Ankenævnet for Forsikring

Den 20. oktober 2014 blev i sag nr. 85499:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

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 en ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Hun klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for anmeldte råd- og fugtskader samt revner i mure, løse kakler i badeværelse og et utæt tag.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til forsikringstiden og skadebegrebet. Selskabet har pr. kulance tilbudt klageren at dække 5.000. kr. til udgifterne til et eftersyn af taget.

Klageren har desuden klaget over Danske Forsikring A/S, hvor hun har tegnet bygningsforsikring. Klageren har tilbagekaldt klagen over Danske Forsikring A/S, og har meddelt, at Danske Forsikring A/S har anerkendt at dække et anmeldt forhold vedrørende fugtskade i loftet i et soveværelse.

Det forsikrede sommerhus er fra 1962. Klageren overtog ejendommen den 1/6 2008. Der blev udarbejdet en tilstandsrapport af 22/6 2005, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Bemærkninger**

	Ja	**Nej**	**Bygning**
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒	
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke	☒	☐	A

har kunnet besigtiges?
Der er ikke adgang til tagrum.

3. Er der specielle bemærkninger til termoruder? ☒ ☐ ABCD
Der tages forbehold for skader i termoruder, da disse ikke altid kan ses ved gennemgangen.
4. Er sekundære bygninger i en så dårlig stand eller har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at foretage og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger? ☒ ☐ DEF
Havestue tilbygget beboelsen, udhus samt brændeskur er med specielle konstruktioner og med ringe bygningsmæssig værdi. Bygningerne er ikke medtaget i rapporten.

...

Bygn.:		**Karakter: Registrering og note:**
A Sommerhus		
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
2.6 Ventilation	K2	En del ventilationsåbninger er blokeret ved tilbygninger.
	K3	Sokkelriste under sydfacaden ligger under niveau af det omgivende terræn. Note: Der kan opstå risiko for vandindløb i krybekælderen ved kraftigt regn eller tøbrud.
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	Murværk er fugerevnet på begge sider af karnapvindue i østgavl.
	K1	Naturlig revne i murværk indv. hjørne ved tilbygning mellem hus og pejsestue.
3.6 Indvendig vægge	K2	Øverste murskifte i skorstensvæg er revnet af.

...

5. Lofter/etageadskillelser		
5.1 Lofter/Etageadskillelser	K1	Lofter i stuer hænger.
6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.1 Gulvkonstruktioner	K2	Gulv i stuen er sunket udfor døre til værelser. Note: Bjælkelaget er sunket så døre ikke kan lukke.
7. Indvendige trapper		
7. Ingen bemærkninger		
8. Tagkonstruktion		

8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Der er spredte forekomster af dampbuler og ujævnheder i paptaget. Note: Tagbelægningen er ny, god og tæt.
8.3 Skotrender/inddækninger	K2	Blyinddækning om tagvindue er limet oven på tagpapbelægningen. Note: Inddækningen er tilsyneladende tæt, men forholdet skal holdes under observation for tæthed.
8.15 Andet:	K2	Stolpe i indv. hjørne er løs og rådskadet i bunden. Note: Stolpen har tilsyneladende ingen funktion.

...

B Beboelse - tilbygning

1. Fundamenter/sokler

1.1 Udvendigt terrænfald	K3	Terræn har fald mod huset i bed foran gang i nordfacade. Note: Fundament og murværk bag er opfugtet.

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle	K2	Murværk er fugerevnet øverst på udv. hjørne.
3.7 Vægbeklædninger	K0	Gammel fugtskade på vægbeklædning ved skorsten i soveværelse.

9. Bad/toilet og bryggers

9.3 Fuger	K3	Hjørnefuger og fuge omkring badekar er revnet og utætte. Note: Der er risiko for vandsivning fugtskader i bagvedliggende konstruktioner.
9.4 Gulvafløb	K3	Gulvafløb er forhøjet med beton. Note: Fritlagt beton i gulvafløb kan ikke forventes at være vandtæt. Der er risiko for vandsivning og fugtskader i gulv og tilstødende konstruktioner.

C Beboelse - tilbygning

1. Fundamenter/sokler

1.2 Sokkel	K3	Fundament under vestfacaden er stedvis sunket. Note: Hele soklen er jord/belægningsdækket så det er vanskeligt at vurdere omfanget af ætsninger.

3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	Murværk er revnet og sat omkring vinduer og dør i vestfacade.
5. Lofter/etageadskillelser		
5.2 Loftbeklædning	K2	Loft er vandskadet og hænger.
8. Tagkonstruktion		
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Sternplader er fugtskadet i syd."

Selskabets taksator besigtigede det forsikrede hus den 14/5 2013. Af besigtigelsesrapporten fremgår bl.a.:

"**Indledende bemærkninger**

Ældre muret sommerhus med nyere tagpapdækning, oprindelig fra 1961 (billede 1-2), efterfølgende om- og tilbygget af flere omgange, bl.a. i 1963 (nuværende bryggers) og 1972 (nuværende badeværelse og soveværelse).

Der er således tale om et sommerhus, som oprindelig er opført og senere om- og tilbygget uden at være underlagt væsentlige lovmæssige krav til konstruktioner.

Sommerhuset, som er erhvervet tilbage i 2008, fremstod ved besigtigelsen i vedligeholdelsesmæssig stand under middel. Mange af de i tilstandsrapporten nævnte skader er i den mellemliggende periode efter overtagelsestidspunktet ikke blevet udbedret.

Ved besigtigelsen blev der anvendt fugtmålere af typen Tramex MEP og Timber Test FM510. Sommerhuset blev oplyst opvarmet og anvendt i vinterhalvåret.

Anmeldte forhold

1. Fugtskadet trægulv (litra A)
2. Fugtskjolder i lofter / Hængende lofter (litra A, B og C)
3. Revner i murværk (litra A)
4. Løse vægfliser (litra B)

Besigtigelsen

Ad. 1. Fugtskadet trægulv (litra A)
Ved besigtigelsen der i værelse i den oprindelige del af sommerhuset fra 1961 registreres nedbrud (råd) lokalt i det yderste gulvbræt i hushjørnet mod sydøst samt tilstødende indvendig beklædt forsatsvæg med japanplader på ydermuren mod øst (billede 3-4).

Der kunne med fugtmåler ikke registreres forhøjet fugt (billede 5).

Ved udvendig besigtigelse af husmure ved hushjørnet kunne der ikke registreres tegn på utætheder i murværket (billede 5a).

Konklusion
Årsagen kan sandsynligt skyldes indtrængen af vand i 'krybekælder' under gulv via sokkelrist under udvendigt terrænniveau.

Til trods for at råd i forsikringsmæssig henseende karakteriseres som værende en forholdsvis langsom udviklende nedbrydningsproces har jeg svært ved at vurdere, præcis hvornår skaden er opstået, om denne har været til stede på overtagelsestidspunktet.

Jeg er ikke bekendt med sommerhusforsikringens dækningsomfang, om denne evt. dækker rådskader.

Ad. 2. Fugtskjolder i lofter / Hængende lofter (litra A, B og C)
Ved besigtigelsen kunne følgende registreres

Litra A:
I stuen i det sydøstlige hjørne i den oprindelige del fra 1961 kunne loftbeklædningen registreres med svage fugtaftegninger samt at hænge let (billede 6). Forsikringstager oplyste, at der tidligere har dryppet vand ned fra loftet, især henover vinteren 2012-13.

Litra B:
I soveværelset mod nordøst i tilbygningen fra 1972 kunne loftbeklædningen registreres med svage fugtaftegninger samt at hænge let (billede 8-9). Forsikringstager oplyste, at der tidligere har dryppet vand ned fra loftet, især henover vinteren 2012-13.

Litra C:
I havestuen mod vest kunne loftbeklædningen registreres fugtskjoldet og hængende (billede 15-17), ligesom at der var synlige fugtskjolder på gulvtæppe (billede 13-14). Forsikringstager oplyste, at der tidligere har dryppet vand ned fra loftet, især henover vinteren 2012-13.

For alle de nævnte rum gælder, at der ved stikprøvevis fugtmåling med fugtmåler ikke kunne registreres forhøjet fugtindhold i lofter (billede 11 og 18) til trods for at det var regnvejr på dagen for besigtigelsen.

Også i havestuen mod nordvest (litra D) kunne der registreres at have trængt vand ned i loftet (billede 19-20). Litra D er dog ikke omfattet af huseftersynet og behandles derfor ikke yderligere i denne rapport.

Konklusion
Ved besigtigelse af tage, som er pålagt nyere tagpap (billede 29-33), kunne der alene registreres tegn på mindre mulige utætheder i tagpapbelægningen (billede 34-43), men ikke i karakter og lokaliseret, så disse skulle kunne forklare, at årsagen skal ligge i utætheder i tagpapbelægninger. Der kunne på dagen for besigtigelsen ved stikprøver heller ikke registreres forhøjet fugtindhold i lofter til trods for regnvejr.

Loftets tilstand er mest sandsynligt en følge af tidligere utætheder i gammel tagpapbelægning. Der kan dog også være tale om kondens (navnlig hvis huset bruges i vinterhalvåret) og/eller dårlig håndværksmæssig udførelse (gør-det-selv)

Ad. 3. Revner i murværk (litra A)
Ved besigtigelsen kunne der i stuen i den oprindelige del af sommerhuset fra 1961 registreres enkelte revnedannelser i fuger øverst i oprindelige murede ydermure (billede 10), til venstre for karnapvindue mod øst samt den oprindelige ydermur mellem stue og soveværelse, som også udgøres af en muret skorsten (skorstensvæg).
Lokalisering af revnedannelser er angivet på plantegning.

Med fugtmåler kunne der ikke registreres forhøjet fugt i murværket (billede 12).

Konklusion
De registrerede revnedannelser øverst i murværket er uden forbindelse med sokkel/fundament, og kan være forårsaget af uheldige fugtudsving i tagkonstruktionen.

Ad. 4. Løse vægfliser (litra B)
Ved besigtigelsen kunne samtlige øverste række vægfliser på alle vægge i badeværelset registreres løse (billede 21-26).

Med fugtmåler kunne der ikke registreres forhøjet fugt i loftet og/eller synlige tegn på samme, som måtte række udover, hvad der naturligt genereres af fugt i et lidt ringe ventileret badeværelse som det aktuelle (billede 27-28).

Konklusion
Det vurderes, at årsagen til at de øverste vægfliser slipper underlaget skyldes dimensionsændringer i materialet, som skillevæggene er udført af.

Skillevægge omkring badeværelset, som er lokaliseret i tilbygning fra 1972, kunne registreres udført som letbeton. Letbeton, og især letbeton af ældre dato, er et meget følsomt materiale over fugtpåvirkninger, som naturligt forekommer især i et badeværelse. Materialet vil i takt med fugtpåvirkninger og efterfølgende udtørring foretage såkaldte dimensionsændringer. Dimensionsændringerne i materialet bevirker, at vægfliser kan afskydes, hvilket udgør almindelig vedligehold. Fænomenet ses ofte i lidt ældre byggerier typisk fra 1960-70'erne.

At sommerhuset og dermed badeværelset også anvendes i vinterhalvåret forøger tilsammen med den lidt ringe ventilationsmulighed af badeværelset fugtpåvirkningen."

Klageren anmeldte forhold til sit bygningsforsikringsselskab Danske Forsikring A/S. I brev af 19/6 2013 fra Danske Forsikring A/S til klageren fremgår bl.a.:

"**Vi dækker skaden ...**
Den 27.05.2013 var jeg ude for at se på skaden. Årsagen til skaden var at der ikke var rigtig hældning på tagkonstruktionen, der er store lunker henover taget, samt at tagpap ikke var vedhæftet til underlag alle i hjørner, rundt om inddækninger m.m.

Sådan dækker vi skaden
Vi erstatter udgiften til:

- Udbedring af vandskade i lofter i stuer og badeværelse, samt i vægge i stue, hvor væggene har taget skade.

Vi erstatter ikke:

- Årsagen til skaden dvs. udbedring af tagkonstruktionen, den skal anlægges under ejerskifteforsikringen."

I brev af 9/12 2013 fra klagerens advokat, der var vedlagt klageskemaet, fremgår bl.a.:

"**Påstande:**

Indklagede Danske Forsikring skal anerkende forsikringsdækning for:

1. rådskader i gulvkonstruktion

2. lofter i soveværelse

Indklagede Dansk Boligforsikring skal anerkende forsikringsdækning for:

1. rådskader i gulvkonstruktion
2. revnende fuger i mure ødelagt af fugt ovenfra
3. hængende loftsplader i alle lofter
4. fugtskjolder i alle lofter
5. løse kakler i badeværelse
6. udbedring af tagkonstruktion

I det omfang klager får medhold i påstand 1 og 2 over for Danske Forsikring, bortfalder påstand 1 og 2 over for Dansk Boligforsikring, hvis dækning i henhold til betingelserne er subsidiær.

Sagsfremstilling

...

Den 18. juni 2013 forelå, **bilag 6,** Dansk Boligforsikrings svar. Selskabet havde ikke taget stilling til den anmeldte tagskade og afviste alle øvrige skader med henvisning til

ad 1) fugtskadet trægulv: at skaderne ikke var til stede på overtagelsestidspunktet, og at en K3 oplysning i tilstandsrapporten førte til manglende dækning

ad 2) at de i tilstandsrapporten nævnte revner i murværk ikke dækkes, og at andre revner er normale

ad 3 og 4) fugtskjolder i loft/hængende loft måtte antages at være som beskrevet i tilstandsrapporten

ad 5) løse vægfliser med henvisning til at løse fliser er normalt.

Som **bilag 7** fremlægges svaret fra Danske Forsikring. Selskabet dækker 'Udbedring af vandskade i lofter i stuer og badeværelse, samt i vægge i stue, hvor væggene har taget skade'. Danske Forsikring har den opfattelse, at skaderne vedrørende tagkonstruktionen skal dækkes af ejerskifteforsikringen.

...

Danske Boligforsikring afviste på ny dækning den 23. september 2013 ved, **bilag 9,** e-mail. Klager bemærker i den forbindelse, at huset kun delvist er forsynet med fladt tag. Taget i husets ældste område har hældning. Da klager købte huset, fik hun oplyst, at taget som minimum måtte forventes at kunne holde i 10 år, før der skulle reparationer og lignende til.

...

'Ved besigtigelsen kunne der registreres nogle enkelte mindre defekter/løsheder i tagpapbelægningen, som dog ikke vurderes at have medført utætheder (da der ikke trods regnvejret kunne registreres fugt). Det er min opfattelse, at det vil være almindeligt vedligehold at eftergå tagpaptaget mindst en gang hvert andet år, men for at nå til en mindelig løsning, kan jeg tilbyde, at vi kulancemæssigt dækker med kr. 5.000, svarende til hvad det må antages, at det vil koste at få en tagdækker til at gennemgå taget, og reparere og eventuelt tætne de mindre løsheder i tagdugen, som kunne konstateres ved besigtigelsen'

Denne vurdering står i skærende kontrast til Danske Forsikrings vurdering, jf. bilag 6 indledningsvist:

'Årsagen til skaden var at der ikke var rigtig hældning på tagkonstruktionen, der er store lunker henover taget, samt at tagpap ikke var vedhæftet til underlag i alle i hjørner, rundt om inddækning m.m.'

Klager finder det højst besynderligt at forsikringsselskabernes sagkyndige kan have så forskellige vurderinger af det samme tag. Danske Boligforsikring må som minimum bekoste en uvildig vurdering af taget før Danske Forsikrings vurdering blot kan fejes af banen.

Klager kommenterer i øvrigt Dansk Boligforsikrings afgørelse således:

ad fugtskadet trægulv
Jævnfør det ovenfor anførte må det antages, at trægulvet i væsentligt omfang er skadet som følge af defekterne ved taget. Skaderne kan ikke henføres til forhold omtalt i tilstandsrapporten.

ad revner i murværk
Der er tale om nye revner, der er kommet til efter tilstandsrapporten. Klager beder ikke om dækning for revner nævnt i tilstandsrapporten.

ad fugtskadet loft
Det bestrides, at der skulle være tale om ældre skader. Skaderne er kommet til som en følge af de alvorlige defekter ved taget.

ad fliser
Danske Boligforsikring har delvist anerkendt skaden. Udbedring må udføres af en professionel og klager tager således ikke imod et indholdsløst tilbud om kulance mæssig nedskrivning af selvrisiko på en forsikring der har nået slutningen af sin dækningsperiode.

Anbringender

1. Som det fremgår af tilstandsrapporten side 8, bemærker den sagkyndige 'Tagbelægningen er ny, god og tæt.'. Det er evident, at dette 'nye, gode og tætte' tag på mindre end 5 år efter tilstandsrapportens udarbejdelse har vist sig at have betydelige mangler og utætheder. Disse mangler og utætheder må af samme årsag have været til stede som skader eller skadesrisiko på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen.

2. Klager har yderligere fået oplyst af den sagkyndige fra Danske Forsikring, at taget lider af konstruktionsfejl, dels på grund af manglende hældning mod afløb i de flade dele af taget samt mangler ved overlapninger i tagpapbanerne. Konstruktionsfejl betales af ejerskifteforsikringen.

3. Jf. bilag 4, punkt 3.2. må det således antages, at taget i betydeligt omfang på overtagelsestidspunkt led af ukendte skader eller skadesrisici. Klager skal således have ret i samtlige sine påstande i forhold til Dansk Boligforsikring, da samtlige skader må antages at være forårsaget af manglerne ved taget og disse mangler er i selv omfattede af ejerskifteforsikringen.

   For så vidt angår bilag 6, Dansk Boligforsikrings svar, har klager følgende bemærkninger:

4. ad 1) fugtskadet trægulv:

Det er klagers opfattelse, at den i tilstandsrapporten nævnte ventilationsrist i den sydlige facade ikke har at gøre med skaderne i gulvet. Klager er ikke klar over hvilken rist, der tænkes på. Huset ligger på alle sider højere end det omgivende terræn og der er ikke risiko for indløb af vand ved voldsomme regnskyl. Huset har ingen krybekælder. Forsikringsdækning skal derfor indrømmes, da skader må skyldes fugt fra tagkonstruktionen.

5. ad 2)
klager erkender, at de i tilstandsrapporten nævnte revner i murværk ikke dækkes. Det, der er klaget over, er revner, som skyldes vand og fugt fra den fejlagtige tagkonstruktion.

6. ad 3 og 4) fugtskjolder i loft/hængende loft:
Det er klagers opfattelse, at skaderne er voldsomme og er kommet til efter tilstandsrapporten som følgeskader, der kommer af skader og skadesrisici fra tagkonstruktionen. De skader, der er nævnte i tilstandsrapporten, skal naturligvis ikke dækkes, men de er meget begrænsede.

7. ad 5)
Det er klagers opfattelse, at skaderne vedrørende løse vægfliser er voldsomme og er kommet til efter tilstandsrapporten som følgeskader, der kommer af skader og skadesrisici fra tagkonstruktionen.

8. I forhold til Danske Forsikring gøres det gældende, at forsikringen dækker rådskader og således udover den allerede bekræftede dækning må medtage de anmeldte gulvskader samt fugt i andre lofter."

Dertil har selskabet i brev af 28/1 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klagers advokat anmeldte ved brev af 15. april 2013 6 forhold vedrørende ejendommen. Skadeanmeldelsen er bilagt af klager.

...

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

De enkelte forhold kommenteres nedenfor (jf. klagen):

Ad 1. Rådskader i gulvkonstruktion

Ved besigtigelsen er der konstateret lokalt nedbrud i det yderste gulvbræt i hushjørnet mod sydøst. Ved besigtigelsen kunne der ikke registreres forhøjet fugt (målt 11 % træfugt, se billede). Det er besigtigelseskonsulentens vurdering, at rådskaden skyldes fugt fra ydermur og krybekælder. Udvendigt ses bevoksning og højtliggende terræn udfor det pågældende hushjørne. Sokkelristen for ventilation af krybekælder ligger under terræn.

Forholdet er anmærket med karakteren K3 i tilstandsrapporten fra april 2008, under pkt. 2.6. Det er ikke muligt at afgøre om rådskaden var tilstede ved klagers overtagelse af ejendommen i maj 2008.

Henset til, at klager tydeligvis intet har foretaget sig, med henblik på at nedsætte risikoen for fugtskader ved at udbedre de i tilstandsrapporten anmærkede forhold, samt at forholdet først anmeldes 5 år efter tilstandsrapportens udarbejdelse, må det fastholdes at klager ikke har

sandsynliggjort et dækningsberettigende forhold. Desuden syntes det at fremgå af afgørelsen fra Danske Forsikring, at rådskaderne er dækket af bygningsforsikringen.

Ad 2. Revnede fuger i mure

Ved besigtigelsen har selskabet fået forevist nogle revnede fuger i indvendigt murværk i stuen. Revnerne ses anmærket i tilstandsrapporten med karaktern K2 under pkt. 3.1 og 3.6. Der var ved besigtigelsen ingen målbar fugt i murværket omkring revnerne.

Da revnerne er anmærket i tilstandsrapporten dækker ejerskifteforsikringen ikke.

Ad 3 og 4. Fugtskadede lofter

Ved besigtigelsen kunne der konstateres nedbøjede og fugtskadede lofter flere steder i ejendommens litra A, B og C. Klager oplyste, at hun henover vinteren 2012 - 2013 havde oplevet, at det dryppede fra lofterne. På dagen for besigtigelsen var det regnvejr, men det til trods var det ikke muligt at registrere forhøjet fugt i lofterne nogen steder i ejendommen (se billeder).

I tilstandsrapporten er der under såvel litra A som litra C, anmærkninger vedrørende hængende og fugtskadede lofter (pkt. 5.1 og 5.2). Vedrørende litra B er der en anmærkning vedrørende gammel fugtskade på væg ved skorsten (K0).

Ved en besigtigelse af taget, kunne der registreres flere samlinger, som ikke havde fuld vedhæftning. Der var dog ikke tegn på aktuelle utætheder. På baggrund af besigtigelsen samt tilstandsrapportens oplysninger, er det derfor besigtigelseskonsulentens konklusion, at skaderne på husets lofter mest sandsynligt skyldes tidligere utætheder i en gammel tagpapbelægning.

Desuden kan der også være tale om kondens. De dryp fra loftet som klager har oplevet i vinteren 2012 - 2013 kan skyldes kondens, som følge af et dårligt isoleret tag (sommerhus).

Klagers advokat hæfter sig ved, at taksator fra Danske Forsikring har anført, at fugtskaderne på lofterne skyldes problemer med taget. Taksator fra Danske Forsikring syntes ikke at have været i besiddelse af tilstandsrapporten, og såfremt taksator er gået ud fra, at fugtskaderne i lofterne var af nyere dato, forekommer det rimeligt at antage, at taget må have været utæt. Der er således enighed om, at fugtskaderne skyldes vand fra taget. Dansk Boligforsikring har dog ikke kunnet konstatere tegn på utætheder i den nuværende tagbelægning.

Der er ikke i rapporten fra Danske Forsikring oplysninger om hvorvidt, der ved besigtigelsen blev udført fugtmålinger.

Endelig bemærkes, at det generelt anbefales, at et tagpaptag jævnligt (ca. hvert andet år) eftergås for frostskader m.m. Navnlig tage der ligger med meget lille hældning, kræver jævnligt vedligehold. Klager har ejet huset siden 2008, og da skaderne først anmeldes 5 år efter overtagelsen, er der intet grundlag for at antage, at der skulle have været utætheder i taget på overtagelsestidspunktet.

Det bemærkes, at tilstandsrapporten indeholder anmærkninger vedrørende dampbuler og ujævnheder, samt inddækningen på tagvindue (litra A, pkt. 8), og klager har som sådan ikke kunne gå ud fra, at taget skulle være vedligeholdelsesfrit. Det er Dansk Boligforsikrings opfattelse, at en tagdækker ville kunne eftergå tagets samlinger m.m. i løbet af en arbejdsdag. På den baggrund har selskabet tilbudt en kulancemæssig dækning på kr. 5.000.

Det fastholdes, at klager gennem tilstandsrapporten har fået oplysninger om loftets tilstand, og på den baggrund ikke kan kræve dækning for dette forhold. I øvrigt syntes forholdet i et vist omfang allerede at være dækket af bygningsforsikringen. Klager har desuden ikke sandsynliggjort, at der ved overtagelsen af ejendommen, var utætheder i taget, eller nærliggende risiko herfor.

Ad 5. Løse kakler i badeværelse

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at den øverste række vægfliser i badeværelset har sluppet underlaget. Besigtigelseskonsulenten antager, at forholdet mest sandsynligt skyldes bevægelser i underlaget, der består af letbeton. Flisebeklædningen antages at være fra husets opførelse i 1972. Der er ikke konstateret fejl ved flisebeklædningen, om end den bærer præg af, ikke at være udført af en fagmand.

Klager har ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold var tilstede på overtagelsestidspunktet, hvorfor forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Ad 6. Udbedring af tagkonstruktion

Klager har ikke sandsynliggjort at der skulle være skader på tagkonstruktionen. Der henvises til selskabets bemærkninger under pkt. 3 og 4 ovenfor.

3. Konklusion

Klager har ikke sandsynliggjort, at der, på tidspunktet for overtagelsen af sommerhuset i 2008, var skader eller nærliggende risiko for skade, udover hvad der fremgår af tilstandsrapporten. Klager har desuden ikke i sin ejertid vedligeholdt ejendommen, eller foretaget udbedringer af de i tilstandsrapporten anmærkede forhold. På den baggrund bør klagen afvises."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagerens advokat i brev af 12/2 2014 til nævnet bl.a. påpeget:

"Klager har bestemt sandsynliggjort, at de foreliggende skader forelå på overtagelsestidspunktet og der henvises igen til, at taget på ejendommen af den sagkyndige blev karakteriseret som 'ny, god og tæt'. Indklagede har ikke kommenteret herpå. Klager har løbende vedligeholdt sin ejendom, men de foreliggende skader kan ikke afværges ved vedligeholdelse."

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, revnedannelse, 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, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden.

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
...
4.9
- Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret."

Nævnet har fået forelagt bilag – herunder oversigtsplan af huset, der var vedlagt selskabets taksators besigtigelsesrapport. Af planen fremgår, at rådskaden er i et soveværelse ved sydfacaden af huset.

Nævnet udtaler:

Gulvkonstruktion og tag

Klagerens advokat gør gældende, at husets tagbeklædning er utæt, og at nedbør fra husets tag har forårsaget rådskaden i gulvkonstruktionen. Klageren overtog efter det oplyste ejendommen den 1/6 2008 og anmeldte forholdet ved brev af 15/4 2013.

Selskabets taksator har i sin besigtigelsesrapport anført, at der ved besigtigelsen af klagerens hus den 14/5 2013 kunne registreres råd lokalt i det yderste gulvbræt i hushjørnet mod sydøst samt indvendig beklædt forsatsvæg på ydermuren mod øst. Taksatoren anførte videre, at årsagen til rådskaden sandsynligvis er indtrængen af vand i krybe-

kælder. Taksatoren oplyser endvidere, at der ikke kunne konstateres forhøjede fugtværdier i lofter.

For så vidt angår tagbelægningen har taksatoren påpeget, at der alene kan registreres tegn på mindre mulige utætheder i tagpapbelægningen. Selskabet har i sit brev af 28/1 2014 til nævnet påpeget, at det generelt anbefales, at et tagpaptag jævnligt eftergås for frostskade m.m. Selskabet påpeger, at dette skal gøres ca. hvert andet år.

Klagerens advokat har i brev af 9/12 2013 bl.a. påpeget, at det er evident, at tagbelægningen har betydelige mangler og utætheder, og at disse var til stede på overtagelsestidspunktet. Klagerens advokat påpeger endvidere, at huset er beliggende højere end det omgivende terræn, og at der ikke er krybekælder i huset. Fugtskaderne i gulvet må ifølge advokaten skyldes fugt fra tagkonstruktionen. Klagerens advokat har bl.a. henvist til brev af 19/6 2013 fra klagerens bygningsforsikringsselskab Danske Forsikring A/S, hvoraf fremgår, at der ikke er rigtig taghældning på tagkonstruktionen, at der er store lunker på taget, at tagpap ikke er vedhæftet til underlag i alle hjørner, rundt om inddækninger m.m.

Efter sin gennemgang af sagen – herunder parternes indlæg – finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved taget, der udgjorde en dækningsberettigende skade, eller at der var nærliggende risiko herfor. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde yderligere forsikringsdækning herfor. Tilstandsrapportens bemærkning om at tagbelægningen er ny, god og tæt, finder nævnet ikke at kunne føre til et andet resultat.

Med hensyn til den anmeldte rådskade i det yderste gulvbræt i hushjørnet mod sydøst samt indvendig beklædt forsatsvæg på ydermuren mod øst finder nævnet, at det ikke er godtgjort, at denne eller dens årsag var til stede på overtagelsestidspunktet. I den forbindelse bemærker nævnet, at forholdet er anmeldt over 4 år efter overtagelsen af ejendommen. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

14. 85499

Fuger i mure og loftsplader

Klageren kræver forsikringsdækning for udgifterne til udbedring af revner af fuger i murværk og fugtskadede loftsplader.

Forsikringen dækker ikke forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 5.1 og 5.2., for bygning A og C, at lofter i stue hænger, og at loft er vandskadet og hænger. Med karakteren K2 og K1 i tilstandsrapportens punkt 3.1 og 3.6 for bygning A, fremgår det, at murværk er fugerevnet på begge sider af karnapvindue i østgavl, at der er en naturlig revne i murværk i indvendigt hjørne ved tilbygning mellem hus og pejsestue, og at øverste murskifte i skorstensvæg er revnet af.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet vedrørende lofterne og revnerne går ud over, hvad hun måtte kunne forvente på baggrund af det oplyste om anmærkningerne i tilstandsrapporten. Nævnet finder således ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for disse forhold.

Da nævnet som ovenfor anført finder, at det anmeldte forhold ved taget ikke udgør en dækningsberettigende skade, finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for eventuelle følgeskader på loftsplader og eller fuger, der måtte være forårsaget af det utætte tag, efter at klageren overtog ejendommen.

Kakler i badeværelse

Som anført ovenfor overtog klageren ejendommen den 1/6 2008 og anmeldte forholdet ved brev af 15/4 2013 til selskabet. På det foreliggende grundlag finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet ved kaklerne var til stede på overtagelsestidspunktet, eller at forholdet er en følge af en dækningsberettigende skade. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

15. 85499

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand