930/13

Den 30. december 2013 blev i sag nr. 84.408:

xxxxxx xxxx
xxxxxxxxxxxxx xxxx xxxxxxx
xxxx xxxxxxxxxxx

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 køb af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en rusten tagfod samt 3 forhold vedrørende husets omfangsdræn, kloakering og afledning af vand fra garagens tag.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til forsikringens skadebegreb.

Klagerens hus er fra 2004. Forsikringen trådte i kraft for en 10-årig periode den 1/4 2011 på baggrund af en tilstandsrapport af 8/9 2010.

Selskabet modtog klagerens skadeanmeldelse den 23/1 2013. Den 5/2 2013 besigtigede selskabets taksator det forsikrede hus. På baggrund af besigtigelsen udarbejdede taksatoren en rapport, hvor af bl.a. fremgår:

"**Anmeldte forhold**
1. Rust i fodblik (litra A)
2. Ulovlige forhold ved kloakering, omfangsdræn og afledning af tagvand fra carport (litra B)

Besigtigelsen
Ad. 1. Rust i fodblik (litra A)

Ved besigtigelsen kunne der generelt i det anvendte fodblik rundt om hele huset registreres dyb rustdannelse punktvis svarende til hvor tagtegl afvander ned på fodblikket (billede 2, 3 og 4).

Der er anvendt et alu-profil uden drypnæse som fodblik, som ikke almindeligvis anvendes som fodblik, hvilket der i gældende bygningsreglement på opførelsestidspunktet, BR-S 98, ikke er opstillet specifikt krav til.

Det anvendte alu-profil rager så tilpas langt ud i tagrenden, at profilet i stor udstrækning påvirkes som følge af afvandingen fra tagtegl, og derved er mere udsat for punktvis tæring.

Levetiden af det anvendte profil vil derved være kortere, end hvis der var anvendt en mere korrekt type fodblik. En punktvis gennemtæring af profilet vil dog ikke medføre risiko for skader på bygningen, idet tagrenden under profilet stadig vil optage vandet fra tagfladerne.

Ad. 2. Ulovlige forhold ved kloakering, omfangsdræn og afledning af tagvand fra carport (litra B)
Iflg. anmeldelsen er følgende forhold konstateret:

- Afvanding af tagvand fra carporten er tilsluttet direkte til 315 mm pvc brønd uden bund ved hushjørnet mod nordvest (billede 5 og 6).

  Pvc brønden ved hushjørnet fungerer som spulebrønd for omfangsdræn omkring litra A. Tilslutning og afvanding af tagvand fra carporten til brønden er ikke lovlig, ligesom at brønden ikke er lovlig uden bund.

  Forsikringen dækker ikke brønde og/eller omfangsdræn i øvrigt.

  Det af kunden registrerede jordfaldshul ved facaden mod nord var forinden besigtigelsen efterfyldt med sten mv. (billede 7). Der er ikke iflg. kunden registreret følgeskader på bygningen.

  Jf. gældende bygningsreglement på opførelsestidspunktet, BR-S 98, kap. 11.3.1, skal tagvand fra fx en fritliggende carport blot holdes inde på egen grund. Der er således ikke krav til, at afvandingen af tagvand sker via tagrender, som tilsluttes et offentligt afløbssystem. Tagvandet kan for så vidt blot plaske ud på egen grund, hvis dette kan ske uden risiko for bygninger eller bygningsdele, eller andre ulemper f.eks. gener for trafik, jf. kap 7.9.2.

  Jordbundsforholdene er iflg. kundens indhentede oplysninger hos kommunen ikke egnet til sivedræn, hvorfor man godt kan forestille sig, at afvanding direkte ud på jorden kan skabe problemer.

  Skal tagvandet tilsluttes det offentlige afløbssystem, indebærer det tilslutning som anvist af [entreprenørfirma] i det af kunden indhentede og tilsendte tilbud fra samme firma (billede 8), som dog skal fratrækkes udgift til etablering af ny 315 mm pvc brønd.

- 4 stk. 315 mm spulebrønde er konstateret uden bunde og står skjult under terræn, hvilket ikke er lovligt.

  Forsikringen dækker ikke brønde. Forholdene vil ikke medføre risiko for skader på bygninger.

…

3. 84.408

Ad. 1. Rust i fodblik (litra A)
Ingen.

Forholdet har efter min vurdering sandsynligt været til stede i en vis udstrækning på dagen for huseftersynet. Det havde været ønskværdigt med en anmærkning, især når bygningen ikke er ældre."

I udateret brev fra klageren hedder det bl.a.:

"**1. Dyb rust i fodblikket.**
…
Siden afslaget har vi talt med flere håndværkere, og én af dem har kigget på skaden. De opfordrer os kraftigt til at gå videre med sagen. Som nedenstående billeder forhåbentligt viser bedre end det i første omgang medsendte, så er det ikke bare 'rustfarvning', men dyb rust. Det såkaldte 'blik' vil være gennemtæret inden for en meget kort årrække, og det vil ifølge håndværkerne aldrig kunne ske, hvis der var anvendt et foreskrevet materiale. Det foreskrevne materiale har de sidste 16 år skullet være VA godkendt materiale og fodblik skal være udført i 'VM-zink nr. 12' tykkelse 0,65 mm. Dette er ikke gældende for det benyttede byggemateriale."

Af brev af 1/5 2013 til klageren fra selskabet, hvor selskabet meddelte at det fastholdt sit afslag på forsikringsdækning, fremgår bl.a.:

"Ulovlige forhold vedrørende tagafvanding og omfangsdræn.
I har oplyst at tagafvandingen fra carporten er ført til brønd for omfangsdræn. Brønden er uden bund, hvorfor der vil ske nedsivning gennem brønden. I har desuden konstateret 3 brønde beliggende skjult under flisebelægning. Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen den 5. februar 2013, og besigtigelseskonsulenten kunne ved besigtigelsen bekræfte de anmeldte forhold.

Det fremgår af kloaktegningerne, at der skulle være en regnvandsledning langs huset, parallelt med drænledningen, og at vand fra tag samt omfangsdræn løber til fælles samlebrønd på husets nordøst hjørne. Tagvand fra carporten skulle ifølge tegningen, have været ført sammen med regnvandsledningen, men er i stedet ført til rensebrønden for omfangsdrænet på husets nordvest hjørne. Der er ikke søgt om tilladelse til denne konstruktion. Det er uvist om der evt. kan opnås dispensation.

Ud fra beskrivelsen af forholdene på ejendommen er det ikke min opfattelse, at der er tale om ulovlige stik- eller kloakledninger. Ulovlige brønde kan ikke betegnes som 'stik- eller kloakledninger' og tagafvandingen fra carporten ses ikke at være tilsluttet på en måde, som har betydning for kloakledningernes lovlighed. Tilslutningen til kloakanlægget sker først efter samlebrønden, som er placeret på ejendommens nordøst hjørne, og de anmeldte forhold har derfor ingen betydning for kloakledningernes lovlighed.

Jeg bemærker, at det [er] korrekt, at der ikke i forsikringsbetingelserne er nogen specifik angivelse af, at brønde eller afvandingsinstallationer for overfladevand ikke er omfattet af dækningen. Det er dog flere gange blevet slået fast både i ankenævns- og domspraksis, at sådanne forhold uden for bygningerne ikke er omfattet af basisdækningen, ligesom det også er fastslået, at disse installationer ikke kan betegnes 'stik- eller kloakledninger'.

Jeg fastholder derfor, at de beskrevne forhold ikke dækkes af forsikringen.

Fodblik
I har anmeldt at fodblikket er tæret. Ved besigtigelsen sås punktvise tæringer på fodblikket, hvor der sker afdryp fra tagbelægningen. Der sås dog ingen gennemtæringer. Årsagen til tæringerne kendes ikke, men det er kendt, at der fra forskellige typer tagbelægning kan afgives syrer eller baser, når tagbelægningen er ny.

Tæringer som dem der ses på jeres tag, ses fx ofte ved en tagbelægning med betontagsten pga. betons høje ph-værdi. Tagstenene er angivet som lertegl, men besigtigelseskonsulenten bemærker, at overfladen på tagstenene er ru som på betontagsten. Det kan ikke udelukkes, at der sker afvaskning af basisk materiale fra taget. Kvaliteten på selve fodblikket er også en mulig årsag til det anmeldte forhold.

Ifølge besigtigelseskonsulenten findes der ikke lovgivningsmæssige krav til fodblikket, og konsulenten har derfor ikke haft anledning til at undersøge materialet nærmere. Det kan dog konstateres, at fodblikket er monteret korrekt, og fortsat fungerer efter sin hensigt. Det forhold, at der er tæringer vurderes alene at være af kosmetisk betydning.

Det må naturligvis forventes, at tæringerne vil udvikle sig over tid, men besigtigelseskonsulenten vurderer ikke, at der - selv ved egentlige gennemtæringer - vil være nogen umiddelbar risiko for, at der sker skader på bygningen. Fodblikket er ført så langt ud i tagrenden, at regnvand fortsat vil blive ledt hertil.

Da der ikke er konstateret nogen fejl i forbindelse med tagfodens udførelse, og da der desuden ikke - 2 år efter jeres overtagelse - er sket skader eller vurderes at være nærliggende risiko for skade, dækker ejerskifteforsikringen ikke. Det forhold, at fodblikket muligvis er af en dårlig kvalitet, og af den grund har en levetid, som er kortere end gennemsnittet, vil ikke i sig selv kunne betegnes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

På den baggrund fastholder jeg den tidligere fremsendte afgørelse."

I klageskema af 3/5 2013 har klageren bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Sagen vedrører to skader på vores hus, som er bygget 2004 og som vi overtog i 2011: 1) Dyb rust i tagfod.

2) Ulovligheder ved kloakering (for tagvand).

1) Den første skade burde have været en K3 i tilstandsrapporten, da tagfoden er en del af klimaskærmen. Men den er overset ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten. I løbet af få år vil der opstå store rusthuller i tagfoden. Ifølge to erfarne håndværkere er der brugt et helt forkert materiale til tagfoden.

2) Ulovlighederne ved kloakeringen opdagede vi ved at der i oktober/november 2012 opstod et jordfaldshul op ad husets nordvendte facade. Ved opgravning fandt vi ud af, at en mængde sand var forsvundet omkring/over omfangsdrænet. Vi inspicerede derfor alle brønde relateret til omfangsdrænet, hvilket afslørede følgende ulovlige forhold: A) Tagvand fra vores carport (selvbygget af forhenværende ejer) er ført til en nærved liggende hjørnebrønd for hovedbygningens omfangsdræn. Voldsomme regnskyl har så revet sandet omkring drænet med ud i offentlig kloak. B) Tre brønde relaterede til både tagvand og gråt spildevand ligger gemt under grus og fliser, d.v.s. de er ikke ført op i niveau og gjort

tilgængelige. C) Alle hjørnebrønde relaterede til omfangsdrænet er uden bund, så de virker som faskiner klods op ad husets hjørner. Tagvandet fra hovedbygningen er ført til offentlig kloak, fordi grunden ifølge en geoteknisk undersøgelse ikke er selvdrænende. I relation til punkt A har den foregående ejer fået carport byggeriet godkendt ved fejlagtigt på en skitse at skrive, at tagvandet fra carporten er ført til en brønd for tagvand fra hovedbygningen. Men på det pågældende hushjørne er der ikke noget nedløb fra hovedbygningens tagrende, og derfor er der kun brønden hørende til omfangsdrænet. Denne fejl udgør selvfølgelig en alvorlig trussel mod hovedbygningens stabilitet: Regnskyl vil fjerne mere og mere sand fra ydersiden af husets nordlige fundament, og samtidig til en masse vand blive ledt ned i den ikke selvdrænende jord omkring fundamentet, stik imod hensigten med omfangsdrænet. Dette forhold skulle derfor selvfølgelig også have optrådt som en K3 i tilstandsrapporten, men er overset i udarbejdelsen.

Detaljer fremgår af vedlagte kopier af: i) Vores skadesanmeldelse. ii) Afslag fra forsikringen. iii) Vores klage over afslaget. iv) Afvisning af klagen. Bemærk at vi har købt udvidet dækning, se forsikringsbetingelserne pkt. 16.8. Bemærk også at Topdanmark har en forsikring med stort set enslydende udvidet dækning. På en forespørgsel har de svaret per e-mail, at deres udvidede dækning omfatter kloakering for tagvand.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Vi vil have selskabet til at betale vores udgifter til at få udbedret disse skader/ulovligheder af håndværkere.
Vi har indhentet tilbud."

Dertil har selskabet i brev af 16/5 2013 til nævnet bl.a. meddelt, at det fastholder sin afgørelse. Heroverfor har klageren ved brev af 26/5 2013 til nævnet bl.a. fremsendt sit brev af 16/4 2013 til selskabet, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Ulovlige forhold ved kloakering, omfangsdræn og tagafvanding.**
Pkt. 2.2 i forsikringsbetingelserne siger, at forhold uden for selve bygningen, som for eksempel kloakanlæg, ikke er dækket af forsikringen. Men det kan kun være i relation til standarddækningen, idet den udvidede dækning (som vi har betalt for) ifølge pkt. 16.8 i forsikringsbetingelserne omfatter 'lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden udenfor bygningen'. Eftersom tagvandet er ført til offentlig kloakering, da grunden ifølge en geoteknisk undersøgelse ikke er selvdrænende, så må de grene af kloakeringen, som vedrører tagafvanding, høre ind under betegnelsen 'stik- og kloakledninger' og dermed være dækket af forsikringen. Pkt. 2.2 i forsikringsbetingelserne indeholder i parentes bemærket ikke nogen direkte påstand om, at 'brønde eller afvandingsinstallationer for overfladevand' (citat fra jeres afslag) ikke er omfattet af standarddækningen, og slet ikke noget specifikt om tagvand.

Topdanmark har forsikringer med standarddækning og med udvidet dækning med stort set samme ordlyd som jeres pkt. 2.2 og 16.6, henholdsvis. Som svar på en forespørgsel om, hvorvidt deres udvidede dækning svarende til jeres pkt. 16.8 omfatter lovliggørelse af ulovligheder ved tagafvanding ført til offentlig kloak var svaret bekræftende.

Fodblik.
Jeres afslag begrundes bl.a. med, at tagvandet ved gennemtæring af fodblikket stadigvæk vil løbe ned i tagrenden. Men fodblikket skal også have den funktion, at det forhindrer vand i at optugte træværket ved kraftig regn og blæst. Ellers ville der i de fleste tilfælde ikke være nogen grund til at have fodblik.

Fodblikket er en del af husets 'klimaskærm', og med nært forestående gennemtæring burde de dybe rustpletter have optrådt som en K3 i tilstandsrapporten. Det må absolut betegnes som en alvorlig fejl, at de ikke er medtaget. Derfor skal forsikringen dække."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har selskabet i brev af 31/5 2013 til nævnet bl.a. oplyst:

"Fodblikkets nuværende stand og placering medfører ikke nogen nærliggende risiko for fugtskader på tilstødende bygningsdele ved tagfoden. Vores konsulent oplyser, at der ikke under besigtigelsen kunne ses tegn på, at vandet fra tagrenden kunne komme op bag om fodblikket. Han vurderer endvidere, at skulle der på et tidspunkt ud i fremtiden ske en gennemtæring af fodblikket, så vil det være minimale mængder af vand, som vil kunne presses op på bagsiden og undersiden af fodblikket, som følge af de eventuelle gennemtæringer.

Bilag … kan naturligvis ikke lægges til grund ved vurdering af omfanget af dækningen under vores udvidede dækning, da bilag I åbenbart vedrører en forsikring hos et andet forsikringsselskab."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Forsikringens dækningsomfang**

2.1
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen. Hvidevarer omfattes af forsikringen, såfremt de udgør en del af bygningen.

2.2
Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet, for eksempel indretninger udenfor selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloakanlæg.

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.
…
16. Udvidet dækning

7. 84.408

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet har gennemset sagens bilag herunder fotos.

Nævnet udtaler:

Tagfod

Efter sin gennemgang af sagen - herunder selskabets brev af 1/5 2013 til klageren samt selskabets taksators rapport - finder nævnet at måtte lægge til grund, at tagfoden er rusten, at det materiale, som tagfoden er lavet af, ikke er korrekt til formålet, og at tagfoden som følge heraf har en levetid, der er kortere end gennemsnittet. Nævnet finder herefter, at der er nærliggende risiko for skade på huset, hvorfor det anmeldte forhold vedrørende tagfoden udgør en dækningsberettigende skade. Selskabet er derfor ikke berettiget til at afvise at yde forsikringsdækning.

Afledning af vand fra garagens tag

Afledningen af regnvand fra garagens tag til omfangsdrænets hjørnebrønd finder nævnet på det foreliggende grundlag må anses som en installation uden for bygningen, som dermed ikke er omfattet af forsikringsdækningen.

Da der ikke er tale om en stik- eller kloakledning i jorden, finder nævnet, at der heller ikke er grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning i henhold til den udvidede dækning.

Brønde under niveau samt hjørnebrønde uden bund

Nævnet finder, at forholdene ikke kan henføres under hverken forsikringens basisdækning eller dækningen for ulovlige kloak- og stikledninger, jf. forsikringsbetingelsernes

punkt 2.2. og 16.8. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning herfor.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at det anmeldte forhold vedrørende tagfoden er dækningsberettigende.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Poul Sørensen