912/13

Den 2. april 2013 blev i sag nr. 83.164:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxx x

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af 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 omkostningerne ved udskiftning af undertaget i den forsikrede ejendom.

Selskabet har henvist til det anførte i tilstandsrapporten, ligesom selskabet har henvist til, at der ikke er konstateret en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Endelig finder selskabet det ikke dokumenteret, at klageren har udbedret de skader, der er anført i tilstandsrapporten vedrørende taget.

Ejendommen, der er opført i 1909, blev overtaget af klageren den 15/12 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 14/10 2005. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bemærkninger**
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?
…
Tagrum er besigtiget fra loftlem, pga. delvist manglende gangbro.
…
Registrering af bygningens tilstand
…

8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Enkelte rygningssten har flyttet sig.
8.2 Tagfald	K2	Tagpaptag på tagterrasse har kraftige for-

		dybninger hvorfra vandet ikke kan ledes til tagnedløb
8.5 Tagrender/tagnedløb	K2	Flere tagnedløb mangler helt eller delvist.
8.10 Undertage/Understrygning	K2	Undertag ved tagudhæng er flere steder i stykker
8.12 Isolering	K1	Isolering i tagrum ligger ikke korrekt.
8.14 Gangbro	K1	Gangbro mangler delvist
8.15 Andet	K1	Manglende bræddebeklædning ved tagudhæng på vestgavl.
	K2	Der mangler aluskinne mellem tagpap og sternbræt.

…

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader, der medfører skader.

UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)

En **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner."

Klageren anmeldte den 20/8 2011, at der er huller i ejendommens undertag, der smuldrer væk, ligesom undertaget nogle steder suger vandet, så det løber på undersiden af dugen.

Selskabet har i brev af 1/9 2011 til klageren afvist at dække skaden, idet det bl.a. fremgår:

> "Det er min opfattelse at forholdet er anmærket korrekt i tilstandsrapporten. I har dermed været gjort bekendt med forholdet på overtagelsestidspunktet. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold der er anført i tilstandsrapporten jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.1.
>
> Det er nu næsten 6 år siden I overtog ejendommen, og hvis I ikke har fortaget jer udbedring af K2 anmærkningen tidligere, så er det forventeligt, at forholdet forværres med tiden.
>
> Jeg gør opmærksom på, at forhold som opstår efter overtagelsen af jeres ejendom, betragtes som almindelig vedligeholdelse som husejer.
>
> På baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten, så er det min opfattelse, at I er gjort bekendt med forholdet på overtagelsestidspunktet.
>
> Jeg kan på baggrund af ovenstående desværre ikke anerkende det anmeldte forhold som en dækningsberettiget skade, og jeg kan derfor ikke tilbyde at dække forholdet under jeres ejerskifteforsikring."

3. 83.164

Klageren har efterfølgende i mail af 4/9 2011 anført, at der er sket udbedring af punktet om undertaget i tilstandsrapporten ved overtagelsen.

Selskabets bygningstaksator har efterfølgende besigtiget ejendommen og har i rapport af 13/9 2011 bl.a. anført:

> "Undertag er oplagt uden undertags strammer (undertags strammer gør at undertaget ikke klapper i blæsevejr)
> De huller der kan konstateres relatere for mig at se til klapper huller.
> Da det her undertag blev oplagt, var der ikke tradition for at bruge undertags strammer. Vingetegl er en åben lagt tegl som gør at undertag UV belastes meget. Det var ikke noget vi var OBS på i 90érne.
> Han fortæller at undertaget bliver fugtig på bagside i kraftig regnvejr. Der er ikke nogen tegn på opfugtning af træværk i tagkonstruktion.
>
> Rygningen er forskubbet. Der er en del af de Øverste tegl (det tegl tættes på rygning) som ligeledes er forskubbet. Det kan meget vel være sket i en storm.
> Den forskubning gør at der kan komme lidt vand ind."

Klageren foranledigede efterfølgende en bygningssagkyndig til at vurdere forholdet, og denne har i rapport til klageren af 18/2 2012 bl.a. anført:

> "Som det fremgår af rapporten har den sagkyndige besigtiget loftrummet fra loftlemmen, og dermed ikke været i loftrummet. Dette forklare indirekte, at der ikke er bemærkninger til undertaget, montagen af dette, samt tagkonstruktionens beskaffenhed.
> *Det bør dog nævnes at man fra lemmen, både kan se og røre undertaget, og derved konstaterer eventuelle skader, samt forhøjede fugtværdier i tagkonstruktionen, i begrænset omfang. Derudover burde karakteren K2 i pkt.8.10 være K3 idet et beskadiget undertag vil medføre risiko for skade i de bagvedliggende konstruktioner (også i udhænget)*
>
> Af skrivelsen af 18/11-2011 fremgår det at konsulent … har konstateret huller i undertaget, manglende båndstrammere, samt forskubningen af rygningen. Disse skader er efter min vurdering ikke hovedårsagen til tagkonstruktionens begyndende nedbrydning, men derimod undertagets beskaffenhed. Min påstand bygger på at en forskubning af rygningen kun medføre et meget lille areal på toppen af tagfladen, hvilket ikke kan medføre skader i denne størrelsesorden, idet de indtrængende vandmængder vil være relativt små.
>
> Som nævnt i min skrivelse 11/12-2011 vedr. Undertaget, er produktet en udefinerbar stiv banevare, der er vandsugende. Uanset om der var brugt båndstrammere, rygningen sad korrekt osv. Vil der indtrænge vand i mindre omfang, idet ejendommen er belagt med teglsten, som er en meget åben tagbelægning.
> Jeg fastholder derfor min konklusion idet produktet der er brugt til undertaget er uegnet til denne anvendelse, og at montagen bærer præg af meget ringe byggeteknisk indsigt."

Selskabet har fastholdt sin hidtidige afgørelse i brev af 20/3 2012 til klageren og har i øvrigt anført, at klageren ikke har dokumenteret reparation af undertaget.

4. 83.164

Over for nævnet har klageren klaget den 1/9 2012 med krav om dækning af omkostningerne ved udskiftning af undertag, idet han krævet udskiftning med et materiale, der er egnet som undertag.

Til støtte for sin påstand har han henvist til den rapport, han har indhentet tilligemed fotos.

Selskabet har over for nævnet i brev af 19/10 2012 fastholdt sin afgørelse, og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Vores konsulent skønner, at ejendommens tag er minimum 15 år gammelt. Dette stemmer overens med oplysningerne fra sælgeren i tilstandsrapport. Sælgeren har haft ejendommen siden 1997 og har ikke oplyst at have skiftet tag.
>
> Tagbelægningen består af vingetegl, som er en åben tegl. Undertaget er udført i banevarer og består af en polyesterfilt, som er imprægneret med bitumen. Der er umiddelbart tale om et undertag af mærket Haloten. Det er derfor et produkt, som er egnet til undertag.
>
> Klagerens rådgiver har forsøgt at analysere undertaget med en metode med at hælde kogende vand igennem undertaget. Det har ikke været muligt for vores konsulent at få oplyst, om imprægneringen kan modstå kogende vand ligesom vi ikke har kunnet se testmetoden beskrevet nogen steder.
>
> Ved besigtigelsen kunne vores konsulent konstatere mindre huller i undertaget, som følge af almindelig slid. I stormvejr vil undertaget slå mod bindere, og hvorved de mindre huller kan opstå. Det er helt sædvanligt for et undertag på minimum 15 år.
>
> Tagkonstruktionen bærer ikke præg af, at undertaget ikke har fungeret efter hensigten. Der er ikke forevist nogen skader i de underliggende bygningsdele. De billeder, klageren senest fremsendte, viser, at der er trængt meget lidt vand ind. Der er tale om så lidt, at det ikke kan siges nedsætte ejendommens brugbarheds værdi væsentligt. Det kan skyldes hullerne i undertaget.
>
> Når man har en ejendom, er der løbende vedligeholdelse. I dette tilfælde skal klageren lappe hullerne i undertaget, som en del af den løbende vedligeholdelse.
>
> Vi har ikke konstateret nogen fejl i oplægningen af tagbelægningen eller undertaget. Det er vores opfattelse, at det har været intakt og fungeret efter hensigten på overtagelsestidspunktet for snart 6 år siden. Konstruktionen medfører derfor ikke nogen risiko for skader på ejendommen. Det er derfor ikke et forhold, som kan kræves dækket under ejerskifteforsikringen."

Der har efterfølgende været korrespondance mellem parterne, men der er ikke herunder fremkommet afgørende nyt for sagen.

5. 83.164

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.
…
4. Undtagelser fra dækning
Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.
…
Skader og nærliggende risiko for skader i bygningsdele, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen."

Nævnet udtaler:

På baggrund af sagens oplysninger - herunder oplysningerne i tilstandsrapporten, undertagets alder, udokumenteret reparation af undertag og det oplyste i øvrigt - finder nævnet, at undertagets tilstand ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente. På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke godtgjort, at der i øvrigt foreligger skader i forsikringsbetingelsernes forstand eller nærliggende risiko herfor. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

6. 83.164

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen