Ankenævnet for Forsikring

924/13

Den 7. oktober 2013 blev i sag nr. 83.827:

xxxx xxxxxxxxxx
xxxxxx xxxxxx xxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

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 selskabets afvisning af at dække skader på tagkonstruktion og isolering forårsaget af beplantning (Vedbend/Efeu).

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1920, og at klageren overtog ejendommen pr. 1/8 2012 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 20/6 2012. Ejerskifteforsikringen er tegnet for en periode på 5 år. Der er en selvrisiko på 5.000 kr. pr. skade, dog maksimalt 35.000 kr. i forsikringstiden.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bemærkninger**
…

	Ja	Nej	Bygning
Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *Dele af sokkel og murværk på bagbygningen kunne ikke besigtiges pga. beplantninger.*	☒	☐	A

…

…

Bygn.: **Karak-** **Registrering og note:**

2. 83.827

		ter:	
A	Beboelse		
A	Primære bygningsdele		
	1.Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
	1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Se pkt. 2.1. (beplantning)
…		…	…
	2. Ydervægge		
	2.1 Facader/gavle		
		K3	Mod øst er der kraftig beplantning på facademur, sokkel og tag. Note: Anbefales fjernet af risiko for fugtskader.
		K2	… Der mangler afslutning af murværk/udhæng ved gavlen af bagbygningen.
…			…
	4. Fundament/sokler		
…			…
	4.2. Sokkel	K3	Se pkt. 2.1.

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."

Af klageskemaet, der er underskrevet af klageren den 7/1 2013, fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Vi overtog ejendommen … den 1. august 2012. I tilstandsrapporten er der i forhold til husets bagbygning opført nogle punkter omhandlende vedbend/bevoksning på mur og tag. Der er bl.a. under punkt 2.1 nævnt 'risiko for fugtskader'. Vi valgte derfor at påbegynde en fjernelse af vedbenden kort efter indflytning (ultimo august 2012). Derved afdækkede vi en regulær fejlkonstruktion i form af manglende afslutning mellem mur og tag (ca. 35 cm åbning i 8 meters bredde). Dette anmeldte vi til Dansk Boligforsikring (herefter DB), som, efter at have haft en synsmand på stedet, gav os medhold i, at forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringen og indvilgede i at betale for opmuring af mur og zinkinddækning mellem tag og mur (se bilag …). Da vi nogle uger senere fik fjernet det sidste vedbend på mur og tag stod det imidlertid klart, at vedbenden også havde anrettet skader på isolering og lægter i tagkonstruktionen, da den havde haft fri passage ind under taget - de 35 cm's åbning - gennem flere år. Dette forhold gjorde vi DB opmærksom på, men selskabet afviste dækning under ejerskifteforsikringen (bilag …). DB har ikke haft en synsmand til at se på denne del af skaden. Vi har selv haft en tømrer til at se på skaderne og han vurderer, at: *'isoleringen i tagkonstruktionen (har) taget skade af den store mængde grene, der ligger både på og i isoleringen' (se* vedhæftede tilbud fra tømrer). Vi har klaget over afgørelsen til DB's klageansvarlige, …, men DB har fastholdt afgørelsen (bilag …). Vi har bl.a. fremført, at: 1) der er tale om en samlet skade 2) ska-

der på isolering og lægter i tagkonstruktion er *netop* opstået som følge af den førstnævnte skade: den manglende mur/tag-afslutning, hvor vi jo altså fik medhold 3) man kan derfor ikke adskille skaderne selvom de er anmeldt forskudt. Vi mener også, at DB i deres argumentation henviser til forhold i tilstandsrapporten (vedhæftet), der er irrelevante. DB henviser bl.a. til sætningsrevner i murværket, som ikke har noget med skaden at gøre, men forefindes på et stort antal huse i Fredericia-området. Det er naturligvis ikke disse vi klager over.

DB henviser i deres afvisning af klagen d. 24. oktober til, at forholdet i tilstandsrapporten ikke kan siges at være 'klart forkert beskrevet'. Heri er vi helt uenige. Vi mener under ingen omstændigheder, at en 'risiko for fugtskader' kan dække over en regulær og alvorlig fejlkonstruktion (den manglende murafslutning) og de heraf følgende skader på isolering og lægter. Hverken vi, eller for den sags skyld den ansvarlige for udarbejdelsen af tilstandsrapporten, kunne have forudset den manglende afslutning mellem mur og tag pga. det meget tykke lag vedbend. Vi kan derfor heller ikke siges at have haft mulighed for at tage forholdet i betragtning. Forholdene under bevoksningen var helt anderledes, end man ville have forventet.

OBS: en vigtig detalje er, at tilstandsrapporten nævner en manglende 'afslutning af murværk/udhæng ved gavlen af bagbygningen'. Der er imidlertid IKKE tale om den mangel, som sagen vedrører. Den manglende afslutning findes nemlig ikke på gavlen af bagbygningen, men på facaden af bagbygningen. Den har først kunnet opdages efter fjernelsen af vedbend og er altså IKKE opført i tilstandsrapporten. Og det er denne fejl, der er kritisk, for den har givet uhindret adgang for vedbend til tagkonstruktionen. Den 'manglende afslutning' fra tilstandsrapportens pkt 2.1 er primært af æstetisk karakter og har ikke givet adgang for vedbend til den indre tagkonstruktion

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
At Dansk Boligforsikring dækker omkostninger forbundet med udbedringen af skader på tagkonstruktion og isolering uden opkrævning af ny selvrisiko. Der er tale om en samlet skade. Vi har indhentet et tilbud på udbedring af skaderne vedhæftet Udbedringen beløber sig til 21.750 kroner."

Heroverfor har selskabet i brev af 25/2 2013 til nævnet bl.a. anført:

"**1. Indledning**
…
Til Nævnets orientering har klageren foranlediget det anerkendte forhold udbedret og erstatningen på 53.525 kr. er udbetalt.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klageren ønsker, at vi dækker omkostninger til isolering og beskadiget tagkonstruktion under samme sag der vedrører manglende afslutning mellem tagdækning og ydermur.

I tilstandsrapporten er det anmærket under pkt. 1.1 og pkt. 2.1, at der er kraftig beplantning på facademur, sokkel og tag på bagbygningen.

Det er derfor oplyst, at der er kritiske og alvorlige skader på tag/tagkonstruktion og murværk, som følge af kraftigvoksende vedbend.

Da klageren fjerner beplantningen viser det sig, at vedbenden har bredt sig i isoleringen og i tagkonstruktionen i øvrigt. Det er forventeligt, at en vedbend breder sig, og det er en direkte

følge af dette, klagerens krav er opstået. Ved vores besigtigelse kunne der ikke konstateres skader på de underliggende konstruktioner udover det som følger direkte af beplantningen.

Der er tale om en ældre og kraftig vedbend, hvorfor det ikke kan være en overraskelse for klagerne, at den har bredt sig. Det er almenkendt, at en vedbend vokser, og det ikke er muligt at styre den til alene at vokse udenpå murværk/tag. Når klageren inden købet af ejendommen er blevet oplyst, at der er kritiske og alvorlige skader ved de pågældende bygningsdele, må de have forventet at skulle afholde omkostninger til reparation af skader, der måtte være på tag/tagkonstruktion og murværk som direkte følge af vedbenden.

Vi har anerkendt den manglende afslutning, som følge af, at der er risiko for vandindtrængen. Dette har ikke nogen sammenhæng med at en vedbend har bredt sig. Klageren må selv stå for fjernelse af den anmærkede beplantning.

Forholdet er ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor det er undtaget fra dækning jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1. Såfremt Nævnet skulle komme til det modsatte, vil klageren skulle søge eventuelle rådskader dækket af sin bygningsforsikring.

Klagen bør derfor afvises."

Hertil har klageren i brev af 9/3 2013 til nævnet bemærket:

"Det er korrekt, når Dansk Boligforsikring fremfører, at tilstandsrapporten for … i pkt 1.1 og 2.1 nævner kraftig beplantning på facademur, sokkel og tag på bagbygningen.

Det er derimod ikke korrekt, når Dansk Boligforsikring i den følgende passus fremfører at 'Det er derfor oplyst, at der er kritiske og alvorlige skader på tag/tagkonstruktion og murværk *som følge af kraftigvoksende vedbend*' (klagers kursivering). Oplysninger om kritiske og alvorlige skader som følge af vedbend kan ganske enkelt ikke genfindes i tilstandsrapporten og det er sandsynligvis også derfor, Dansk Boligforsikring undlader en præcis henvisning til, hvor dette måtte være nævnt i tilstandsrapporten.

Tilstandsrapporten nævner en 'risiko for fugtskader' som følge af beplantningen (pkt. 2.1). Men tilstandsrapporten nævner på ingen måder de omfattende skader på isolering og tagkonstruktion. Skaderne er en direkte følge af den manglende afslutning mellem mur og tag, hvorigennem vedbenden har kunnet brede sig helt uhindret til isolering og tagkonstruktion. Denne mangel har Dansk Boligforsikring allerede anerkendt og det er derfor også uforståeligt, at selskabet ikke anerkender de deraf følgende skader. Tilstandsrapportens manglende beskrivelse af forholdet må betragtes som en 'klart forkert beskrivelse'.

Dansk Boligforsikring skriver endvidere, at ved deres besigtigelse 'kunne der ikke konstateres skader på de underliggende konstruktioner udover det som følger direkte af beplantningen'. Hertil har vi to bemærkninger. For det første, at kommentaren er mærkværdig, da det jo netop handler om skader som følge af beplantningens uhindrede indtrængen i isolering/tagkonstruktion. Altså en 'direkte følge'. Og for det andet det forhold, at da Dansk Boligforsikring besigtigede skaden, var den ikke fuldt afdækket og derfor ikke mulig at besigtige. Det yderste lag vedbend var fjernet og den manglende afslutning mellem mur og tag var synlig, men det var ikke muligt at besigtige isolering og tagkonstruktion for skader på dette tidspunkt. Skaderne på isolering og tagkonstruktion anmeldte vi først i anden omgang, da al vedbend var fjernet. Dansk Boligforsikring sendte ikke en ny synsmand, men afviste kravet uden yderligere besigtigelse.

En formulering i Dansk Boligforsikrings svarskrivelse, vi gerne ser uddybet og forklaret, er følgende:
'Vi har anerkendt den manglende afslutning, som følge af, at der er risiko for vandindtrængen. Dette har ikke nogen sammenhæng med at en vedbend har bredt sig' Det er i strid med åbenlyse kendsgerninger og de billeder vi har fremsendt at påstå, at der ikke er nogen sammenhæng mellem den manglende afslutning og vedbendens udbredelse i isolering og tagkonstruktion. Havde der været en korrekt udført afslutning mellem mur og tag, kunne vedbenden på ingen måde have beskadiget isoleringen i dette omfang. Vedbenden har ikke bredt sig til isolering og tagkonstruktion gennem tagstenene, men gennem den meget store åbning mellem tag og mur.

Endelig fremfører Dansk Boligforsikring, at vi 'inden købet af ejendommen er blevet oplyst, at der er kritiske og alvorlige skader ved de pågældende bygningsdele' og derfor har måttet forvente at skulle afholde omkostninger til reparation af skader. Det er korrekt, at vi er blevet oplyst om skader på bagbygningen, men det er ikke de skader vi klager over, og derfor er argumentationen irrelevant. I tilstandsrapporten er der således nævnt skader på gavlen af bagbygningen (gavlen vender mod vest). Problemet vi klager over vedrører imidlertid den længere mur mod nord, hvor den manglende afslutning mellem tag og mur tillod vedbenden at volde skade.

Centralt for vores klage er altså, at skaderne på isolering og tagkonstruktion netop skyldes, at vedbenden har kunnet brede sig helt uhindret i isolering og tagkonstruktion som følge af den ca. 8 meter lange og ca. 35 cm høje åbning mellem mur og tag. Skaden er anmeldt i to omgange, men er naturligvis at betragte som en samlet og dækningsberettiget skade, der ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Dette ville Dansk Boligforsikring også have kunnet konstatere ved en opfølgende besigtigelse."

Herefter har selskabet i brev af 21/5 2013 til nævnet anført:

"Med henvisning til klagerens brev af 9. marts 2013 skal jeg bemærke, at tilstandsrapporten anmærkninger vedrørende de forskellige bygningsdele. I denne sag er det facademur, sokkel og tagkonstruktion, som er behæftet med kritiske (K3) og alvorlige skader (K2) på grund af vedbenden. Det er karakteren i sig selv, der angiver skadens type.

Med anmærkningerne på de tre bygningsdele har den bygningssagkyndige tydeligt anmærket problemer med den kraftige beplantning. Klageren har derfor kunne tage problemerne med beplantningen i betragtning og måtte forvente, at der er sket en spredning af vedbenden ind i konstruktion. Omkostningerne til reparation efter vedbenden er derfor forventelig for klageren på baggrund af tilstandsrapporten. Det er selskabets opfattelse, at det ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Det er normalt, at en plante vokser og spreder sig. Det er derfor ikke en følgeskade, at den manglende afslutning mellem mur og tag.

I femte afsnit er der henvist til, at jeg i mit brev oplyser, at vi ved besigtigelsen ikke kunne konstatere skader på de underliggende konstruktioner udover det som havde relation til beplantningen, som anført i **bilag ...** Ved vores besigtigelse var det ikke muligt at konstatere skader/forhold ved konstruktionen udover de rødder, som er trængt ind i konstruktionen. Dette viser billeder, som klageren senere indsender. Der er tale om en stor gammel vedbend, som dækker væg og tagkonstruktion, hvorfor det ikke er overraskende, at den både er under og over tagbelægningen. Rødderne er en del af vedbenden, som er anmærket, hvorfor klageren måtte forvente at afholde udgifter til fjernelse heraf både over, under og i konstruktionen."

6. 83.827

Efterfølgende har klageren i brev af 28/5 2013 til nævnet anført:

> "Det afgørende i uenigheden mellem selskab og undertegnede synes at være, om vedbenden har bredt sig i isoleringen 1) gennem tagstenene eller 2) gennem den åbning mellem mur og tag på 8 m x 35 cm, som selskabet allerede har anerkendt som en dækningsberettiget skade.
>
> Vi anser det for indlysende, at vedbenden har bredt sig til isoleringen via den meget store åbning mellem mur og tag. Åbningen mellem mur og tag var rigelig stor til, at store mængder vedbend kunne trænge ind. Vedbenden har i sin vækst nået åbningen før den har nået tagstenene og har *naturligvis* valgt den nemme løsning. Dette dokumenteres af vores fremsendte billeder af skaden. Det vil også kunne dokumenteres af murer Henrik Guldbrand Rasmussen, der har udbedret den første del af skaden. Før opmuring kunne påbegyndes, var det nødvendigt at fjerne store mængder af den vedbend, der var kravlet ind under taget via åbningen. Vedbenden har ikke bredt sig til isoleringen gennem tagstenene af den meget simple grund, at tagstenene vender 'forkert' i forhold til indtrængen. Disse forhold har Dansk Boligforsikring dog ikke ved selvsyn konstateret, da selskabet besigtigede skaden før vedbenden på muren var fjernet og den store indtrængning i isoleringen derfor ikke var tydelig.
>
> Selvom Dansk Boligforsikring igen forsøger at fremhæve K2 og K3 skader på tilbygningen, må vi konstatere, at disse ikke er relateret til det sagen og den efterfølgende klage handler om. Vi forholder os til, at tilstandsrapporten med sin manglende beskrivelse af åbningen mellem mur og tag og den deraf følgende ødelagte isolering indeholder en 'klart forkert beskrivelse'."

Nævnet har set de fremlagte fotos og har desuden fået forelagt sagens øvrige bilag, herunder besigtigelseskonsulentens rapport af 12/9 2012.

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
> …
> 3.5
> Dækningen er betinget af:
> - at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og

- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

…

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

4.5

- Forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold der er dækket af en anden forsikring."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen må nævnet lægge til grund, at den omhandlede beplantning har forårsaget skader på isolering og tagkonstruktion.

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapportens punkt 2.1 (facader/gavle) bl.a. gjort anmærkning om, at der mod øst er kraftig beplantning på facademur, sokkel og tag, og det er i en note anført, at beplantningen anbefales fjernet, idet der er risiko for fugtskader. Forholdet har fået karakteren K3 (kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele). Der er desuden under punkterne 1.1 (tagbelægning/rygning) og 4.2 (sokkel) henvisninger til punkt 2.1 med angivelse af karakteren K3.

På baggrund af sagens oplysninger, herunder de fremlagte fotos, finder nævnet det godtgjort af klageren, at skaderne på isoleringen og tagkonstruktionen er forværret på grund af det anerkendte forhold vedrørende manglende afslutning mellem mur og tag. Forholdet findes på dette grundlag at gå ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten. Forholdet findes dermed at udgøre en dækningsberettigende følgeskade.

8. 83.827

Nævnet har ikke herved taget stilling til erstatningsopgørelsen.

Da der er tale om følgeskader efter et i øvrigt dækningsberettigende forhold, er selskabet ikke berettiget til at opkræve yderligere selvrisiko end allerede sket.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at det uden opkrævning af yderligere selvrisiko er forpligtet til at dække udgiften til udbedring af de skader, som beplantningen har forårsaget på isoleringen og tagkonstruktionen, og som ikke dækkes af anden forsikring. Selskabet skal på denne baggrund genoptage sagen og opgøre erstatningen.

Klageren får ikke i øvrigt medhold.

Poul Sørensen