Ankenævnet for Forsikring

901/12

Den 15. oktober 2012 blev i sag nr. 82.019:

xxxxx xx xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

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 skader på ejendommen forårsaget af rødder fra en gammel efeu.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forsikringsbetingelsernes skadebegreb ikke er opfyldt. Selskabet har desuden gjort gældende, at klagernes eventuelle krav er forældet.

Den forsikrede ejendom er et enfamilieshus opført i 1920. Ejendommen blev købt af klagerne med overtagelse pr. 1/6 2003. Kontantprisen udgjorde 475.000 kr. Ejerskifteforsikringen blev tegnet for en 10-årig periode på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 1/4 2003. Det omtvistede forhold ses ikke at være nærmere omtalt i tilstandsrapporten.

Den 28/9 2006 modtog selskabet fra klagerne en skadeanmeldelse, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Beskrivelse af skaden.**

Hvornår opdagede De skaden: (dato) Juli 2006

Hvordan opdagede De skaden: (eks. Ved nedbrydning af væg mellem gang og køkken)

Beskrivelse: Ved afrensning af husets facader (til maling) opdagedes der tætsiddende rødder i isoleringen, og ved at der trængte vand ind fra et loft.

*Hvori består skaden (*hvad er skades ramt) Skaden består i, at en efeu - stående i hegn (skel) ca. 3/4 meter fra to af husets facader - fra skjulte rødder, dels er groet hele vejen op igennem husets udvendige isolering - som består af polystyren - og dels er gået fra isoleringen ind i en sidebygnings tag, med det til følge at det er blevet utæt, så vand trænger ned. fra loftet. Efeuen er stadig grøn trods kappede rødder. På taget ved husets ene gavl, er efeuen også stadig grøn trods kappede rødder. Eventuelle skader her er endnu af arbejdsmæssige årsager, ikke besigtiget.
Vi er yderligere bange for at eksisterende rødder i isoleringen vil kunne tilføre huset fugt.

*Pris på reparation (*evt. overslag fra håndværker): Skaden fulde omfang kan på nuværende tidspunkt ikke konstateres, da tagstenene jo ikke er taget af. Anslået reparation af sidebygningens tag på ca. 20 m^2 beløber sig formentlig til ca. 20.000 kr.

Oplysninger Vedr. Eventuel pålæggelse af erstatnings ansvar.

Er skaden nævnt i tilstandsrapporten: (med hvilken karakter) Skaden er ikke nævnt i tilstandsrapporten ligesom der heller ikke er gjort rede for, at sådan en skade kan ske!"

Sagen blev den 6/10 2006 overgivet til selskabets besigtigelseskonsulent, som besigtigede ejendommen den 24/10 2006. Der blev på baggrund heraf samme dag udfærdiget rapport, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Bygningsbeskrivelse**

Byhus opført i 1½ plan i 1920 i tidstypiske materialer og konstruktioner. Sokkel er støbt beton, ydermure udført i massiv tegl, senere efterisoleret udvendigt med polystyrenplader, og gulve træ på strøer eller bjælker. Tagkonstruktionen er udført som sadeltag pålagt beton tagsten.

Ejendommen fremstår både ud- og indvendigt under middel vedligeholdelsesmæssig stand.

Anmeldte forhold

1. Efeu er groet ind i huset.

...

Besigtigelsen

Ad. 1. Efeu er groet ind i huset.
Tre år efter overtagelse af huset konstateres, at efeu er groet ind i husets facader og videre op i taget, hvilket anmeldes.

Forsikringstagere lejer huset ud til deres datter. Grundet sygdom har forsikringstager ikke vedligeholdt huset fra overtagelsestidspunktet og frem til dato.

Ved besigtigelsen kan konstateres, at efeuen i det væsentlige er nedtaget af huset. Der ses enkelte grene og blade, som stikker ud fra husets facader, som er efterisoleret udvendigt med polystyrenplader. Ligeledes ses der enkelte grene der stikker ud fra tagets tagbelægning. Langs facade mod øst og gavl mod nord ses stadig grene/rødder langs fundamenter.

Forsikringstager oplyser ved besigtigelsen, at håndværker har fjernet de værste grene under beton tagsten, som skulle have forårsaget utæt tag. Der ses indvendigt i huset ikke tegn på vandindtrængen i loftbeklædning.

Det er ikke muligt, uden at foretage destruktivt indgreb, nærmere at klarlægge, om der er skader i husets skjulte ydermurskonstruktioner.

Efeuen gror i skel til naboer, ca. 0,5-1,0 fra huset.

Konklusion

Henset til at der er gået tre år efter overtagelse vurderes anmeldte forhold ikke at afvige væsentligt fra tilsvarende bygninger, hvor der umiddelbart i nærheden gror efeu. En efeu breder sig med kraftig vækst og skal holdes nede med jævne mellemrum."

På baggrund af besigtigelsen afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klagerne ved brev af 24/11 2006. Afvisningen blev begrundet med, at der ikke umiddelbart ved besigtigelsen kunne konstateres nogen skader på bygningen som følge af den kraftige efeuvækst.

Klagerne indhentede den 19/6 2011 en erklæring fra et tømrer- og snedkerfirma. I denne erklæring hedder det:

"Vedr, Skade på ydervægge.

Helstensvæg beklædt med 100mm Polystyren samt pudslag

Gavl mod vest er 'angrebet' af rødder fra hækken der er groet ind under isoleringen og fortsat op mellem mursten og isolering til taget, hvorved ydervægs isoleringen er løsnet samt puds, det er på nuværende tidspunkt konstateret på gavlen men må forventes at være generelt på vest og nordsiden da hækken er meget kraftig her.

Det vil være nødvendigt at nedtage facade isoleringen og derefter grave en fundaments rende, støbe til for at undgå nyt 'angreb' herefter skal facade isolering monteres incl ny pudsning.

Det er et spørgsmål om kort tid før eks, isolering falder af væggen."

Den 27/6 2011 modtog selskabet endnu en skadeanmeldelse fra klagerne. Af denne anmeldelse fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse af skaden**

Hvornår opdagede De skaden (dato): Ved tagpålægning, nu, juni 2011.
...
Hvordan opdagede De skaden (f.eks. 'Ved nedbrydning af væg mellem gang og køkken'):
Skaden konkretiseredes ved pålægning af nyt tag.

Hvori består skaden, og hvad er skadesramt: Skaden består i at en efeu fra naboens grund har sendt svære rødder under jorden op bag den udvendige isolering, som er af Polystyren, og har løsnet den fra husmuren, således at isoleringseffekten ikke fungerer mere, da der nu er et loft mellemrum på op til flere cm. Isoleringen er nu i fare for at blive presset af samt med pudsafslutningen.

Evt. pris på reparation (f.eks. overslag fra håndværker): Endnu ikke indhentet tilbud."

Selskabet afviste herefter igen at yde forsikringsdækning. Denne afgørelse blev meddelt klagerne ved brev af 1/7 2011, hvoraf bl.a. fremgår:

"I oplyser i skadesanmeldelsen, at skaden består i at naboens efeu har sendt rødder ind langs den udvendige facadeisolering af Polystyren, og har løsnet denne.

Ejerskifteforsikringen dækker aktuelle skader tilstede på overtagelsestidspunktet, og fejl ved huset, som viser sig efter overtagelsen.

Det forhold, at nogle rødder fra naboens beplantning 8 år efter jeres overtagelse evt. giver problemer på jeres ejendom er desværre ikke dækket af ejerskifteforsikringen, da der ikke har været aktuelle skader ved overtagelsen, og i øvrigt ikke er nogen fejl ved huset. Forhold udenfor bygningen dækkes ikke af ejerskifteforsikringen, se forsikringsbetingelsernes pkt. 2.

Dansk Boligforsikring A/S kan på baggrund af ovenstående desværre ikke anerkende de anmeldte forhold som en dækningsberettiget skade, og vi kan derfor ikke tilbyde at dække forholdene under din ejerskifteforsikring."

Efterfølgende fulgte yderligere brevveksling mellem parterne. I forbindelse hermed gjorde selskabet bl.a. gældende, at klagernes eventuelle krav var forældet.

Den 8/2 2012 har klagerne indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Sagen omhandler en meget gammel efeu fra nabo som har sendt svære rødder igennem jorden, op bag den udvendige isolering som består af Polystyren og har løsnet denne fra muren, således at isoleringseffekten er væk, eftersom der nu er fri luftcirkulation mellem mur og isoleringsplader.
Tillige har rødder løftet tagsten fra lægter, således at vand er trængt ind i et af husets rum med fugtskade til følge. Dette var medvirkende til pålægning af nyt tag.
Skaden med den beskadigede isolering blev synlig ved tagpålægningen og pågår endnu.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?...
Vi ønsker at den skadede isolering bliver reetableret for at genvinde isoleringseffekten og for at bevare husets værdi."

I en vedlagt supplerende redegørelse har klagerne anført:

"Tilstandsrapporten nævner ikke efeuen.
Den er altså bare idyllisk og køn, som vel de fleste synes.
Besigtigelseskonsulent ... - rapport 24-10-2006 - nævner da også kun at den 'skal holdes nede med jævne mellemrum' og 'at væksten af efeuen kan holdes nede ved almindelig vedligeholdelse' hvilket er foretaget. Altså i stil med almindelig hækklipning forstår jeg.

Det er en misforståelse at D.B. skriver at huset ikke er vedligeholdt fra overtagelsestidspunktet og frem til dato, (2006) besigtigelsesrapport af 24-10-2006. Jeg fik en hjerneblødning en tid, men efeuen har været klippet jævnligt. Nabo kan bekræfte dette.
Men det hele ændrer jo ikke ved rødderne - usynligt i jorden - er groet op bag isoleringen og har gjort skade!

... fra D.B. nævner i brev af 15-7-2011 om efeuen, at det 'i øvrigt ikke er nogen fejl ved huset'. Jeg mener at hvis efeuen - som det er bevist - har forårsaget en ødelæggelse af isoleringen, må det da vist være en fejl ved huset !
... udtaler i øvrigt at det af efeuen 8 år efter vores overtagelse af huset 'eventuelt giver problemer' passer ingen steder, da vi udførligt har gjort rede for hvor gammel efeuen er.

Det er frustrerende, at der ikke er svaret konkret på de udsagn jeg er kommet med og at der ikke er beviser fra D.B. side, på deres påstande. Hvilken usaglighed og arrogance. Selv ved telefonisk henvendelse til ..., blev der tavshed og ikke svaret på mit spørgsmål om hvordan han kunne bevise en af hans påstande. Jeg er faktisk rystet over manglende reel kommunikation og så til sidst at lade en advokat sige at sagen i øvrigt for længst er forældet i 2009. Brev af 27-10-2011. Det måtte Dansk Boligforsikring have vidst !?
D.B. opfordrede til ny skadeanmeldelse hvis afgørende nyt. Denne er indsendt 7-6-2011, hvorved der må komme en ny forældelsesfrist. En forældelsesfrist der ikke er oplyst om ved forsikringstegningen!"

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i brev af 7/3 2012 bl.a. anført:

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

Klagerne har overfor selskabet gjort gældende, at vi skal dække udgifterne til reetablering af den skadede isolering for genvinding af isoleringseffekten samt bevaring af husets værdi.

Ved selskabets besigtigelse af forholdet i 2006 kan konsulenten konstatere, at tre år efter overtagelsen af ejendommen er efeu groet ind i husets facader og videre op i taget. Klagerne lejer huset ud til deres datter. Grundet sygdom har klagerne ikke vedligeholdt huset fra overtagelsestidspunktet og frem til besigtigelsestidspunktet.

Efeuen er i det væsentlige nedtaget af huset. Der ses dog enkelte grene og blade, som stikker ud fra både husets facader samt tagbelægningen (se billeder). Ligeledes ses der grene/rødder langs fundamentet mod østfacaden samt nordgavlen. Klagerne har ved besigtigelsen oplyst, at en håndværker har fjernet de værste grene under betontagstenene, som skulle have forårsaget utætheder i taget. Konsulenten kunne ikke konstatere utætheder i taget eller skader på f.eks. murværk. Der kunne heller ikke ved den indvendige besigtigelse konstateres tegn på vandindtrængning i loftbeklædningen.

Selskabet har på baggrund af ovenstående oplysninger lagt vægt på, at der ikke kan konstateres nogen skader på bygningen som følge af efeuvæksten. Efeuvæksten vurderes at kunne holdes nede ved almindelig vedligeholdelse, og forholdet findes ikke at afvige væsentligt fra tilsvarende intakte bygninger i god vedligeholdelsesstand, jf. punkt 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Da vi ikke i 2006, det vil sige 3 år efter overtagelsen, kunne konstatere skader på ejendommen som følge af naboens efeu, har vi ikke vurderet det nødvendigt at foretage besigtigelse ved genanmeldelsen i 2011. Eventuelle skader, som måtte være opstået efter overtagelsen (hvis efeuen ikke er holdt nede/fjernet), er ikke dækket af ejerskifteforsikringen. Endelig er det fremsatte krav fra 2006 bortfaldet grundet forældelse, jf. forsikringsaftalelovens § 29.

Klagen bør derfor 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"

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de fremlagte bilag finder nævnet det ikke godtgjort af klagerne, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet i 2003 udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke kritisere, at selskabet som sket har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand