906/12

Den 28. december 2012 blev i sag nr. 82.610:

xxxxxx xx xxxx xxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af 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 yde dækning i forbindelse med vandindtrængning i garagetaget og gennem garagedøren. De er endvidere utilfredse med den udbedringsmetode, som selskabet har tilbudt i relation til vandindtrængning i garagevæggen.

Selskabet har tilbudt at dække opsætning af en kantliste til udbedring af forholdet vedrørende vandindtrængning i væggene. For så vidt angår forholdet vedrørende døren har selskabet afvist at yde dækning med henvisning til, at skadebegrebet ikke er opfyldt, og i relation til taget henviser selskabet til, at forholdet ikke var til stede på overtagelsestidspunktet.

Det fremgår af sagen, at beboelsen er opført i 1976, mens garage/udhus er opført i 1979. Klagerne overtog ejendommen den 1/5 2010 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 27/10 2009. Heraf fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand - fortsat**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
…	…	…	…
B	**Garage/ udhus**		
	4. Vinduer og døre		
	4.1 Døre	K1	Der er råd forneden i udhusdøren mod haven i karmtræet

2. 82.610

…	…	…	…
	8. Tagkonstruktion		
	8.2 Tagfald	K1	Der er en smule vand på taget. Note: Afløb er ikke placeret lavest, men der er forholdsvis ny tagpap, derfor karakteren K1. Der bør etableres fald i forbindelse med næste udskiftning af tagpappen."

Klagerne anmeldte den 11/9 2011, at det dryppede ned gennem taget, når det regnede, og at der trængte fugt ind gennem soklen, hvilket medførte skader i garagen. De oplyste, at forholdene blev opdaget i løbet af vinteren og foråret. Ved mail af 2/10 2011 anmeldte de yderligere, at garagedøren var utæt, og at der trængte vand ind ved regnvejr.

Selskabets taksator besigtigede forholdene den 25/10 2011. Af besigtigelsesrapporten fremgår bl.a.:

"**Indledende bemærkninger**
Tidstypisk muret garagebygning fra 1979 med tagkonstruktion som built-up med tagdækning som pap
…
Besigtigelsen
Ad. 1. Det drypper fra loftet (litra B)
Ved besigtigelsen kunne der flere steder i listesamlinger i listeloftet konstateres synlige fugtaftegninger, uden at der dog kunne registreres forhøjet fugtindhold.

Forsikringstager oplyser, at der har dryppet vand ned fra loftet i forbindelse med regnvejr hen over vinter/forår 2010-'11.

Det var ikke muligt - uden at foretage destruktivt indgreb - nærmere at klarlægge karakter og omfang af evt. fugtrelaterede skader skjult i tagkonstruktionen.

Ved udvendig besigtigelse af den flade tagkonstruktion kunne denne konstateres med partiel lunke med vandsamling, som også nævnt i tilstandsrapporten, men der kunne umiddelbart ikke ses synlige tegn på utætheder i den lidt ældre tagpapdækning.

Tagkonstruktionen er opbygget som ventileret built-up, som det typisk ses på garagebygninger af denne alder. Konstruktionsopbygningen i nærmere detaljer lader sig kun bestemme ved at foretage et destruktivt indgreb.

Garagebygningen er med varmeinstallation.

Konklusion
Det er min vurdering, at årsagen til vanddryp fra listeloftet i den kolde periode af året sandsynligt kan skyldes kondens, som tagkonstruktionen erfaringsmæssigt kan generere (se Byg-Erfa erfaringsblad 27 00 11 29).

Dette begrundes yderligere i det forhold, at der ved udvendig besigtigelse af taget ikke umiddelbart kunne konstateres synlige tegn på utætheder i tagpapdækningen, samt at en del af taget fremstod med partiel vandsamling i lunke, uden at der tilsyneladende af den grund trænger vand ned gennem listeloftet.

Ad. 2. Fugt i sokkel (litra B)
Ved besigtigelsen kunne der indvendigt i garagebygningen måles forhøjet fugtindhold nederst på sokkel mod vest, hvor der også kunne ses synlig afskallet malingslag som følge af fugtpåvirkning.

Ved udvendig besigtigelse af gavlen mod vest kunne terrænniveau konstateres at ligge forholdsvis højt oppe ad soklen. Soklen mod vest var fugtsikret med Platon drænplader under terrænniveau, dog uden den øverste kantliste, som skal forhindre vand i at trænge ned bag pladerne.

Konklusion
Årsagen til den konstaterede fugt nederst i soklen mod vest skyldes manglende udført kantliste øverst på den udvendige fugtsikring af soklen, udført som Platon plader.

Den manglende kantliste bevirker at vand kan trænge ned bag pladerne og ophobe sig i den bagvedliggende konstruktion.

Ad. 3. Utæt yderdør (litra B)
Døren vender indad og dryplisten nederst på den udvendige brystning kan under uheldigt vejrlig ikke holde tæt, hvorfor der kan trænge vand ind på gulvet i garagen. Døren er oprindelig (1979).

Udskiftning/forbedring af dryplisten vurderes økonomisk af bagatelagtig karakter.
…
Afhjælpning/økonomi
…
Ad. 2. Fugt i sokkel (litra B)
Montage af kantliste i top af Platon Plader. Pris ca. kr. 1.000,-.

Soklen kan derefter indvendigt efter udtørring malerrepareres. Pris ca. kr. 1.500,-".

Ved brev af 4/1 2012 meddelte selskabet klagerne afslag på dækning og henviste blandt andet til, at der ikke i tilstandsrapporten var anmærkninger om, at den pudsede kant ved soklen ikke var intakt, hvorfor det måtte antages, at den var intakt under husetsynet. Der var herefter yderligere korrespondance mellem parterne, i hvilken forbindelse klagerne i mail af 3/2 2012 oplyste, at pudsen faldt af hele vejen rundt indvendig i garagen.

En anden taksator genbesigtigede den 9/2 2012 garagen. Af besigtigelsesrapporten fremgår bl.a.:

"**Besigtigelsen:**

4. 82.610

Vandindtrængning garageloft:
Udvendigt: Garage er tilbygget ind på siden af hovedbygning. Nedløbsrør fra hovedbygning er ført ned gennem tagkonstruktion på garagebygning.
Tudstykke på hovedbygnings tagrende ses at være tæret. Se billeder 1 - 2

FT har i marts måned skåret hul i loft beklædning - i område omkring nedløb, der ses tydeligt tegn på at nedløb er utæt.
Se billeder fra FT (30-03-2012)

Konklusion:
Forholdet skyldes udløb af levetid - tudstykke på tagrende er tæret op, vand trænger ud i loftkonstruktion på garage."

Besigtigelsen:
Fugt i sokkel på garage:
Konstruktioner: Sokkel er udført i lega. Bagmur er bloksten, formentligt gasbeton, fremstår pudset/malet.

Terrændæk (gulv) befinder sig ca. 20 - 30 cm. under omgivende terræn.

Konklusion:
Garagegulv befinder sig under terrænhøjde, dvs. at nederste del af indv. vægge, er en del af soklen. Væggen er pudset helt ned til gulv, og med gulv under terræn kan det ikke undgås at opleve fugt på ydervæg (opstigende grundfugt/kuldebro). Fugten her skyldes dog øjensynligt utæthed ved platonpladernes afslutning.

Forslag til udbedring:
Ang. den utætte tagrende - man kan forsøge sig med at få en blikkenslager til at kikke på det - nøjes med at skifte tudstykke.
Det ses ud til at være popnittet på - det må være muligt at tilpasse et nyt.

Jeg kan ikke konstatere følgeskader på/i loftkonstruktion - ud over fugtaftegninger."

Selskabet anerkendte ved brev af 16/5 2012 at dække montering af en kantskinne som erstatning for mørtelinddækningen ved soklen, men fastholdt i øvrigt sit tidligere afslag.

Klagerne sendte brev af 24/5 2012 til selskabet. Heraf fremgår bl.a.:

"1. Dryp fra loftet i garagen.
…
Vi har efter besigtigelseskonsulenten besøg haft en byggesagkyndig til at gennemgå forholdet, og konklusionen er, at forholdet ikke er opstået efter overtagelsestidspunktet, det har tværtimod har været tilstede længe inden overtagelsestidspunktet. Årsagen hertil er, at samlingen mellem den skjulte tagrende, og tagnedløbet er korroderet i en sådan grad, at der er hul ud i hulrummet, hvor tagnedløbet er placeret. Dermed løber der regnvand ned på den forkerte side af tagpappen, der er svejst på udhænget. Regnvandet løber ned under tagpappen og fordeler sig via garagens tagkonstruktionen ud over loftet i garagen. Herfra finder vandet vej ned i selve garagen via små revner eller lignende.

Det må med rimelighed formodes, at tagkonstruktionens træ er angrebet af svamp og råd.

Med henvisning til ovenstående forhold skal vi bede Dansk Boligforsikring igangsætte de nødvendige undersøgelser, og få udbedret de forhold, undersøgelserne måtte medføre.

2. Fugt i sokkel.

Besigtigelseskonsulenten konkluderer, at fugtproblemet skyldes manglende vedligeholdelse, og at det for så vidt er tilstrækkeligt at fugtsikre toppen af platonpladerne med en pudskant. Tilmed konkluderes det, at udgiften til at etablere en korrekt Platon løsning ikke overstiger vores selvrisiko.

Vores byggesagkyndige gennemgik forholdet, og konkluderede straks, at platonpladen ikke var monteret korrekt. Platonpladen skal slutte 50-100 mm under jordniveau og skal afsluttes med en Platon kantliste.

Vi har kontaktet Isola A/S, der forhandler Platonpladerne, og har via … fra Isola A/S fået bekræftet, at den udførte løsning ikke er korrekt udført.

Platonpladen er monteret før overtagelsen, hvorfor vi på baggrund af ovenstående skal bede Dansk Boligforsikring A/S igangsætte udbedringen af det nævnte forhold.

3. Utæt yderdør.

Besigtigelseskonsulenten konkluderer, at der altid vil være problemer med døre, der åbner indad, hvorfor det må forventes, at der fra tid til anden kommer vand ind under døre, der åbner indad.

Vores byggesagkyndige kontrollerede døren og kunne konstatere, at døren ikke er korrekt udført, og at man ikke med rimelighed bør kunne forvente, at der kommer vand ind gennem døren når denne er lukket - såfremt døren havde været korrekt monteret.

I Danmark er der en lang tradition for indadgående døre, hvorfor producenterne ligeledes ved, hvordan løsningen udføres korrekt. Hvorfor døren er udført, som den er, kan kun den tidligere ejer svare på.

Vores byggesagkyndige oplyste os, at en korrekt monteret indadgående dør skal være forsynet med et drænet slidstykke. Ydermere skal der, som en ekstra tætning, være monteret en regnskærm foran den egentlige tætningsliste. Formålet med regnskærmen er at sikre, at slagregn ikke får kontakt med den inderste tætningsliste, men i stedet ledes ned og videre ud gennem den drænede bundkarm."

Klagerne har indbragt sagen for nævnet ved klageskema underskrevet den 21/5 2012. Heraf fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …

I korte træk har vi en fin tilstandsrapport, men en del af vores dejlige ejendom, er ubrugelig da vandet trænger ind gennem vægge, døre og vælter ned gennem loftet.

Vi køber en ejerskifte forsikring er føler os sikre i forhold til dette, da vi har købte den dyreste af de produkter som vi blev præsenteret for. - Da vi i sommeren 2010 flytter ind, er der ikke de store problemer, men da det bliver efterår og vinter, opdager vi at der er fugt indtrængen

igennem væggen rigtige mange steder, og malingen skaller af. - Desuden vælter vandet ind under døren når det regner, og da vi kigger efter mangler der godt 4 cm. af døren ved dørtrin, Så der er god grund til dette. - Det ender med at vi konstaterer at vores garage er en regulær 'drypstenshule', og ikke kan anvendes til det som er vores behov. Alle vores ting bliver våde.

Vi ringer til Dansk Boligforsikring, som sender en mand ud for at besigtige tingen. Da vi efter lang ventetid endelig får fat i den person som har med sagen at gøre, får vi den besked at:

'Der er 8 ugers behandlingstid, men jeg kunne jo ringe igen om 7 uge hvis jeg var utålmodig'.

Jeg siger: 'jeg gerne vil have sagen afgjort inden 'den våde tid' hvor det igen regner ned i min garage, og vandet vælter ind gennem væggen, med yderligere følgeskader til følge'.
Til trods for jeg i telefonen fik at vide han sad med papirerne foran sig, ventede Dansk Boligforsikring med at vende tilbage til efter jeg havde ventet 10 uger med at henvende mig igen, og jeg forsøgte 6 gange at komme i forbindelse med den relevante person, via telefon, hvor jeg hver gang blev mødt af forskellige forklaringer, om hvorvidt jeg kunne komme til at tale med ham - Til sidst fik jeg kontakt til skadechefen via min mobil, som beklagede den behandling, og der straks ville blive igangsat en behandling af min sag.
Dette medførte blot en total afvisning af alle punkter.
Med henvisning til, at på trods af vi har bevist at fugtsikringen er udført forkert, og der mangler noget af døren, samt taget er utæt, så er det enten noget som er kommet efter vi er flyttet ind, eller det er en generel ting med de indadgående døre i Danmark, at der kommer vand ind. Samt taget ikke var utæt på overtagelses tidspunktet, så det må være sommerkondens?!

Efterfølgende har vi haft en byggesagkyndig til at besigtige problemerne, som det kan ses i sagen. Dette viser jo helt tydeligt at Dansk Boligforsikring i denne sag har taget fejl.

Vi klager over afgørelsen, og der bliver etableret endnu en besigtigelse, men nogenlunde det samme resultat som første besøg. - Det er på dette besøg MEGET tydeligt at konsulenten har fået instrukser hjemmefra om hvordan der skal afvises i denne sag.

Der bliver grundlæggende mundtligt afvist endnu engang.

Men vi aftaler at lave hul i loftet, for at se hvor meget der er galt over loftet. - Dette bliver udført af en tømrer som tydeligt tilkendegiver at skaden har stået på længe, og det jo også kan se med algedannelse på rør og isoleringen som er helt sort.

Dette materiale bliver sendt til konsulenten fra Dansk Boligforsikring. -

Nu går der igen rigtig lang tid og mange forsøg på at komme i kontakt med Dansk Boligforsikring. Vi kontakter dem en række gange, for endelig til sidst at få fat i dem. Og vi modtager kort herefter den sidste afvisning, (dog med en meget lille ting i sagen, som Dansk boligforsikring godkender, og vil have en pris på. Men dette er komplet latterligt).

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Vi vil gerne have skaderne dækket som vi mener vi er berettiget til."

Selskabet har i brev af 15/6 2012 til nævnet bl.a. anført:

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

7. 82.610

Der er anmeldt tre forhold under ejerskifteforsikringen, nemlig (1) vandindtrængen gennem taget; (2) vand/fugt gennem sokkel og (3) vandindtrængen gennem yderdør. Alle tre forhold drejer sig om ejendommens garage (opført i 1979). Garagen er ikke godkendt til beboelse, men bruges af vores kunde som kontor.

Da vi har anerkendt dækning af den utætte afslutning af platonpladerne (forhold 2), går jeg ud fra, at klagen til Ankenævnet kun omhandler forhold 1 og 3.

Vedrørende forhold 1 - vandindtrængen gennem tag
Vores første konsulent kunne ikke konstatere utætheder i taget, om end der kunne observeres en partiel lunke i taget med vandansamling. Garagetaget er et built-up tag af tagpap, og ses udført korrekt og sædvanligt. Der kunne konstateres fugtaftegninger i listesamlinger i listeloftet, men ingen vand og ingen fugt. Ved den anden besigtigelse havde vores kunde skåret hul i loftet og det kunne her konstateres, at nedløbet (nedløbsrør fra hovedbygning er ført ned igennem tagkonstruktionen på garagebygningen) er utæt. Nedløbsrøret er håndværksmæssigt korrekt udført, men tudstykket er tæret op. Tæringen skyldes alder (udløb af levetid - fra 1979).

Der er ikke konstateret følgeskader på andre bygningsdele, kun nogle kosmetiske fugtaftegninger på listeloftet. Konsulenten har ikke vurderet, at utætheden har været tilstede på overtagelsestidspunktet, idet der så ville kunne konstateres følgeskader (nedbrud i trækonstruktionen). Vores kunder skriver da også, at de først oplever utætheder i vinteren/foråret 2011 - altså næsten et år efter overtagelsen.

Ejerskifteforsikringen dækker aktuelle skader tilstede på overtagelsen og fejl, der giver nærliggende risiko for skade.

Vores kunde har - i lyset af vores konsulenters vurderinger - ikke sandsynliggjort, at tagnedløbet var utæt ved overtagelsen 1. maj 2010. At et tagnedløb pga. alder nedslides og skal udskiftes - efter overtagelsen - kan ikke kræves dækket under ejerskifteforsikringen. Dette henhører under ejers almindelige vedligeholdelse. Det bemærkes, at når det tærrede tudstykke er skiftet, skal loftet blot retableres. Der er ikke konstateret følgeskader, og udgiften hertil er derfor beskeden.

Vedrørende forhold 3 - utæt yderdør
Der er tale om en indadvendt yderdør i en garage. Døren er fra 1979.

Vi har ikke fundet fejl ved døren, og vores kunde ses ikke at have godtgjort, at døren skulle være fejlkonstrueret - eller i øvrigt ringere end andre indadvendte yderdøre fra 1979.

Der er ikke konstateret skader som følge af dørens konstruktion, men det bestrides ikke, at der i regn og stærk blæst direkte mod døren, kan trænge vand ind under døren. Vandet kan tørres op med en klud.

Der er ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Hertil bemærker klagerne i brev af 2/8 2012 til nævnet bl.a.:

"**Generelt:**

Vi gør opmærksom på det er alle tre forhold vi fastholder klager over.

Vi anvender IKKE vores garage som kontor! - Vi vedhæfter et foto, så dette hurtigt kan udelukkes. - Vi skal derfor tilføje, at der IKKE er varme i garagen.

Da vi vælger at anmelde skaderne, er det fordi det stille og roligt er blevet tydeligt, at der er et massivt problem i vores garage. - Det første vi gør er jo ikke at kontakte forsikringen og anmelde en skade, før vi kan se det er alvorligt. - Desuden overtager vi om sommeren, og på den årstid har vi ikke store mængde nedbør. Vi vil i øvrigt gerne lige se om vandindtrængen er en 'enlig svale' pga. evt. vindretning ol. - **Derfor** går der lidt tid fra vi overtager, til vi anmelder skaderne. -
Det er derfor direkte forkert at forsikringsselskabet skriver at vi først oplever vandindtrængen efter næsten et år.

1. Vi overtager ejendommen, og kort efter begynder malingen at skalle af væggene, men vi tænker at det nok bare er dårligt udført. - Dette udvikler sig dog kraftigt, og der er afskalning på alle ydervægge hele vejen rundt.
2. Herefter viser det sig at når det regner, vælter der vand ind gennem døren.
3. Og til sidst kan vi konstatere at vores garage jo nærmest er en drypstenshule, og vi skal flytte rundt vores ting for ikke de skal blive fugt skadet.

forhold 1. Vandindtrængen gennem tag.

1. Vi gør opmærksom på at vi ikke kan afgøre om vandet udelukkende trænger ind ved det defekte nedløb, eller det også kommer ind andre steder, da det er meget vand der drypper i garagen, og dette sker langt fra nedløbet.
2. Det er korrekt at der ved 1. besøg kun kunne konstateres aftegninger mange steder, og ikke vand og fugt. Men som vi jo fortalte … på dagen, var det en tør dag, og havde været det længe, men han kunne jo også se på gulvet hvor der havde ligget søer af vand.
3. Ved andet besøg var der IKKE skåret hul i loftet! - Dette blev vi enige med … om på 2. besøg. Herefter skar en tømrer hul, og hans kommentar var entydigt at dette har stået på længe. - Vi tog billeder og sendte til …, så han ikke behøvede at komme igen, hvis billederne var iorden. Så der bør tilføjes at der ikke har været nogen fra forsikringen og se på det efter vi har åbnet loftet. - Men billederne taler deres tydelige sprog. Man kan jo se der er den samme farve udvendigt som indvendigt i nedløbet, og isoleringen er stærkt misfarvet. - Dette viser der er tale om en skade som har været til stede længe.
4. At der ikke er konstateret følgeskader skyldes jo vi flytter rundt på vores ting, og ikke kan lave vores garage færdig med reoler og skabe, som vi ønsker, da det vælter ned med vand overalt.
5. Vi har haft vores egen byggesagkyndige ude og se på nedløbet, som kan skyldes vandindtrængen, og hans kommentar er at dette har været sådan længe. Og det ikke er sket efter overtagelsen. (hvilket kan ses på billederne.)
6. Vi og vores byggesagkyndige vurdere at dette forhold har været tilstede længe før overtagelsen, men ikke er fundet af ham der har lavet tilstandsrapporten. - Vi kan bare først konstatere der er et problem når det begynder at regne og sne.
7. Selvfølgelige skal loftet ordnes, men det har været nødvendigt at skære brædder over, for at komme til konstruktionen, og dette skal repareres.

Forhold nr. 2 Vandintrængen gennem vægge.
1. Det er korrekt at vi har afvist at godtage montering af en kantliste. Det som blev godkendt fra forsikringen er kun et lille stykke væg i forhold til problemets omfang. - Dette problem skyldes en forkert udført konstruktion. (Det kan godt være dette ikke er et krav i en bygning af den art og den alder, men når det er udført skal det da være udført korrekt, da det elles blot bevirker at fugten ikke kan trænge væk fra væggen, og derfor bliver presset ind i rum-

met. - En kantliste forslå ikke! - Dette problem er jo hele vejen rundt på ydervæggene, og hvorledes med alt den afskallede maling og synlig fugt som følge af vandindtrængen.

Forhold nr. 3 Vandintrængen under yderdør.
1. Det er utroligt at man kan afvise dette. Derfor vedlægges herved et par foto at problemet, som vi har forsøgt at forklarer flere gange. - Der mangler simpelthen noget af døren forneden! Dem der har været og besigtige problemet, har jo ikke ville lægge sig på knæ for at se det.. - Det må da være tydeligt for enhver, at dette ikke kan være rigtigt udført.
2. Det er dejligt at forsikringsselskabet tager sig tid til at fortælle hvorledes man kan tørre vand op fra gulvet med en klud. Men hvad de ikke vil forstå, er at det er MEGET vand, og kluden derfor bør erstattes af en vandstøvsuger.

Afslutningsvis vil vi pointere at dette i vores og vores byggesagkyndiges opfattelse intet har med manglende vedligeholdelse at gøre."

Afslutningsvis har selskabet i brev af 15/8 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Vedrørende forhold 1 - vandindtrængen gennem tag
Klagers indlæg giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

Vedrørende forhold 2 - Vandindtrængen gennem vægge
Klager har medtaget bemærkninger i klagen omkring forhold 2, som vi har dækket. Klager hævder at konstruktionen er forkert, men oplyser samtidig, at der ikke er krav til en bygning af denne alder og karakter. Det er uklart hvori klagen består.

Vi har ikke fundet forhold ved garagens konstruktion - som er usædvanlige. Når platonpladen afsluttes med en kantliste, vil der ikke kunne trænge fugt ind. Garagen er udført under terræn, hvorfor det ikke kan undgås, at der trænger lidt grundfugt ind nederst ved soklen (opstigende grundfugt/kuldebro). Der henvises til besigtigelsesrapporterne.

Der er tale om en garage opført i 1979, den afviger ikke fra andre garagekonstruktioner fra denne tid. Klager har ikke sandsynliggjort, at skadebegrebet er opfyldt.

Vedrørende forhold 3 - utæt yderdør
Der er tale om en oprindelig dør fra 1979 - monteret i en garage. Døren har fungeret efter sin hensigt i 33 år. Der er ingen krav til udfærdigelse af døre i garager. Vores besigtigelseskonsulent vurderer, at det kan være bevidst, at der er en "sprække" under døren - muligvis for at skabe naturlig ventilation. Døren er ikke monteret i terrænniveau - man skal træde et trin op over karmen for at træde ind i garagen. Der er derfor ikke risiko for indtrængen af almindeligt vand fra terrænet - kun i særligt vejrlig kan der trænge vand ind under døren. Der sker ikke noget ved, at der trænger vand ind i en garage, det sker f.eks. under garageporte - der er slet ikke krav om at der skal port i - garagen må også være åben. Gulvet er af beton, hvorfor det ikke tager skade når der ved usædvanligt vejrlig trænger lidt vand ind. Der er ingen skader sket i 33 år.

Forholdet har bestået siden garagens opførelse i 1979. Der er ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

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, 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,
…
4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:
…
4.7
- Bagatelagtige forhold, der umiddelbart er synlige for en usagkyndig køber

4.8
- Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid."

Nævnet har gennemset de af klagerne og selskabet fremlagte fotos.

Nævnet udtaler:

Vandindtrængning gennem tag

Nævnet finder på baggrund af det foreliggende at måtte lægge til grund, at vandindtrængningen ved garagetaget skyldes, at nedløbsrørets tudstykke er tæret. Klagerne overtog ejendommen den 1/5 2010 og konstaterede vandindtrængningen i løbet af vinteren og foråret 2010/2011. Henset hertil finder nævnet det bevist, at forholdet udgjorde en skade, eller indebar en nærliggende risiko herfor på overtagelsestidspunktet, hvorfor selskabet har været uberettiget til at afvise at yde forsikringsdækning.

11. 82.610

Vandindtrængning gennem vægge

Selskabet har tilbudt at udbedre mørtelinddækningen ved sokkelkanten med en kantliste. Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at antage, at denne løsning ikke er tilstrækkelig til at begrænse fugtindtrængningen i væggene. Da skaden på indersiden af væggen er følge af en dækningsberettigende skade, kan selskabet ikke afvise at yde dækning herfor.

Nævnet finder, at klagerne ikke i øvrigt har bevist at de har krav på yderligere erstatning, og bemærker, at det påhviler dem at forestå den løbende vedligeholdelse af mørtelinddækningen ved sokkelkanten.

Utæt dør

Nævnet bemærker, at der er tale om en garagedør, og finder, at forholdet ikke udgør en skade i henhold til forsikringsbetingelserne.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at forholdet vedrørende vandindtrængning ved taget udgør en dækningsberettigende skade og skal opgøre og udbetale den erstatning, som klagerne i henhold til forsikringsbetingelserne har krav på. Selskabet skal endvidere dække følger af de dækningsberettigende forhold.

Klagerne får i øvrigt ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand