882/11

Den 30. december 2011 blev i sag nr. 79.910:

xxx xxxxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at dække en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms vinterstuetag.

Selskabet henviser til, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet forelå en skade eller en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Den forsikrede ejendom er et enfamilieshus, der er opført i 1909. Ejendommen er købt af klageren med overtagelse pr. 1/5 2008. Kontantprisen udgjorde 4,5 mio. kr. Ejerskifteforsikringen blev på baggrund af tilstandsrapport af 2/8 2007 tegnet for en 5-årig periode med ikrafttræden pr. 1/5 2008. Det omtvistede forhold ses ikke at være omtalt i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at klageren ved skadeanmeldelse af 29/12 2010 anmeldte til selskabet, at vand trængte ind gennem taget i vinterstue. Tagdækningen var efter det oplyste ikke lagt efter forskrifterne, og den sluttede ikke tæt omkring afløb og skorsten.

Den 3/1 2011 modtog selskabet en mail fra klageren. Af denne mail fremgår:

"Ifølge telefonisk aftale sender jeg hermed supplerende oplysninger og fotos angående anmeldt skade på tagdækningen over vinterstue. Skaden er anmeldt over internet mellem jul og nytår, hvor I havde lukket for henvendelser.

Vi har tætnet området med en foreløbig løsning, da vandet stadig kom gennem loftet og der er varslet mere sne og uvejr. Derfor mente vi, at det bedste var at undgå at skaderne udvikler sig yderligere.

Da vi fik åbnet under tagdækningen så det desværre værre ud. Der er konstateret råd i træ og skimmel under tagdækningen og vand er formentlig trængt gennem flere steder end først antaget.

Jeg vedlægger fotos af de synlige huller i tagdækningen i limning ved skorsten og tilslutning ved afløb. Samt fotos af råd og skimmel og skader på loft i stue, hvilket har udviklet sig yderligere siden fotos blev taget. Desuden er det muligt på vedlagt oversigtsbillede at se, hvordan tagdækningen strækker sig og derved trækker i limningerne og derved forårsager sprækker i samlingerne."

Den 5/1 2011 blev ejendommen besigtiget af selskabets besigtigelseskonsulent. Af den på baggrund heraf udfærdigede rapport fremgår:

"**Indledende bemærkninger:**

Generelle oplysninger om ejendommen:

En rigtig gammel Patricia villa fra 1909 - Stand: Svært at bedømme, men middel nogen steder lidt over og andre steder lidt under.
…
Anmeldte forhold:
Havestuen

Besigtigelsen:
Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres.

Det er en utæthed i havestue taget, som er et built up tag / fladt tag.

Jeg er rimelig overbevist om, at havestuen ikke er fra 1909. Den er ret stor: 3,5 x 9,5 meter.

Der er et nedstøbt gelænder, og så har vi fald, ikke ind mod midten, men ud mod hjørnerne, og ind mod husets facade. Man har ønsket at samle vandet her og så skal det ledes bort i de 2 afløb, et i hvert hjørne.

Der er 3 trin ned fra altandøren, til man går ned på det laveste sted på tag, som også kan være et terrassetag.

Det er et betondæk, og så har man på et tidspunkt lagt en PVC dug / plastik dug. Det ser man - også brugt ovenpå gamle paptage, hvor man har haft utætheder, så kan man lægge en PVC dug ovenpå og forlænge levetiden. Jeg vil skyde på, at PVC dugen er +20 år.

Igennem tiden er lavet flere reparationer i den. Der er flere steder, hvor jeg kan finde svejsningerne, der er også fuge rep flere steder. Udfordringen på dette tag er, at det ikke er helt fladt, man har flere kanter og hjørner, hvor dugen skal lægge over, der er også en skorsten - det kræver løbende vedligeholdelse, for at sikre tæthed.

De har på dagen repareret rundt om skorstenen over i hjørnet, hvor det værste vand kom ned. På dagen drypper det stadigvæk ned med vand. Men det fornemmes som om, at der ligger mere vand inde under selve dugen, som er frosset, og at det er det, som stille og roligt tør nu.

Der er ikke noget galt i den måde, det er lavet på - det er altid svært med disse flade konstruktioner, og de kræver meget løbende vedligeholdelse for at sikre tæthed.

Det er muligt, at man kan foretage lokale reparationer, for at opnå tæthed igen. Men levetiden for PVC dugen er ved at være udløbet - så husejeren må i nærmeste fremtid foretage en større renovering / vedligeholdelse af konstruktionen.

Der ses ingen direkte anmærkninger i tilstandsrapporten omkring det flade tag (en del på taget i øvrigt), men den er lavet i august 2007, så der har ikke været nogle 'huller' eller utætheder på det tidspunkt, som den bygningssagkyndige har skulle anmærke."

På baggrund af sagens oplysninger afviste selskabet at anerkende det anmeldte forhold som dækningsberettigende. Afgørelsen blev meddelt klageren ved brev af 14/1 2011.

Ved mail af 16/1 2011 anmodede klageren selskabet om at revurdere sagen.

Inden selskabets afgørelse forelå, modtog klageren mail af 19/1 2011 fra tagdækker. Af denne mail fremgår:

"Du siger bare hvis der er noget jeg kan være behjælpelig med i forhold til forsikringen.
Jeg mener det er urimeligt, at den bygningssagkyndige der har lavet tilstandsrapporten ikke har lavet noget notat om det.
Han kan umuligt have været på den Terrasse, det er ikke en skade der er opstået akut, den har været der.

Efter fornyet gennemgang af sagen fastholdt selskabet sin afgørelse ved brev af 24/1 2011 til klageren.

Den 2/2 2011 har klageren indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …**
27. december 2010 opdager vi at der kommer vand ned gennem loftet i vores vinterstue. Vandet skyldes, at tilslutningen ved afløbet ikke slutter tæt, hvilket er et problem, da nedløbsrørene er frosne, så vandet ikke kan komme væk og derfor finder vej ind under gummibelægningen på taget og ned gennem loftet. Forsikringsselskabet har ikke åbent på telefon mellem jul og nytår, så vi anmelder skaden per internet. Vi kontakter en tagdækker, som

konstaterer at skaden er mange år gammel (se vedlagt mail. Han er desuden indstillet på at bakke sin vurdering op) og vi beslutter, at udbedre skaden midlertidigt, da vejrudsigten lover mere sne og slud. Under arbejdet finder tagdækker flere skader på taget, som han desuden oplyser er monteret forkert, da belægningen ligger i spænd over niveauforskelle og ikke er lagt ind til underlaget. Han oplyser, at hele tag-belægningen og i særdeleshed tilslutningen ved afløb burde have været en åbenlys K3 i tilstandsrapporten. Vi købte huset for 2,5 år siden og taget er ikke nævnt. Vi har gennemfotograferet tag og skaden ved tilslutningen og Dansk Boligforsikring har haft disse billeder til gennemsyn. Forsikringens skadeskonsulent besigtiger ejendommen 5. Januar 2011. Han oplyser at taget har udtjent sin levetid og kan godt se utætheder i nogle samlinger på gummidugen. Dansk Boligforsikring afviser skaden med den begrundelse, at skaden er sket i den periode, vi har ejet huset - altså de sidste 2,5 år. Vi fastholder, at skaden er gammel, hvilket blandt andet kan ses på billederne og de råd- og skimmelskader, der er på træværket under belægningen. Dette bakkes op af tagdækker, som klart og utvetydigt vurderer at skaden er meget ældre end 2,5 år. Grunden til, at vi ikke har haft vand i gennem loftet før skyldes, at der ikke før har været frosne nedløbsrør og derfor har der ikke været vand i så store mængder, at det er trængt gennem loftet - dog har der klart været vand under belægningen. Det kan ses på de før omtalte skader på træværk under belægningen.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Vi ønsker at Dansk Boligforsikring skal anerkende, at der er tale om en gammel skade og at gummibelægningen allerede før vores overtagelse af ejendommen var af så dårlig en kvalitet, samt ukorrekt monteret, at det burde have været en K3 i tilstandsrapporten. Vi ønsker derfor at Dansk Boligforsikring anerkender at der er tale om en dækningsberettiget skade og afholder omkostningerne ved at lægge ny tagdækning på taget, samt de omkostninger, der måtte være ved at udbedre de gamle råd- og skimmelskader på træværket under gummibelægningen. Samt dækker enhver følgeskade, der måtte dukke op under arbejdet."

Selskabet har i brev af 22/2 2011 til nævnet bl.a. anført:

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

Det fremgår af konsulentens rapport, at der er tale om et built-up tag. Tagets belægning, der er PVC-dug, bærer præg af, at have været repareret flere gange, og svejsningerne kan lindes/adskilles. Det er konsulentens vurdering, at PVC-dugen er mere end 20 år gammel og har udtjent sin levetid.

Det er helt almindeligt at tage nedbrydes over tid, da de påvirkes af skiftende vejrforhold, hvorfor de også kræver løbende vedligeholdelse. Dette understøttes også af de mange reparationer der er at finde på klagerens tag. Fotos er vedlagt til illustration (fremlagt som bilag …).
Især built-up tage kræver vedligeholdelse, da regnvand og smeltevand har sværere ved at løbe væk fra taget.

Klageren oplyser, at taget ikke er lagt efter forskrifterne og derved ikke er tilsluttet tæt ved afløbet og at dette er årsagen til at vandet trænger ind.

Selskabet er ikke enigt i at taget ikke er lavet efter forskrifterne og klageren har ikke dokumenteret eller oplyst hvilke forskrifter der ikke er overholdt.
Vores konsulent oplyser, at det er helt sædvanligt at lægge PVC-dug på flade tage og at dugen oprindeligt er lagt korrekt. Der er midlertidigt mange opkanter, nedkanter, hjørner og samlinger, der kræver stor og løbende vedligeholdelse.

Det afvises, at dugen 'står i spænd', PVC-dugen skal 'ligge til' og slutte tæt, men over tid bliver PVC-materialet mindre elastisk, hvorfor den arbejder mindre og det bliver mere krævende at holde samlinger, kanter og hjørner tætte.
Ved besigtigelsen kan det konstateres, at klageren har foretaget reparationer ved afløbet med almindelig tagpap, hvis materiale ikke kan forliges med PVC-materiale, hvorfor det ikke anbefales, jf. BYG-ERFA (fremlagt som bilag …). PVC-dugen risikerer at krympe og revne, når der svejses tagpap ovenpå.

Ejerskifteforsikringen dækker aktuelle skader på overtagelsestidspunktet eller fejl ved ejendommen, der giver nærliggende risiko for skader, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Klageren har overtaget ejendommen den 1. maj 2008 og anmelder utætheder i taget 2,5 år efter overtagelsen. Det er selskabets opfattelse, at utæthederne skyldes almindelig slid og ælde, samt manglende og forkert vedligeholdelse. Ejerskifteforsikringen skal ikke dække forhold der opstår efter overtagelsen og medmindre der er tale om fejl ved huset, der var til stede på overtagelsen. De eneste fejl der er ved taget her, er de reparationer klagers egen tagdækker har lavet ved at tætne pvc med asfaltpap.

En reparation eller evt. større renovering af taget henhører under ejers almindelige vedligeholdelse.

Konklusion

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at de anmeldte forhold ikke er dækket under ejerskifteforsikringen. Forholdet består alene i manglende/forkert vedligeholdelse og udløb af materialets levetid.

Klagen bør derfor afvises."

Herefter har klageren i brev af 6/3 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg vil gerne kommentere Dansk Boligforsikrings påstande en ad gangen.

1. Skaden er sket de sidste 2,5 år
Dette er den helt grundlæggende uenighed mellem os og Dansk Boligforsikring.
Vi fastholder, at tagets utæthed og de skader der er fulgt deraf er af meget ældre karakter. Dette underbygges af de fugt- og rådskader, der ses under belægningen. De kan umuligt være opstået på 2,5 år - dette forhold undlader Dansk Boligsikring fuldstændigt at forholde sig til.

Hele miseren bunder i, at der ikke er påført en K3 i tilstandsrapporten ved overtagelse, derimod er der ikke en eneste bemærkning til tagets beskaffenhed. Det burde der have været og det har vi både tagdækkers vurdering af, samt vurderingskonsulent fra Nykredit, som vi siden har haft til at gennemgå huset.

2. Tagbelægningens alder
Vi anfægter ikke, at det er et gammelt tag eller at det er repareret mange gange. Det er netop problemet.

Inden vandet kom ned gennem vores lofter har vi ikke en eneste gang repareret på taget, da vi efter en fejlfri tilstandsrapport ikke har skænket taget mange tanker.
Taget har den tilstand, som det havde da vi flyttede ind for 2,5 år siden.

Dette bakkes op af tagdækker, samt af vurderingsmand fra Nykredit, som netop har gennemgået huset

3. Taget er lagt korrekt
Vi anfægter, at taget skulle være lagt korrekt. Det overrasker os at Dansk Boligsikring kan tage deres besigtigelseskonsulent til indtægt for at taget oprindeligt er lagt korrekt. Konsulenten var helt klar på dette punkt, da han gennemgik taget; PVC-dug skal lægges ind til op- og nedkanter og det er dette ikke.
Enhver kan se, at det aldrig er limet ind til kanterne og fæstnet på nogen måde. Det kunne konsulenten også.

4. Reparation med tagpap
Dette er sagen helt uvedkommende, da dette netop er foretaget midlertidigt - som oplyst til Dansk Boligsikring. Den midlertidige løsning måtte til, da vandet stod ned gennem loftet mellem jul og nytår og Dansk Boligsikring havde lukket for henvendelse.

Som nævnt er dette den eneste reparation, vi har foretaget på tagbelægningen. Vi har ikke haft taget under opsyn for vedligeholdelse, da vi ikke havde taget under mistanke efter en pletfri tilstandsrapport.
Vi forventer naturligvis også at få dækket vores omkostninger til denne midlertidige løsning, da skaden ville have udviklet sig massivt, hvis ikke vi havde foretaget en ansvarlig lappeløsning i juleferien. Skaderne på brændeovnen, lofter og gulve ville have udviklet sig meget uheldigt, hvis vi havde siddet med hænderne i skødet.

5. Forhold, som Dansk Boligsikring ikke forholder sig til
En væsentlig del af vores klage er tilslutningen omkring afløbet på taget, som nærmere var en ikke-tilslutning.
Som vores billedmateriale viser og som tagdækker bekræfter (også med egne billeder) var tilslutningen aldeles ikkeeksisterende og derfor var der fri adgang for vand.
Det er helt uhyrligt, at tilstandsrapporten ikke har nævnt dette (og ej heller revnerne i belægningen i øvrigt) og det er ligeledes bemærkelsesværdigt, at Dansk Boligsikring i sit svar helt ignorerer dette forhold.

Desuden undlader Dansk Boligsikring at forholde sig til de råd- og fugtskader, der er i trækonstruktionerne under belægningen. Vi har medsendt billeddokumentation af dette og tagdækker kan bekræfte tilstanden af trækonstruktionerne, ligeledes er vi klart indstillet på at åbne for den midlertidige tildækning, hvis der kræves yderligere dokumentation.

Med dette fastholder vi klagen og fastholder, at Dansk Boligsikring skal betale for omkostningerne ved den midlertidige reparation, at få udskiftet tagdækningen, repareret eller skiftet tagkonstruktionerne, der er skadet af årelang fugt og betale for de følgeskader, der har været af skaderne på taget, der har en fejlfri tilstandsrapport."

Hertil har selskabet i brev af 30/3 2011 til nævnet bemærket:

"Klager anfører 5 punkter som vil blive besvaret punktvist.

Ad 1) Skaden er sket de sidste 2,5 år
Klager anfører, at der ikke er en eneste bemærkning om tagets beskaffenhed i tilstandsrapporten, ved overtagelsen. Det er klagers opfattelse at taget burde være anmærket med karakter K3, hvorfor selskabet bør dække forholdet.

Dette er vi ikke enige i.

Taget er et built-up tag med skjult tagnedløb. Taget er belagt med pvc-dug, der er over 20 år gammel. Alderen taget i betragtning og de reparationer der er udført over tiden, ser taget meget pænt ud.
Den bygningssagkyndige er ikke forpligtiget til at anmærke bygningsdeles alder eller sædvanligt slid og ælde, hvis der ikke er skader.

Forhold der ikke er nævnt i tilstandsrapporten medfører ikke automatisk dækning under ejerskifteforsikringen. Forholdet skal fortsat opfylde ejerskifteforsikrings almindelige betingelser, herunder den almindelige skadedefinition.

I løbet af den tid klager har haft ejendommen har det både regnet, sneet og der har været frostvejr, men klager anmelder forholdet først 2,5 år efter overtagelsen, hvorfor det må antages at han ikke har oplevet vandindtrængen før nu. Det er vores opfattelse, at der ikke har været utætheder.

Det er uden betydning for sagen at klagers tagdækker og vurderingsmand fra Nykredit vurderer, at taget nu bør anmærkes med karakter K3. I løbet af 2,5 år kan der opstå forhold på ejendommen der skal anmærkes i tilstandsrapporten, selvom der ikke er anmærkninger ved overtagelsen, især hvis man som ejer ikke foretager løbende vedligeholdelse.

Ad 2) Tagbelægningens alder
Klager anfører, at han ikke benægter at det er et gammelt tag, samt at han ikke har udført reparationer på taget før vandet trængte ind. Faktisk anfører han at han ikke har skænket taget en tanke før skaden er sket.

Generelt nedbrydes tage over tid, da de påvirkes af skiftende vejrforhold og uv-stråler, man må som husejer holde øje med sit tag og jævnligt vurdere standen, især hvis taget er et ældre built-up tag med skjulte tagnedløb. De fleste fugtskader på sådanne tage sker som følge af manglende vedligeholdelse.
I de 2,5 år klager har haft taget har han ikke skænket taget en tanke. Grunden til dette, oplyser klageren, er en fejlfri tilstandsrapport, men som nævnt tidligere har den bygningssagkyndige ikke pligt til at anmærke alder og sædvanlig slid og ælde. Man har som ejer pligt til at efterse og vedligeholde sin ejendom, uden at dette skal være anmærket i tilstandsrapporten.

Ad 3) Taget er lagt korrekt
Klager anfører at taget ikke er lagt korrekt, da det ikke er limet ind til kanterne eller fæstnet på nogen måde, og at dette er årsagen til skaden. Dette er selskabet heller ikke enig i.

PVC-dug er ikke en tagbelægning der skal fuldt ud limes/svejses, i modsætning til almindelig tagpap. Det bliver enten punktlimet eller mekanisk pålagt. Det betyder at PVC-dug med tiden mister elasticitet, hvorfor den arbejder mindre og det bliver mere krævende at holde samlinger, kanter og hjørne tætte, som i dette tilfælde omkring tagnedløb.
Det er vores opfattelse at belægningen er lagt korrekt, men alderen taget i betragtning er tagbelægningen omkring tagnedløbet blevet utæt. Såfremt denne utæthed var tilstede ved overtagelsen ville klager ikke først have oplevet indtrængen af vand efter 2,5 år.

Ad 4) Reparation med tagpap
Klager anfører, at det er uden betydning hvordan reparationen er foretaget, da der er tale om en midlertidig løsning, der skal begrænse skadesomfanget. Dette er selvfølgelig i orden og det står vores kunde frit for at foretage reparationer/foranstaltninger han finder nødvendige.

Jeg skal blot understrege, at tagdækkeren som udtaler sig om tagets tilstand og oprindelig lægning, og som klager henviser til, har foretaget en reparation som ikke anbefales af byggeteknikere, jf. BYG-ERFA (fremlagt som bilag …). PVC - dug risikerer at krympe når der svejses tagpap ovenpå. Reparationen i sig selv kan forårsage yderligere skader på taget, hvorfor den ikke er forsvarlig, også selvom den er midlertidig.
Tagdækkerens udtalelser kan derfor næppe tages til indtægt for en større faglig indsigt.

Ad 5) Forhold som Dansk Boligforsikring ikke forholder sig til
Klager anfører, at der er råd- og fugtskader i trækonstruktionen under belægningen.

Ved selskabets besigtigelse af den anmeldte skade kunne konsulenten konstatere, at den bagvedliggende konstruktion primært består af betondæk. Den omtalte trækonstruktion havde selskabets konsulent ikke mulighed for at besigtige, da klager, ved sin reparation af forholdet, havde svejset almindelig tagpap på.
Dette er også muligt at se, på billederne fremsendt af klager. Det er ikke for os synligt, at der skulle være råd i trækonstruktionen. Trækonstruktionen ses at være opfugtet, men denne har mulighed for at tørre igen, når klager har foretaget en korrekt reparation af utætheden omkring tagnedløbet.
Det er vores opfattelse, at også denne opfugtning er opstået i forbindelse med utætheden omkring tagnedløbet, hvorfor selskabet heller ikke er forpligtiget til at dække dette forhold.
Der er ingen fejl ved oplægningen af taget/tagdugen og utæthederne, der opstår efter overtagelsen henhører under ejers almindelige vedligeholdelse."

Efterfølgende har klageren i brev af 14/4 2011 til nævnet anført:

"**1. Skjult tagnedløb**
DB anfører, at der skulle være et skjult tagnedløb, underforstået, at det ikke har været muligt at konstatere skaden under besigtigelse tidligere i forbindelse med tilstandsrapporten. Dette er ikke tilfældet.
Som billederne også dokumenterer, så var tilslutningen omkring afløbet umiddelbart til at besigtige og burde have været opdaget. Det samme angår tagets øvrige tilstand, som uanset alder burde have været noteret med revner og lapninger.
Vi er ikke enige i at disse skader kan være sket de sidste 2,5 år og vi mener ikke at DB kan godtgøre, at dette er tilfældet.

2. Skaden burde være opdaget i løbet af de seneste 2,5 år
DB anfører, at hvis skaden er ældre end 2,5 år, så burde der have været konstateret vand i løbet af de 2,5 år, da det både har regnet og sneet i den periode.
Dette skyldes, at det er første år (i 2,5 år), at nedløbsrørene har været gennemfrosne og ude af stand til at lede optøet sne og regnvand væk fra taget. Taget er bygget med hæld mod afløb og dette har kunnet lede vand væk i et tempo, der har bevirket, at vandet ikke har haft tid til at trænge helt igennem beton-dækket. Men et år, hvor nedløbsrørene fryser kan vandet ikke komme væk og lægger sig derfor under den utætte tagdækning og gennemfugter betondæk og finder derved vej ned gennem loftet.

3. Taget er ikke lagt korrekt
Jeg kan blot forholde mig til den ekspertise, jeg er blevet rådgivet af (Nykredit vurderingsmand og tagdækker) og derfor fastholder vi at taget ikke er lagt korrekt, da netop krymperisikoen gør at belægningen ikke bør lægges i spænd hen over kanter.

4. Reparation med tagpap

Tagdækker har klart og tydeligt meddelt os, at den løsning han har lavet er en lappeløsning, som ikke er holdbar og udelukkende blev lavet hurtigt i juleferien for at forhindre yderligere vand i at trænge ned i stuen.
At DB vedvarende bruger dette til at så tvivl om tagdækkers faglige indsigt håber jeg ankenævnet kan gennemskue som en ufin måde at miskreditere en fagmand på.

5. Råd- og fugtskader
DB anfører at det ikke har været muligt at konstatere råd- og fugtskader ved træværk, da området var repareret med tagpap. Formuleringen burde være, at DB ikke har ønsket at konstatere dette, da konsulenten og senere DB, trods tilbuddet, ikke har ønsket at kigge nærmere på konstruktionen under tagdækningen.
DB har i stedet ønsket at træffe sine konklusioner på uvidenhed."

Afslutningsvis har selskabet i brev af 6/5 2011 til nævnet anført:

"Indledningsvist skal Dansk Boligforsikring A/S bemærke, at det ikke er selskabet, der skal godtgøre at skaden ikke er sket for 2,5 år siden, men at klager skal sandsynliggøre, at skaden har været til stede på overtagelsestidspunktet.

Efter det forsikringsretlige princip er det forsikringstageren, der skal sandsynliggøre at der er tale om et dækningsberettiget forhold.

Det er vores opfattelse at klager ikke har løftet denne bevisbyrde.
Vi mener, at tagbelægningen er lagt korrekt, men at tagbelægningens alder og klagers manglende vedligeholdelse er årsagen til at taget er blevet utæt 2,5 år efter overtagelsen.

Endelig skal det bemærkes, at der ved besigtigelsen ikke er konstateret rådskader i trækonstruktionen, da området var repareret med tagpap. Selskabet skal ikke foretage destruktive indgreb for at konstatere skader. Dette bliver vores kunder informeret om forinden besigtigelsen, ligesom klageren er blevet.
Derudover er det for os ikke synligt at der skulle være rådskader, men at trækonstruktionen er opfugtet. Det er vores opfattelse, at opfugtningen er opstået i forbindelse med utætheden omkring tagnedløbet, hvorfor selskabet ikke er forpligtiget til at dække dette.

Dansk Boligforsikring A/S fastholder derfor at forholdet bør afvises."

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 til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet forelå en skade i forsikringsbetingelsernes forstand eller en nærliggende risiko for en sådan skade på vinterstuens tag. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen