da skaden var til stede ved vores overtagelse af huset, og at vi har anmeldt den lang tid før ejerskifteforsikringen udløber. At skotrenden er fejlkonstrueret ikke fremgår af tilstandsrapporten, hvorved den går ind under de forhold som er dækket af ejerskifteforsikringen. Da denne fejlkonstruerede skotrende giver en nærliggende risiko for skader i form af indtrængende vand på spær, loft osv. Ligeledes er følgeskaderne på loft, isolering og evt. spær ligeledes dækket ifølge policen."

Selskabet har i brev af 13/12 2010 til nævnet bl.a. anført:

"**Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**

Klagerne har overfor selskabet gjort gældende, at vi skal anerkende at skotrende er fejlkonstrueret og dække omkostningerne til udbedringen af skotrende og følgeskader.

Vi er ikke enige med klagerne i, at skotrenden er fejlkonstrueret og giver nærliggende risiko for skade på ejendommen. Skotrender udføres i flere typer materialer aluminium, zink, stål, plast eller tagpap. Skotrenden på klagernes ejendom er belagt med tagpap, hvilket er et tæt materiale, som udmærket kan anvendes som alternativ til en zinkskotrende, der typisk benyttes. Skotrenden er udført med en opkant på 2 cm., da tagpappen er ført op over en lægte, som afslutter bræddeunderlaget.

Klagernes rådgiver … har udtalt, at skotrenden er fejlkonstrueret.

Det skal bemærkes, at klagernes rådgiver ikke har besigtiget ejendommen i forbindelse med det notat han har udarbejdet. Jeg har derfor svært ved at se, hvordan klagernes rådgiver kan udtale sig sikkert om skotrendens konstruktion eller funktion. Der er oplysninger om skotrendens opbygning i notatet, som ikke er i overensstemmelse med det vores konsulent registrerede ved besigtigelsen.

Klagerne har haft ejendommen i 2½ år, da de anmelder forholdet. Ved besigtigelsen oplyser de, at de kun har oplevet vandindtrængen en gang i deres ejertid.

Dette stemmer godt overens med, at der ikke kan konstateres skjolder, opfugtning, skimmel eller andre tegn på længerevarende vandpåvirkning af det synlige træ i forbindelse med skotrenden. Det er vores opfattelse, at vandindtrængen er sket som følge af at tætningsmaterialet (skumklodser) mellem tagbelægning og skotrenden har forskubbet sig. Korrekt placeret tætningsmateriale skal hindre vinden i at blæse regnvand/fygesne op over skotrendens kanter.

Det er vores vurdering, at det alene er helt ubetydelige regnmængder, der under ekstreme vejrforhold kan trænge ind under taget. På den baggrund kan forholdet ikke siges at medføre nærliggende risiko for konstruktiv skade på ejendommen.

Det er således ikke sandsynliggjort, at skotrenden er fejlkonstrueret eller udgør en skade i ejerskifteforsikrings forstand jfr. Forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Konklusion

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at klager ikke har sandsynliggjort, at der er tale om en fejlkonstruktion eller et forhold, der vil medføre nærliggende risiko for skade.

Klagen bør derfor afvises."

Hertil har klagerne i brev af 26/12 2010 til nævnet bemærket:

"I både Dansk Boligforsikring A/S opfattelse af sagen og konklusionen ser Dansk Boligforsikring helt bort fra deres eget svar på vores klage til selskabet, (Dansk Boligforsikring A/S Bilag …), hvori det fremgår, at Dansk Boligforsikring erkender, at det omtalte tætningsmateriale (skumklodser) ikke kan benyttes til tætning overfor vand men kun fygesne og blæst."

Herefter har selskabet i brev af 11/1 2011 til nævnet anført:

"Som anført i vores brev af 13. december 2010 til Ankenævnet, og i vores brev af 24. november 2010 til klagerne er skumprofilets funktion at hindre vinden i at blæse regnvand/fygesne op over skotrendens kanter. Vand vil således under ekstreme vejrforhold godt kunne trænge om bag skumklodserne, men vil herfra kun være påvirket af tyngdekraften, og derfor følge skotrendens fald mod tagrenden. Det er vores opfattelse, at årsagen, til den vandindtrængen klagerne har oplevet, er, at skumklodserne har forskubbet sig. Det skal bemærkes, at det er almindeligt at anvende skumklodser mellem tagbelægning og skotrende.

Klagerne har ikke sandsynliggjort, at der er tale om en fejlkonstruktion eller et forhold, der giver nærliggende risiko for skade."

Klagerne har i brev af 19/1 2011 til nævnet anført:

"Vi fremkommer hermed med vores bemærkninger til Dansk Bolig Forsikrings A/S (her efter DBF) brev dateret 11. Januar 2011

I deres kommentar ser de igen helt bort fra deres egen udtalelse (DBF Bilag …), hvori det fremgår at de nævnte skumprofiler ikke kan bruges til at holde vand ude.

DBF skriver i brevet dateret 11. januar 2011 'Vand vil således under ekstreme forhold godt kunne trænge om bag skumklodserne, men vil herfra kun være påvirket af tyngekraften, og derfor følge skotrendens fald mod tagrenden'.
Dette udsagn strider klart mod den normale opfattelse af Newtowns love. Vand der er trængt om bag skumprofilerne er rigtig nok hovedsagelig påvirket af tyngdekraften, men den trækker vandet ned ad og da vandet er på den anden side af skotrenden vil tyngdekraften trække vandet ned mod loftet, da vandet ikke længere løber i skotrenden. I vandets vej ned ad mod loftet vil det først løbe igennem isoleringen og dernæst spær og stueloft, der allerede er beskadiget. Hvorved der ikke bare er en nærliggende risiko for en skade, den er allerede sket.

Vi vil også bemærke at i modsætning til DBF's opfattelse i flere af deres skrivelser, så trænger vandet ind ikke bare under ekstreme vejrforhold men bare ved normal regnvejr. Vandet bliver dog som vi tidligere har skrevet opsamlet i spande på loftet. Fx har vi d. 5.12 tømt 0,5L, d 19.12 2,0 L og d. 26.12 0,2 L fra disse spande på loftet."

Efterfølgende er parterne kommet med yderligere bemærkninger i breve til nævnet.

Nævnet har set de fotos, der er vedlagt sagen.

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.

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 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.
…
15. Udvidet dækning
15.1.
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/ udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

At der til sagens afgørelse kræves en nærmere bevisførelse vedrørende skotrendekonstruktionen og dens evne til at bortlede vandet. En sådan bevisførelse kan ikke finde sted for nævnet, men må foregå ved domstolene i forbindelse med syn og skøn. Nævnet må derfor med henvisning til § 4 i sine vedtægter afvise sagen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

_____

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

J. Hermann