927/13

Den 18. november 2013 blev i sag nr. 84.234:

xxxxxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx xx

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 m.v. tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist et anmeldt forhold vedrørende vandindtrængen fra loft i udhus.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet er korrekt anmærket i tilstandsrapporten og dermed undtaget dækning.

Det fremgår af sagen, at klageren købte ejendommen med overtagelsesdato den 15/9 2012 på baggrund af en tilstandsrapport dateret den 9/5 2012. Af rapporten fremgår bl.a., at hovedejendommen er opført i 1960. Udhuset, hvor anmeldte skade befinder sig, er opført i 2009.

Af tilstandsrapporten fremgår desuden:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
B Garage/udhus		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belæg-ning/skorsten		
1.3 Skotrender/inddækninger	K3	Tætningsmasse ved samling de to tage,

garage og udhus, slipper og er ikke tæt.
Fugtskjolder under på loft og tømmer."

Den 11/1 2013 anmeldte klageren, at der var konstateret indtrængen af vand på vægge og loft i udhuset.

Selskabet afviste i brev af 15/1 2013 at dække forholdet med henvisning til, at forholdet var anmærket i tilstandsrapporten, og at klageren dermed var gjort opmærksom på utætheden, og at der allerede på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten var sket skade på den underliggende konstruktion som følge af utætheden.

Klageren anførte til selskabet, at han i forbindelse med handlen havde fået lovning på, at sælger havde udbedret bl.a. K3'eren vedrørende tagkonstruktionen. Klageren videresendte mail af 18/6 2012 fra ejendomsmægler fremsendt til klageren i forbindelse med aftalens indgåelse, hvoraf fremgår:

"Hej [klageren]

Jeg har haft en god snak med sælger, og han har givet følgende forslag til udbedring af mangler i tilstandsrapporten.

- K1 - Fuge over indgangsdør mangler
- K1 - Revne mellemsamlinger ved indvendig pladebeklædning ved vinduer mod syd
- K3 - Tætningsmasse ved samling de to tage garage og udhus slipper og er ikke tæt.
- K1 - Der mangler loftbeklædning i halvdelen af loftet
- K3 - Frostsprængning af beton omkring tagløbet.
- K2 - Fuge over port mangler.

Ovenstående udbedrer sælger og har følgende bemærkninger til nogle af de øvrige punkter:

- K1 - hultlydende klinker i gangen - Det er utrolig svært at sikre dette 100% med de store klinker, og at arbejdet ikke står mål med udbyttet ved at ændre dette.
- K2 - Træbeklædning tæt til jord med risiko for opfugtning af beklædningen - Der er lagt kantflise hele vejen rundt, og at alternativt skal der fjernes et bræt som så ville give et hul, som ikke vil være hensigtsmæssigt.
- K2 - Ubehandlet bræddebeklædning med gråmuld - Beklædninger er trykimprægneret.

Er det tilfredsstillende for dig at det bliver løsningsmodellen?"

Selskabet anmodede herefter klageren om at fremsende allonge fra den byggesagkyndige, som ophævede anmærkningerne.

Klageren oplyste selskabet, at han ikke havde modtaget en allonge, men ville kontakte ejendomsmæglerne med det samme. Selskabet oplyste hertil, at allongen skulle være udarbejdet inden overtagelsen. Selskabet tilbød herefter telefonisk at lade en byggesagkyndig besigtige ejendommen.

Selskabet taksator besigtigede den 31/1 2013 ejendommen og har i rapport af samme dato noteret:

"**Besigtigelsen:**

Beskrivelse:

- Taget på udhuset er utæt ved samling mellem garage og udhus. Der er forsøgt at lappe på stedet, men der er stadig utæt. Billede 2 +4
- FT har fået lavet en ny zinkinddækning i hele bygningens længde og der er i den forbindelse lavet en ny bane tagpap på taget. Jeg oplyste kundens tømrer, at der var problemer med tætheden af den nye bane tagpap.
- Taghældningen er lav
- Indvendigt er der fugtskjolder på loft og på væg.

Konklusion:
Det er min vurdering, at årsagen til fugtindtrængen er den utætte samling mellem det to bygninger. Den reparation, som er forsøgt, er af ringe kvalitet og det er langt fra tæt. Det kan heller ikke udelukkes, at der trænger vand ind ved arbejdet, som kundens egen tømrer har lavet."

I brev af 27/2 2013 fastholdt selskabet sit afslag.

Klageren var ikke enig i selskabets afvisning og gjorde i brev af 2/3 2013 gældende:

"Under [bygningskonstruktørens] besigtigelse af ejendommen … var også Tømrermester … til stede. [Tømrermesteren] dokumenterede overfor [bygningskonstruktøren], at hældningen på tagkonstruktionen ikke er tilstrækkelig, og at der derfor trænger vand ind.

Som tidligere dokumenteret i fremsendt mail skriver ejendomsmægler, at den utætte samling imellem garage og udhus er blevet udbedret Det viste sig dog ved overtagelsen af ejendommen, at der fortsat kom vand ind flere steder. Derudover kan en eventuel ny utæthed i denne samling ikke være skyld i, at der er indtrængen af vand ved endevæggen i modsatte ende af udhuset.

Efter overtagelsen af ejendommen er der blevet udført et forsøg på at udbedre problemerne med indtrængen af vand ved etablering af en, ny bane tagpap langs tagrende, at vandet ikke kan trænge væk skyldes ifølge [tømrermesteren] imidlertid den utilstrækkelige taghældning.

Det blev også påpeget overfor [bygningskonstruktøren] under hans besigtigelse af ejendommen, at problemerne med indtrængen af vand var tilstede før banen med tagpap langs tagrende blev etableret.

Som tidligere nævnt i dette brev er den utætte samling imellem garage og udhus jævnførende tidligere fremsendt mail af 19. juni 2012 fra [ejendomsmægler] blevet udbedret.

Jeg stiller mig noget uforstående overfor påstanden om, at 'kanten' på taget skal være årsag til vand i konstruktionen. Der er indtrængen af vand på steder i bygningen som intet har med det udførte arbejde at gøre.

Hvis Dansk Boligforsikring forbliver af det standpunkt ikke at dække det anmeldte forhold, ser jeg mig nødsaget til at klage til Ankenævnet for Forsikring."

Da selskabet i brev af 18/3 2013 fastholdt afslaget, har klageren ved klageskema dateret den 27/3 2013 indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring og hertil anført:

"I starten af december måned 2012 konstateres indtrængen af vand i udhus i baghave ...
Tømrermester … kontaktes med henblik på udbedring af skade. Han konstaterer at taghældningen for udhuset ikke er i henhold til bygningsreglementet for småhuse; men begrænser skaden ved reparation af taget.
Skaden meldes til ejerskifteforsikringsselskabet, Dansk Boligforsikring 11. januar 2013.
Uden besigtigelse af ejendommen afviser forsikringsselskabet 15. januar 2013 at dække skaden, da der henvises til en K3 anmærkning for udhuset i tilstandsrapporten med teksten 'Tætningsmasse ved samling de to tage, garage og udhus, slipper og er ikke tæt. Fugtskjolder under på loft og tømmer'. Denne K3 er dog i henhold til korrespondance med ejendomsmægleren allerede udbedret inden ejendommens overtagelse. Beskrivelsen af denne K3 kan derudover i henhold til Tømrermester … ikke være årsag til de store fugtskader samt den mængde indtrængen af vand, som udhuset har.
15. januar bedes om en revurdering af afgørelsen. Forsikringsselskabet udbeder sig om en allonge til tilstandsrapporten, der ophæver anmærkningerne.
17. januar tilbyder forsikringsselskabet at sende en bygningssagkyndig.
29. januar modtages email fra forsikringsselskabet hvori der bedes om en begrænsning af eventuelle følgeskader i det omfang det er muligt, samt at skaden ikke bør udbedres.
31. januar mødes forsikringsselskabets besigtigelseskonsulent med Tømrermester … for gennemgang af tagkonstruktionen.
27. februar modtages ny afvisning på dækning af det anmeldte forhold.
2. marts sendes klage til forsikringsselskabet.
18. marts modtages afgørelse på klage fra forsikringsselskabet, som er en fastholdelse af tidligere afgørelse.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Jeg vil opnå, at forsikringsselskabet dækker udgifterne til at gøre udhuset brugbart og fri for fugt og indtrængning af vand."

Selskabet har i svarbrev af 16/5 2013 til nævnet anført:

"Klageren ønsker at opnå dækning af omkostningerne til at gøre udhuset brugbart og fri for fugt.

Ved vores besigtigelse kan det konstateres, at faldet på udhusets tag er meget lille. Det betyder, at der kan stå vand på taget. Tagdækning er udført i tagpap.

Taghældningen i sig selv giver ikke vandindtrængen i udhuset. Tagpap bliver ofte anvendt på tage med lav hældning og helt flade tage, da det er en tæt tagdækning. Der vil kunne stå vand på denne type tage, uden at det giver skade eller risiko for skade på den underliggende konstruktion.

Klageren har sin i ejertid fået udført en ny bane tagpap i forbindelse med etablering af en zinkinddækning. Bag den etablerede bane kan der samle sig vand. Ved besigtigelsen oplyste vores konsulent, at der var problemer med tætheden af den nye bane, hvorfor der vil kunne trænge vand ind under den nye inddækning.

I tilstandsrapporten er det anmærket med K3, at der en utæthed i samlingen mellem udhustaget og carporttaget, og det har givet anledning til fugtskjolder på tømmer og loft. Vores konsulent oplyser, at samlingen stadig er utæt.

Der er lavet en aftale mellem sælgeren og klageren, at sælgeren skal udbedre anmærkningen. Da der ikke er udarbejdet en allonge, er K3-anmærkningen stadig glædende, og dermed er dette forhold undtaget fra dækning. Vi har i sagen både per telefon og per brev/mail anbefalet klageren til at kræve forholdet udbedret af sælgeren med henvisning til den garanti der foreligger.

Årsagen til vandindtrængen i udhuset er, at der er en utæthed, som er anmærket samt at der muligvis er utætheder ved den nyetablerede inddækning/ekstra bane tagpap. Da hverken inddækning eller den nye bane tagpap var etableret på overtagelsestidspunktet, vil utætheder ved disse ikke være omfattet af forsikringen.

I forhold til om taghældningen ikke overholder eventuelle krav i bygningsreglementet, er det ikke blevet behandlet, da klageren ikke har dækning for ulovlige bygningsindretninger.

Vi har forholdt os til om der er skader eller nærliggende risiko for skader på udhuset udover det, som er anmærket eller foranlediget udført efter klagerens overtagelse. Det er vores opfattelse, at der ikke er andre forhold ved tagbelægning på udhuset end det, som giver anledning til vandindtrængen.

Klagen bør derfor afvises."

Klageren har anmodet om at få fremsendt besigtigelsesrapporten og er herefter i brev af 3/6 2013 og brev af 18/6 2013 fremkommet med følgende bemærkninger:

"Min bygningssagkyndige samt min boligrepræsentant, som begge var tilstede under besigtigelsen af ejendommen af konsulenten fra Dansk Boligforsikring A/S, har informeret mig om, at konsulenten fra Dansk Boligforsikring kun interesserede sig for at tilbagevise skaden. Dette skulle ske med henblik på en K3 i tilstandsrapporten omhandlende den utætte samling imellem udhustaget og carporttaget. Dansk Boligforsikrings konsulent var ikke interesseret i de øvrige steder med fugtskader i udhuset, eller hvor der er indtrængen af vand og gamle fugtskader, som intet har med udbedringen at gøre. For mig virker det dermed som om, at Dansk Boligforsikrings konsulent var forudindtaget og ikke uvildig i sagsbehandlingen.

Med hensyn til forholdet omkring taghældningen, har ikke forståelse for, at Dansk Boligforsikring A/S ikke dækker ulovlige bygningsindretninger, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Udhuset er nyopført og der står netop intet i tilstandsrapporten om, at taget i udhuset ikke har den korrekte taghældning.

6. 84.234

…
Besigtigelsesrapporten giver efter min vurdering ikke det fulde billede af de steder på taget der er indtrængen af vand. Ej heller beskriver besigtigelsesrapporten i tilstrækkelig grad arbejdet relateret til det tagpap tømrermester … har lavet på taget, netop for at begrænse skadens omfang.

I Besigtigelsesrapporten under afsnit Besigtigelsen: Beskrivelse:

1. Samlingen er i henhold til mail fra ejendomsmægler udbedret. Selvom samlingen stadig kunne være utæt, kan dette ikke forklare indtrængen af vand øvrige steder i udhuset. Eksempelvis kommer der vand ind midt på væggen ved loftet i den ende af udhuset, som er modsat garagen.

2. Banen med tagpap er ca. 30 cm bred fra den nye zinkinddækning og forklarer ikke indtrængen af vand midt på det 28m^2 store loft eller midt på endevæg.

3. Taghældningen er i henhold til tømrer … for lav i forhold til Bygningsreglementet for småhuse gældende for 2009 hvor udhuset er opført Det står intet om den manglende taghældning i tilstandsrapporten.

4. Der er fugtskjolder på loft og vægge, som umuligt kan være forårsaget af samlingen mellem garage og udhus.

Vedhæftede fotos giver forhåbentligt et indblik i hvor store vandmængder taget udsættes for grundet den manglende hældning. Som det også kan ses af billederne ligger taget på udhuset rent faktisk lavere end samlingen imellem garage og udhus."

Nævnet har set de i sagen vedlagte fotos.

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:

Det fremgår af sagen, at tagkonstruktionen har fået anmærkningen K3 i tilstandsrapporten. Anmærkningen vedrørende tætningsmassen ved samlingen af de to tage, garagen og udhuset, som den bygningssagkyndige har noteret, slipper og er ikke tæt. Klageren oplyser, at han og sælgeren - inden købsaftalens indgåelse - aftalte, at sælgeren skulle udbedre anmærkningen vedrørende tagkonstruktionen på udhuset. Imidlertid er der ikke udarbejdet en allonge herom til tilstandsrapporten af den byggesagkyndige. Da der ikke er forelagt selskabet en allonge til tilstandsrapporten inden ejerskifteforsikringens tegning, er forsikringen tegnet alene på baggrund af oplysningerne i den fremlagte tilstandsrapport.

Nævnet finder herefter, at selskabet har været berettiget til at afvise dækning med henvisning til forsikringsbetingelsernes undtagelsesbestemmelse vedrørende forhold nævnt i tilstandsrapporten, jf. punkt 4.1.

8. 84.234

Det forhold, at tagets hældning ikke overholder bygningsreglementet, giver ikke i sig selv klageren et krav på forsikringsdækning. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at tagets manglende hældning er årsag til vandskaden. Nævnet lægger i den forbindelse bl.a. vægt på, at tagpap ofte bliver anvendt på tage med lav hældning eller uden hældning, uden at dette giver problemer, ligesom den af klageren foretagne reparation, ifølge det af selskabet oplyste, fortsat ikke er tæt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen