Ankenævnet for Forsikring

Den 6. oktober 2014 blev i sag nr. 85565:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist forsikringsdækning for fem anmeldte skader ved deres ejendom.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdene ikke går ud over, hvad klagerne med rimelighed har måttet forvente på baggrund af husets alder og konstruktion samt tilstandsrapportens anmærkninger. Selskabet har endvidere henvist til, at forsikringen er tegnet uden udvidet dækning for ulovlige forhold.

Klagen vedrører følgende forhold:
1. Utætte skotrender/indtrængen af vand ved skotrende
2. Fugt i vægge i to stuer
3. Råd i en bærende bjælke
4. Ekspansionsskum som isolering mellem 1. sal og loft
5. Manglende gulvafløb i to badeværelser

Den forsikrede ejendom er opført i 1920. Klagerne overtog ejendommen pr. 1/9 2011 på baggrund af en tilstandsrapport af 3/5 2011.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

Bemærkninger

	Ja	Nej	Bygning
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	☒	☐	ABC

På grund af højde, kunne taget på bygning A kun besigtiges fra terræn og der tages derfor forbehold overfor skader, der ikke kunne ses herfra.
Der var i bygning A ingen adgang til skunkrum og der tages derfor forbehold overfor evt. skader i disse rum.
Der hvor kældervægge i "stuer" var beklædt med pladebeklædning, kunne underliggende konstruktion ikke besigtiges.
Hvor der i "stuer" i kælder og på 1. sal er væg til væg gulvbelægning tages der forbehold overfor evt. skader i underliggende gulv.
På grund af beplantning, kunne sokkel og facade m.m. på bygning A mod sydøst og bygning B mod nord og vest ikke besigtiges og der tages derfor forbehold overfor evt. skader.

…

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Beboelsen er et typisk hus fra opførelsestidspunktet, ejendommen bærer præg af manglende vedligeholdelse i de senere år, men bortset fra de skader, der er medtaget i Tilstandsrapporten, er ejendommen, når der tages hensyn til ejendommens alder, i en rimelig god stand. Ejendommen vil kræve vedligeholdelse udover det normale.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	Maling afskaller partielt bl.a. mod vest og syd, ligesom der mangler maling af understøtninger til altan mod syd. Bærende jerndragere under altan mod syd er synlig og årsag hertil er, at puds revner, hvilket medfører rustdannelse på jerndrager. Under altan/på gesims er der nogen pudsafskallinger. Note: Ovennævnte skader bør udbedres.
		K1	Der forekommer almindelige revner i facader, de fleste er overfladerevner. (gælder også bygning B) Note: Der må påregnes en løbende vedligeholdelse af facader.
	…		
	3.4 Altaner	K2	Udvendigt træværk er kraftigt udtørret, sprækker og der er partiel nedbrydning af gelænder på altan og træværk på altan. Note: Ovennævnte skader bør udbedres.
	…		
	8. Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Over karnap mod vest, er der enkelte defekte naturskiferplader. Note: For at undgå nedsivning af fugt/fygesne, bør ovennævnte defekte skiferplader udskiftes.
		UN	Ved besigtigelsen den 4.januar 2010,var det frostvejr og i tagrum over hanebånd kunne der ses vand på underside af eternitskifertag og taglægter bliver opfugtet. Note: Om det er kondensvand eller utætheder i taget kunne ikke konstateres, på grund af højde og sne på taget, forholdet bør derfor undersøges nærmere.
		K1	Eternitskifertag har ældningstegn og maling afskaller mere eller mindre.

		Der er noget mosbelægning på tag, især mod nord, hvilket opsuger fugt og kan give utætheder.
8.3 Skotrender/inddækninger	K2	Zinkafslutning langs vindskede mod sydvest mangler. Note: Ovennævnte skade bør udbedres.
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	På kvist mod syd er vindskede under nedbrydning, ligeledes er dækbrædder over karnap mod vest under nedbrydning. Note: Ovennævnte vindskeder og dækbrædder bør udskiftes.
…		
8.12 Isolering	K1	Isolering i tagrum over hanebånd er meget uensartet og der er en del kuldebroer, hvilket kan give trækgener. Note: I tagrum er der flere steder monteret "skum" og det har en tendens til at suge fugt til sig.
9. Bad/toilet og bryggers		
…		
9.4 Gulvafløb	K3	Gulvafløb i bruseniche i badeværelser og fyrrum slutter ikke tæt mellem afløbsrist og afløbsskål. Note: Ved gulvafløbsskåle, der ikke er i niveau med gulvet, er der risiko for nedsivende vand i utætheder mellem afløbsskålen og tilstødende beton samt skjulte installationer. Nedsivende vand medfører risiko for fugtskader under gulvene.

De fem klagepunkter behandles separat i det følgende.

1. Utætte skotrender/indtrængen af vand ved skotrende

Klagernes advokat har i klageskemaet af 18/1 2014 anført følgende:

"I forbindelse med at klagerne fjernede en af skråvæggene på ejendommens loft kort tid efter overtagelsen af ejendommen, kunne der konstateres fejl ved konstruktionen ved skotrenden.

Konstruktionsfejlen består i, at skotrenden er utæt, hvilket medfører, af der siver vand ind på tagkonstruktionen. Klagerne har ved nærmere undersøgelser på ejendommens loft kunne konstatere, at der er luft mellem skotrenden og tagpladerne. Hertil kommer, at der ikke er lavet fugle- og snefang, hvilket betyder, at der er fri passage udadtil. Der er ligeledes ikke nogen overlap af tagpladerne. Disse forhold fremgår ikke at tilstandsrapporten, ligesom forholdet ikke er blevet omtalt af besigtigelseskonsulenten. Konstruktionsfejlen medfører, at tagkonstruktionen under skotrenden er gennemfugtet.

Billeddokumentation og nærmere beskrivelse af konstruktionsfejlen er vedlagt som bilag … (billede …).

Dansk Boligforsikring afviser dækning med henvisning til, at utætheden formentlig skyldes slid og ælde, og at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten under pkt. 8.1, idet tagbelægning/rygning er anmærket med karakteren UN, ligesom der henvises til tilstandsrapportens side 6 under bemærkninger, pkt. 2.

Det er dog klagernes opfattelse, at der ikke er tale om almindeligt slid og ælde, men derimod en fejlkonstruktion ved skotrenden. Dette kan konstateres via syn fra loftet. Fejlkonstruktionen har medført en skade i et lukket skunkrum samt ustabilitet som følge af råd i rem, men det i tilstandsrapportens pkt. 8.1 anførte har intet med det nu konstaterede at gøre. Den i tilstandsrapporten medtagne 'UN' kan således ikke dække over fejlen ved skotrenderne, idet disse to ting ikke har nogen sammenhæng.

Det bemærkes endvidere, at det under bemærkningerne er anført, at der tages forbehold for skader, der ikke kunne ses herfra. Dette forbehold vedrører således ikke dette forhold.

Det er ligeledes ikke korrekt, når det af Dansk Boligforsikring anføres, at taget er 30-40 år gammelt, idet dette ikke stemmer overens med det, klagerne er blevet oplyst.

Der er ligeledes ikke tale om manglende vedligeholdelse, og det anmeldte forhold går således langt ud over, hvad klagerne har kunnet forvente på trods af ejendommens alder.

Dansk Boligforsikring har endvidere anført, at konstruktionen ikke i sig selv medfører nærliggende risiko for skade. Dette er klagerne ikke enig i, idet selve konstruktionen omkring skotrenden netop er årsag til fugtskaderne på tagkonstruktionen derunder. Disse forhold fremgik som nævnt ikke af den tilstandsrapport, som klagerne har fået udleveret i forbindelse med handlen."

Selskabet har i brev af 3/2 2014 til nævnet anført følgende:

"Ved besigtigelsen blev der konstateret en mindre fugtskade ved skotrenden. Besigtigelseskonsulenten oplyser, at en Boracol-behandling af det opfugtede træ, er tilstrækkelig udbedring. Det var ved besigtigelsen indefra ikke muligt, at konstatere utætheder i skotrenden.

Tagbelægningen er med en del mos, og besigtigelseskonsulenten anslår alderen til 30-40 år. Dette syntes også at fremgå af tilstandsrapporten, hvor det under pkt. 8.1 er anmærket at tagbelægningen er med ældningstegn.

Tagbelægningen består af eternitskiffer, der er lagt i skifferkit, dvs. uden undertag. Skotrenden er ligeledes klæbet fast til tagbelægningen med skifferkit. Konstruktionen er ikke usædvanlig. Klager har fremsendt konstruktionstegninger, som viser en nyere oplægningsmetode, hvor skifferbelægningen er lagt på undertag. Denne konstruktionsmetode var ikke gængs da klagers tag blev udført.

Klagers advokat anfører, at det at der er en utæthed, i sig selv er en konstruktionsfejl. Dette kan ikke tiltrædes. Der er intet der tyder på, at konstruktionerne ikke skulle have været tætte ved udførelsen. Var der tale om en ældre/oprindelig utæthed, ville der utvivlsomt ses skader i form af nedbrud. Dette er ikke tilfældet (se billedmaterialet). Det mest sandsynlige er derfor, at utætheden skyldes nedslidning af fugerne (skifferkit) enten ved skotrenden eller den tilstødende tagbelægning.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er blevet konstateret opfugtninger i tagkonstruktionen, men at det ikke ved huseftersynet var muligt at klarlægge årsagen hertil. Forholdet har derfor fået karakteren UN. Det er selskabets opfattelse, at klager på den baggrund er blevet advaret om, at taget kan være utæt, og at klager derfor også forud for købet har haft muligheden for at få udført nærmere undersøgelser af tagdækningen.

Da klager har valgt at købe huset (købt af kommunen efter budrunde til en pris ca. 1 mil. under vurdering), uden at få tagets tæthed undersøgt nærmere, har man accepteret risikoen for, at der efterfølgende måtte vise sig utætheder i tagbelægningen, som kunne have været afdækket ved nærmere gennemgang af taget.

Forholdet er på den baggrund undtaget fra forsikringsdækningen."

Hertil har klagernes advokat i brev af 1/3 2014 til nævnet bemærket følgende:

> "Det bestrides, at der alene er tale om en mindre fugtskade ved skotrenderne. Under henvisning til sagens bilag … skal det oplyses, at klager ikke under besigtigelsen den 27. oktober 2011 har udtalt, at der var tale om en mindre fugtskade. Klager har til gengæld oplyst, at det til tider var nødvendigt at have en spand stående til at opsamle det vand, der trænger ind igennem ved skotrenderne.
>
> Det kan oplyses, at flere bærende bjælker i ejendommen er ramt af fugtskader/råd som følge af de utætte skotrender. Som følge heraf har klagerne på vestersiden af huset måtte etablere en midlertidig løsning ved at forstærke en af de bærende bjælker med flere lægter, idet den bærende bjælke ikke længere har forbindelse til remmen som følge af fugt/råd (se vedlagte bilag).
>
> Klager har under besigtigelsen den 27. oktober 2011 forevist dette til besigtigelseskonsulenten, der dog har valgt alene at vedlægge billeder fra østersiden af huset, hvor det er knap så slemt, men dog også udbredt. Klager har ligeledes forevist en hel 'vandpyt' under en af utæthederne ved den nederste del af skotrenderne, som heller ikke er omtalt i besigtigelsesrapporten.
>
> Det konkluderes i besigtigelsesrapporten, at utæthederne formentlig skyldes slid og ælde. Dette er dog efter klagers opfattelse ikke korrekt. Der er ikke problemer med selve overfladen af taget, idet problemerne kun viser sig ved afslutningerne; skotrender, udhæng ved tagovergang og manglende inddækning ved kvistende (se vedlagte bilag).
>
> Da forholdet først blev synligt for klager, da denne fjernede skråvæggene på ejendommens loft kort tid efter overtagelsen af ejendommen, kunne klager derfor ikke have konstateret forholdet, inden købsaftalen blev indgået.
>
> Det er ikke korrekt, at det fremgår af tilstandsrapporten, at der er konstateret opfugtninger i tagkonstruktion. Derimod fremgår det af tilstandsrapporten, at der i tagrum over hanebånd kunne ses vand på undersiden af eternitskiffertag. Vandet kunne således konstateres på et sted væsentligt højere oppe end det sted, hvor skotrenderne er utætte.
>
> Da vandet fra skotrenderne jo ikke kan løbe opad, medfører tilstandsrapportens pkt. 8.1 således ikke, at de utætte skotrender er undtaget fra forsikringsdækningen."

I brev af 17/3 2014 fra selskabet til nævnet hedder det:

> "Klager har ikke nærmere påvist steder hvor skotrenden skulle være utæt. Det vand der kommer ind kan udmærket stamme fra utætheder højere oppe i tagfladen. Ved besigtigelsen var der ikke tegn på vandindtrængning i større omfang, således som det nu beskrives af klagers advokat. Der henvises til det fremsendte billedmateriale. Klager er under alle omstændigheder i tilstandsrapporten blevet opfordret til at foretage nærmere undersøgelser vedrørende tagets tæthed, men har valgt at købe huset uden at få foretaget sådanne undersøgelser.
>
> De fugtskader besigtigelseskonsulenten fik forevist, var meget begrænsede, navnlig set på baggrund af, at tagkonstruktionen er fra husets opførelse i 1920. Der er ikke konstateret svækkelser eller sætninger i tagkonstruktionen, som følge af nedbrud i bærende spærkonstruktioner.

Klager har desuden tegnet dækning for rådskader på bygningsforsikringen. Hvis der konstateres rådskader, som har konstruktiv betydning for bygningen, bør disse i første omgang anmeldes over denne forsikring."

Klagernes advokat har i brev af 24/3 2014 til nævnet anført følgende:

"Det fremgår af forsikringsselskabets brev, at der under besigtigelsen ikke var tegn fra vandindtrængning i større omfang. Dette er efter klagernes opfattelse direkte forkert. Det bemærkes, at gulvet i det lille værelse var meget vådt, således at der lå overfladevand. Der henvises i øvrigt til de tidligere fremsendte billeder, hvor der ses luft imellem skotrende og tag.

Det fremgår endvidere af forsikringsselskabets brev, at der ikke blev konstateret svækkelser eller sætninger i tagkonstruktionen som følge af nedbrud i bærende konstruktioner. Dette er ligeledes ikke korrekt, idet den byggesagkyndige, under besigtigelsen, blev forevist det spær, som ikke længere har forbindelse til resten af konstruktionen. Der er tidligere i sagen fremlagt billeder heraf."

Selskabet har hertil i brev af 9/4 2014 til nævnet bemærket følgende:

"Klager henviser til at det af billeddokumentationen fremgår, at det har været muligt at se luft mellem skotrende og tag. Det fremgår dog også af samme bilag, at klager selv har tætnet mellem tagbelægning og skotrende, uden at dette har haft nogen effekt. Dette tyder på at vandindtrængningen snarere stammer fra en generel nedslidning af taget, som beskrevet i tilstandsrapporten.

Den rådskade i spæret der henvises til, var udbedret ved besigtigelsen (husforsikring?)"

Klagernes advokat har i brev af 25/4 2014 til nævnet anført følgende:

"Det er korrekt, at klagerne selv har forsøgt at foretage en midlertidig tætning af utætheden mellem skotrenden og taget udefra med henblik på at mindske følgeskaderne af utæthederne. Klagerne er dog ikke enige i, at dette forhold skulle medføre, at vandindtrængningen snarere skulle stamme fra en generel nedslidning af taget.

Det anføres endvidere i brevet af 9. april 2014, at rådskaden i spærret var udbedret ved besigtigelsen. Dette er dog ikke korrekt, idet klagerne alene har lavet en midlertidig løsning (udveksling), idet spærret ikke havde forbindelse til resten af konstruktionen. For at der kan ske en reel udbedring af forholdet kræver det dog, at der foretages en permanent reparation af spær/konstruktionen.

Dansk Boligforsikring har endvidere ikke forholdt sig til, at klagerne har konstateret flere fejl ved konstruktionen af taget, hvilket bl.a. fremgår af de tidligere indsendte billeder."

I brev af 5/5 2014 fra selskabet til nævnet hedder det:

"Det er ikke selskabets opfattelse, at der skulle være behov for yderligere reparation af den rådskade spærende. Det vurderes at den reparation/udveksling der er udført med gennemgående bolte, har genetableret styrken i konstruktionen. Der henvises i øvrigt til rådskadedækningen under villaforsikringen."

Af besigtigelsesrapport af 28/10 2011 fremgår følgende vedrørende dette forhold:

"FT oplyser: har nedtaget skråvægge i tagetagen, har i forbindelse hermed opdaget en mindre utæthed fra skotrende. Underliggende trækonstruktion er med mindre fugtskade, har behandlet denne med boracol - træ behøver ikke udskiftes.

Pga. stor højde er det ikke muligt at besigtige skotrender udefra.

Tagetage, skotrender ses udført i forbindelse med en større frontspids - skotrender er formentligt udført i zink/bly - tagbelægning er skiffereternit. Skiffer er klæbet ned på skotrenden. Nederste del af skotrende, her ses mindre fugtaftegninger. Se billeder …

Konklusion:
Det var umiddelbart ikke muligt at lokalisere årsag til vandindtrængning. Som nævnt var det ikke muligt at besigtige skotrender udefra.

Der er tale om et ældre eternitskiffer skønnet 30 - 40 år, formentligt skyldes utæthed slid og ælde, jeg kan ikke komme det nærmere.

Tilstandsrapport: se side 6 punkt 2 under bemærkninger samt side 10 punkt 8.1"

2. Fugt i vægge i to stuer

Klagernes advokat har i klageskemaet af 18/1 2014 anført følgende:

"Klagerne har ligeledes efter overtagelsen af den pågældende ejendom kunnet konstatere, at der er fugt i væggene i 2 stuer. Fugten har bl.a. vist sig ved plamager på væggene.

Dansk Boligforsikring har afvist at dække fugtskaden med henvisning til, at årsagen til opfugtning skyldes den oprindelige konstruktion, og at det, på grund af husets beliggenhed, er normalt med opfugtning, som konstateret, ligesom man henviser til tilstandsrapporten side 9, pkt. 3.1.

Det konstaterede har intet med det i tilstandsrapporten anførte forhold at gøre. I første omgang troede klagerne, at opfugtningen eventuelt kunne skyldes murgennemføringerne. Klagerne har derfor forsøgt at udbedre forholdet ved blandt andet at lukke disse murgennemføringer.

Det har dog efterfølgende vist sig, at fugten i væggene i stuerne ikke er aftaget på trods af, at klagerne har forsøgt at forbedre disse forhold. Det er således ikke lykkes at forhindre fugtgennemtrængningen i de to stuer.

Som følge heraf er det klagernes opfattelse, at fugten kan henføres til den utætte skotrende og ikke fra en altan på første sal, som nævnt i forsikringsselskabets rapport. Det vand, der trænger ind fra skotrenden, kan ses også som skjolder på klagernes nymalede lofter i spisestuen.

Som bilag … vedlægges billeddokumentation og en nærmere beskrivelse af fugtskaderne."

Selskabet har i brev af 3/2 2014 til nævnet anført følgende:

”Ved besigtigelsen kunne der konstateres fugt i to ydermure. Klager var ved besigtigelsen i gang med renovering/efterisolering. Der sås ikke skader på konstruktionerne, som følge af fugten i murværket. Besigtigelseskonsulenten vurderede, at fugten primært må tilskrives den højere liggende altan, som er udført med afløb ind mod muren. Fugten kan også skyldes slagregn m.m. da der er tale om en udsat, højt beliggende bygning. Murværket er med revner og afskalninger (jf. tilstandsrapportens pkt. 3.1), og det er derfor ikke umindeligt at ydermurene i perioder vil være opfugtede.

Det vurderes ikke, at der er sammenhæng med forhold 1 (skotrender), da der ikke ved besigtigelsen blev konstateret tegn på større vandindtrængning. Der henvises til selskabets bemærkninger ovenfor vedrørende dette pkt.

Da der ikke ses skader, som følge af det opfugtede murværk, og da forholdet vurderes at skyldes husets oprindelige konstruktion, samt forhold beskrevet i tilstandsrapporten, dækker ejerskifteforsikringen ikke.”

Hertil har klagernes advokat i brev af 1/3 2014 til nævnet bemærket følgende:

”Det fremgår af den fremlagte besigtigelsesrapport (bilag …), at altanen (over stue 1) har vandafløb ved det pågældende hjørne. Dette forhold er dog efterfølgende udbedret af klagerne, men det har ikke afhjulpet fugtproblemerne i de to stuer.

Det præciseres endvidere, at de to opfugtede vægge er placeret under det sted, hvor klagerne har konstateret den største vand-/fugtindtrængen og råd i tagkonstruktionen under skotrenderne.

Det bestrides derfor af klager, at husets oprindelige konstruktion skulle være årsag til fugtproblemerne i de to stuer.

I forhold til stue 2 ved det sydveste hjørne kan det oplyses, at fugtmålingerne var stigende nedefra og op, hvilket indikerer, at problemet ikke er mellem soklen og væggen, eller skyldes at der render vand ned på ydersiden af huset. Fejlen blev dog ikke fundet under besigtigelsen.”

Af besigtigelsesrapport af 28/10 2011 fremgår følgende vedrørende dette forhold:

”Stue 1 ved karnap/frontspids i hjørne af ydervæg, her ses ydervæg opfugtet - tapet/puds har løsnet sig. Se billede …
Fugtmåling indikere væg er kraftigt opfugtet.
Udvendigt, altan har vandafløb ved pågældende hjørne. Se billeder …

Konklusion
Årsag til opfugtning skyldes oprindelig konstruktion. Afløb består af et rør, støbt ind i betondæk på altan. Dækket har fald til afløbet dvs. ind mod ydervæggen. Ydervægge er i massivt murværk, det vil være svært at undgå opfugtning med nuværende konstruktion.

Tilstandsrapport: se 3.1

Stue 2 ved sydvest hjørne, her ses ydervæg opfugtet - tapet/puds har løsnet sig. Se billede …
Udvendigt sydvest hjørne, her ses afskalning af maling. Se billede …

Konklusion
Huset ligger højt, helt åbent med facade ud mod syd. Forholdet må tilskrives udsat beliggenhed. Ydervægge er massiv murværk - fugt kan transporteres ind i muren til inderside!

Tilstandsrapport: se 3.1"

3. Råd i en bærende bjælke

Klagernes advokat har i klageskemaet af 18/1 2014 anført følgende:

"Klagerne har ligeledes konstateret, at der er råd i en af de bærende bjælker på den pågældende ejendom.

Da klagerne overtog ejendommen var den pågældende bærende bjælke dækket ind af et bræt, som var sat over bjælken, således at selve bjælken ikke var synlig udefra. Klagerne kunne dog ved nedtagningen af brættet konstatere, at den bærende bjælke herunder var rådden. Der er ikke blot tale om råd i overfladen af bjælken, men derimod råd der går ca. 4 - 5 cm. ind.

Billeddokumentation og en nærmere beskrivelse af rådskaden fremgår af bilag … (billede …).

Dansk Boligforsikring henviste i første omgang til, at denne skade skulle anmeldes til husforsikringen, før Dansk Boligforsikring ville tage stilling til, hvorvidt de var forpligtede til at dække skaden.

Forholdet blev efterfølgende anmeldt til klagernes husforsikring, der dog har afvist at dække skaden den 1. november 2013.

Der er efterfølgende rettet henvendelse til Dansk Boligforsikring i en mail af 5. november 2013, hvori Dansk Boligforsikring anmodes om at meddele tilsagn om dækning af denne skade (bilag …). Forsikringsselskabet har dog ved brev af 5. december 2013 (bilag …) afslået at ville dække skaden.

Dog fremgår det af brevet, at Dansk Boligforsikring vil dække den fejlagtige inddækning/tætning, idet det vurderes, at bjælken ikke er nedbrudt i et omfang, som er af betydning for styrken/funktionen. Dette er klagerne ikke enig i, ligesom klagerne ikke er enig i Dansk Boligforsikrings vurdering af, at beløbet til dækning af den fejlagtige inddækning/tætning kan opgøres til mindre end kr. 3.000, således som påstået af Dansk Boligforsikring."

Selskabet har i brev af 3/2 2014 til nævnet anført følgende:

"Ved genbesigtigelsen blev det konstateret, at der er tale om overfladisk råd, uden betydning for bjælkens styrke/funktion. Det fremgår af klagen, at det er klagers opfattelse, at der er tale om større nedbrud end det kunne konstateres ved besigtigelsen, men der er ikke nærmere oplysninger om, hvad klager baserer dette på. Klager var selv tilstede ved besigtigelsen, men påviste ikke ved den lejlighed områder med nedbrud af betydning.

Klagers husforsikring har af samme årsag afvist at dække under den tegnede rådskadeforsikring.

Det er besigtigelseskonsulentens opfattelse, at tætningen med PU-skum er en fejl. I stedet bør der etableres en zinkkant over bjælken, jf. bilag ... Dansk Boligforsikring har anerkendt at dække den af besigtigelseskonsulenten anbefalede løsning. Det bemærkes, at der i tilstandsrapporten under pkt. 3.4, er en anmærkning vedrørende træværk på og over altanen. Forholdet har fået karakteren K2. Klager har således været bekendt med, at der skulle foretages reparationer af det anmeldte træværk.

Klager har ikke sandsynliggjort, at der skulle være grundlag for yderligere erstatning."

Hertil har klagernes advokat i brev af 1/3 2014 til nævnet bemærket følgende:

"Det skal bemærkes, at forsikringsselskabet ikke har anerkendt dækning af punkt 3 vedrørende råd i den bærende bjælke. Selskabet har alene anerkendt at ville dække den fejlagtige inddækning/tætning, idet det vurderes, at bjælken ikke er nedbrudt i et omfang, som er af betydning for styrken/funktionen.

Uenigheden vedrørende dette punkt består derfor - som anført i klagen - i, at der efter klagers opfattelse ikke er tale om overfladeråd uden betydning for styrken/funktionen. I forlængelse heraf kan det oplyses, at klager har konstateret flere revnedannelser i facaden, som forventes at skyldes råd i den pågældende bjælke.

Klager er desuden ikke enig i Dansk Boligforsikrings vurdering af, at beløbet til dækning af den fejlagtige inddækning/tætning kan opgøres til mindre end kr. 3.000.
…
Det er ikke korrekt, at klager under besigtigelsen ikke anviste områder med nedbrydning af betydning.

Under besigtigelsen havde klager et stykke værktøj (skruetrækker) med og kunne ved hjælp heraf påvise, at skruetrækkeren flere steder kunne stikkes 5 cm ind i bjælken som følge af, at denne er ramt af råd. Mellem den bærende bjælke og muren kunne der endvidere stikkes en skruetrækker ind til roden af skuretrækkeren. Hulrummet er på grund af råd forsøgt lukket med skum, hvilket også blev forevist til besigtigelseskonsulenten under besigtigelsen i november 2013 (bilag …).

Klager har endvidere konstateret, at ejendommen muligvis har givet sig som følge af, at den bærende bjælke er mør/blød. Der er særligt to kraftige sætningsskader i gavlmuren, og klager har konstateret, at der har været udvikling i dem. Dette forhold er ligeledes ikke nævnt i besigtigelsesrapporten (bilag …) på trods af, at besigtigelseskonsulenten blev oplyst herom (det var sågar besigtigelseskonsulenten, der opdagede dem). Det er klagers opfattelse, at der må være tale om nye sætningsskader, som måske er opstået efter, at klager skilte den konstruktion ad, der var holdt sammen af skum. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Indklagede har ligeledes ikke redegjort for, hvordan denne har beregnet, at udgifterne til den dækningsberettigede del ikke overstiger kr. 3.000. I forlængelse heraf bemærkes det, at det af bilag … fremgår, at et udbedringsforslag beregnes til kr. 8.000 inkl. moms. Klager er dog heller ikke enige i denne prisfastsættelse.

En udbedring af skaden vil efter klagers opfattelse kræve en nedtagelse af gavlen og udskiftning af bjælken."

I brev af 17/3 2014 fra selskabet til nævnet hedder det:

”De revner i murværket i gavlspidsen, som klager henviser til, er uden forskydning i murværket, og skyldes ikke sætninger i den bærende bjælke. Revnerne skyldes naturlige bevægelser primært som følge af vindpåvirkninger på gavlen. Revnerne er uden konstruktiv betydning for bygningen.

Vedrørende påstået nedbrud/svækkelse af bjælken, må det fastholdes, at dette ikke kunne konstateres ved besigtigelsen. Som bilag …, fremlægges kopi af e-mail fra … Forsikring, hvoraf det fremgår, at bygningstaksator … heller ikke har konstateret råd af betydning for bjælkens bæreevne.

Det bemærkes for god ordens skyld, at bygningsforsikringen normalt dækker forud for ejerskifteforsikringen.”

Klagernes advokat har i brev af 24/3 2014 til nævnet anført følgende:

”Det anføres i forsikringsselskabets brev, at de pågældende revner skyldes naturlige bevægelser, primært som følge af vindpåvirkning fra gavlen samt at revnerne er uden konstruktiv betydning for bygningen. I forlængelse heraf bemærkes det, at de pågældende revner ikke var et tema under den besigtigelse, som forsikringsselskabets sagkyndige har foretaget. Revnerne blev først konstateret i forbindelse med, at forsikringsselskabet … (husforsikringen) var ude at besigtige forholdet omkring den bærende bjælke. Klagerne stiller sig derfor uforstående overfor, hvordan forsikringsselskabet, på det foreliggende grundlag, kan komme til en sådan konklusion, der i øvrigt bestrides af klagerne. De nævnte revner er ligeledes ikke omtalt i forsikringsselskabets besigtigelsesrapport.

Det bemærkes endvidere, at forsikringsselskabet ikke har taget stilling til, at der er skum inde i konstruktionen, samt at dette under alle omstændigheder skal renses ud/af.”

Selskabet har hertil i brev af 9/4 2014 til nævnet bemærket følgende:

”Klager oplyser at revnerne i murværket ikke var et tema ved besigtigelsen. Dette er for så vidt korrekt, men besigtigelseskonsulenten fik dog forevist revnerne, og der blev også taget billeder (vedlægges og bedes vedhæftet bilag …). Revnen ikke er medtaget i besigtigelsesnotatet, da der ikke skønnes, at være nogen sammenhæng med bjælken, som netop ikke anses at været svækket. Der er tale om højplaceret gavltrekant, der uundgåeligt vil blive udsat for kraftige vindpåvirkninger.

Besigtigelseskonsulenten har supplerende oplyst, at der ikke var nogen lodrette forskydninger i revnerne, hvilket man ville forvente, hvis der var tale om en sætning grundet nedbrud i bjælken.”

Klagernes advokat har i brev af 25/4 2014 til nævnet anført følgende:

”Der henvises til bemærkningerne i brevet af 24. marts 2014, men det skal dog præciseres, at der ikke alene er tale om en revne, men om flere gennemgående revner, der efter klagernes opfattelse er opstået som følge af råddet i den bærende bjælke.”

Klagerne anmeldte rådskaden til sin husforsikring i et andet selskab, der ved mail af 10/10 2013 til klagerne anførte følgende:

”Har gennemset jeres fremsendte foto af det skadesanmeldte. Jeg har den 10. okt. 2013 talt med din mand, hvor jeg der oplyse ham om, at der desværre ikke, er dækning forråd da bjælken ikke umiddelbart har mistet sin bære- eller funktionsevne.

I forbindelse med samtalen blev jeg orienteret om, hvorledes genetableringen af det udv. vandretliggende dækbræt var udført, denne etablering må betragtes, som en fejlkonstruktion da alm. overfladevand vil blive ført direkte ind i vægkonstruktionen.”

Det indklagede selskab foretog den 26/11 2013 en besigtigelse. Af besigtigelsesrapporten fremgår følgende:

”FT viste mig gavlen hvor bjælke som bær muret gavl skulle være nedbrudt. Foto …. Herefter vist FT mig de dækbrædder som nu var nedtaget. Brædderne er meget udtørret, foto …, og på bagsiden ses rester af PUR-skum, som formentlig har været brugt som tætning.

På altanen, ses den bærende bjælke, foto …. Bjælken er almindelig savskåret tømmer, med bomkanter. Bjælken er oprindelig indklædt med høvlede brædder på front og i bund.

Ved besigtigelsen ses rester efter PUR-skum, og at bjælken er ’frønnet’ efter længere tids fugtpåvirkning.

Ved stikning med kniv, er træet fast, og kun med overflade nedbrud.

Den oprindelige konstruktion, se tegning 2, snit A-A(1). Ved den løsning der er anvendt, trænger der på sigt vand ind mellem pudsen på murværket og dækbrættet, og opfugter bjælken. Løsningen kræver løbende vedligeholdelse.

Der har på et tidspunkt været anvendt PUR-skum, som tætningsmiddel. PUR-skum er ikke anvendeligt til tætning, da det kan være fugtsugende.

For at imødegå fugtindtrængen, bør der indlægges en zinkkant mellem murværket og bjælken. Løsningen er illustreret på …

Udbedring ... I alt inkl. moms kr. 8.000,-”

4. Ekspansionsskum som isolering mellem 1. sal og loft

Klagernes advokat har i klageskemaet af 18/1 2014 anført følgende:

”Klagerne har ligeledes kunnet konstatere, at der er anvendt expansionsskum som isolering mellem 1. sal og loft.

Hertil har Dansk Boligforsikring anført, at det ikke altid har været ulovligt at benytte skum som isolering, og i forlængelse heraf har forsikringsselskabet bedt klagerne om at dokumentere, hvornår dette arbejde er udført.

Klagerne er dog ikke klar over, hvornår det pågældende arbejde er udført, hvilket er meddelt til selskabet.

Dansk Boligforsikring henviser endvidere til, at der ikke er tale om en aktuel skade, og der henvises til forsikringsbetingelserne afsnit 3 om, hvilke forhold der er dækket.

I forlængelse heraf bemærkes det dog, at ulovlige forhold vedrørende en ejendoms isolering må anses for omfattet af dækningen på ejerskifteforsikringen, og det pågældende forhold må derfor udgøre en dækningsberettiget skade."

Selskabet har i brev af 3/2 2014 til nævnet anført følgende:

"Klager har ikke nærmere beskrevet hvor der er konstateret skum i etageadskillelsen, eller hvori en eventuel ulovlighed skulle bestå. Klager har dog heller ikke tegnet udvidet dækning med dækning for ulovlige bygningsindretninger, og som sådan forekommer det også underordnet at få forholdet nærmere belyst. Derudover fremgår det af tilstandsrapporten under pkt. 8.12, Isolering, at der flere steder i tagrum er monteret 'skum'. Klager har derfor haft mulighed for at tage højde for forholdet, forud for købet af ejendommen."

Hertil har klagernes advokat i brev af 1/3 2014 til nævnet bemærket følgende:

"Klager har konstateret, at der er anvendt expansionsskum som isolering mellem 1. sal og loft, i forbindelse med etableringen af en ny loft-trappe.

Ved etableringen af den nye lofttrappe, flyttede klager afgangsgennemføringen og dermed også en del gulvbrædder på loftet (se vedlagte bilag). Klager blev derfor opmærksom på dette problem.

Indklagede henviser til, at det i tilstandsrapportens punkt 8.12 er anført, der er flere steder i tagrum er 'monteret' skum. Dette har dog ikke nogen sammenhæng med, at der i selve etageadskillelsen mellem 1. sal og loft er anvendt ekspansionsskum som isolering."

I brev af 17/3 2014 fra selskabet til nævnet hedder det:

"Klager har fremsendt billeder fra tagrummet, som viser, at der er anvendt ekspansionsskum i loft mod tagrum. Det fremgår ikke nærmere hvilken betydning klager mener, at dette skulle have for bygningen, eller hvorfor klager ikke mener, at tilstandsrapportens anmærkning under pkt. 8.12, vedrørende netop skum i tagrum, er uden sammenhæng med det konstaterede."

Klagernes advokat har i brev af 24/3 2014 til nævnet anført følgende:

"Når det i tilstandsrapportens pkt. 8.12 anføres, at der flere stedet i tagrum er monteret skum, er der tale om skum, som nemt kan fjernes igen. Der menes dermed ikke det ekspansionsskum, som er anvendt som isolering i konstruktionen mellem første sal og loft. De billeder, som tidligere er fremsendt, er taget helt inde i konstruktionen, og disse forhold kom således først til syne, efter at der blev åbnet til en ny gennemføring. Det er klagernes opfattelse, at det anvendte ekspansionsskum i loft mod tagrummet ikke er lovligt."

Selskabet har hertil i brev af 9/4 2014 til nævnet bemærket følgende:

"Klager anfører at det efter klagers opfattelse ikke er lovligt at anvende skum i tagkonstruktionen. Der er ikke nærmere henvisninger til regler der måtte forbyde anvendelsen af skum, men det bemærkes, for god ordens skyld, at der ikke er tegnet ulovlighedsdækning. Klager har ikke gjort gældende at der skulle være sket skader."

14. 85565

5. Manglende gulvafløb i to badeværelser

Klagernes advokat har i klageskemaet af 18/1 2014 anført følgende:

> "Klagerne har endvidere kunnet konstatere, at der mangler gulvafløb i badeværelserne i stueetagen og på 1. sal.
>
> I relation hertil har Dansk Boligforsikring henvist til, at der ikke er konstateret nogen skader som følge heraf, ligesom der henvises til, at ejerskifteforsikringen for den omhandlende ejendom alene er tegnet som en basisdækning, det vil sige uden dækning vedr. ulovlig el- og vvs installationer.
>
> Det er dog klagernes opfattelse, at det er uden betydning, at der alene er tale om en ejerskifteforsikring med basisdækning. Det fremgår direkte af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1., at en skade kan være *et fysisk forhold, som svækker bygningens værdi eller brugbarhed,* samt at *en manglende bygningsdel kan være en skade.* Det manglende afløb udgør dermed en skade, som er omfattet af ejerskifteforsikringen."

Selskabet har i brev af 3/2 2014 til nævnet anført følgende:

> "Gulvafløbene er i tilstandsrapportens pkt. 9.4 beskrevet med karakteren K3, da der ikke tæthed mellem afløbskål og rist. Det må derfor lægges til grund, at der findes gulvafløb, hvor disse er påkrævede (i brusenicher). Klager (og klagers advokat) syntes at være af den opfattelse, at der også skulle have været etableret gulvafløb i den ikke vandbelastede del af badeværelserne. Hvorfor man mener, at dette skulle være et problem, henstår som åbent spørgsmål.
>
> Klagers advokat har aldrig redegjort for, hvilke regler der ved opførelsen i 1920 skulle være overtrådt. Da der under alle omstændigheder ikke er tegnet ulovlighedsdækning, har Dansk Boligforsikring ikke haft anledning til at udforske området nærmere. Det er op til klager at sandsynliggøre et dækningsberettigende forhold.
>
> Det forekommer umiddelbart åbenlyst, at det ikke vil medføre nærliggende risiko for skade, at der ikke forefindes et gulvafløb i den ikke vandbelastede del af et badeværelse. Klager har da heller ikke gjort gældende, at der skulle være skader eller nærliggende risiko herfor, som følge af det anmeldte forhold.
>
> Det anmeldte forhold er derfor heller ikke omfattet af basisdækningen."

Hertil har klagernes advokat i brev af 1/3 2014 til nævnet bemærket følgende:

> "Tilstandsrapportens punkt 9.4 kan ikke tages som udtryk for, at den byggesagkyndige har taget stilling til, at der findes gulvafløb, hvor disse er påkrævet.
>
> Der er ingen gulvafløb på badeværelset og ingen overløb i bruseren. Der henvises til vedlagte bilag."

I brev af 17/3 2014 fra selskabet til nævnet hedder det:

> "Klager har fremsendt billeder af en lukket bruseniche. Når der er monteret en lukket brusekabine, vil gulvet udenfor denne ikke blive betragtet som vandbelastet, og det forhold, at der ikke i dette område findes et gulvafløb, medfører ikke nærliggende risiko for skade.

Eventuelle ulovlige forhold er ikke dækket af den tegnede police."

Klagernes advokat har i brev af 24/3 2014 til nævnet anført følgende:

"Efter klagernes opfattelse er der ikke tale om en lukket bruseniche, og den pågældende bruseniche er ikke tæt i siderne. Det er klagernes opfattelse, at såfremt der ikke er gulvafløb, skal der være overløb på håndvask og bruseniche, hvilket ikke er tilfældet."

Selskabet har hertil i brev af 9/4 2014 til nævnet bemærket følgende:

"Klager ikke har påvist at det anmeldte forhold skulle medføre risiko for skade. Eventuelle ulovlige forhold er ikke dækket af den tegnede police."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"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.

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."

Nævnet er blevet forelagt fotos fra ejendommen.

Nævnet udtaler:
Nævnet bemærker indledningsvis, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler forsikringstagerne at bevise, at de har et krav imod selskabet.

1. Utætte skotrender/indtrængen af vand ved skotrende

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 8.1, at den bygningssagkyndige med karakteren UN har registreret vand på undersiden af eternitskifertaget, og at taglægter bliver opfugtet. Den bygningssagkyndige har bl.a. også noteret (med karakteren K1), at eternitskifertaget har ældningstegn, og at der er mosbelægning på tag, hvilket opsuger fugt og kan give utætheder.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at de anmeldte forhold vedrørende vandindtrængning i tagkonstruktionen rækker ud over, hvad klagerne på baggrund af anmærkningerne i tilstandsrapporten har måttet kunne forvente. Nævnet finder, at klagerne på baggrund af beskrivelsen i tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning.

Nævnet finder derfor, at klagerne ikke har bevist, at forholdet udgør en dækningsberettigende skade i forsikringens forstand.

2. Fugt i vægge i to stuer

Klagerne har anført, at fugten i væggene efter deres opfattelse er en følge af forholdet vedrørende utætte skotrender (forhold 1).

Selskabet har anført, at fugten efter selskabets opfattelse dels skyldes husets oprindelige konstruktion med massive vægge, en udsat beliggenhed samt en altan, der har afløb ind mod muren og dels skyldes revner og afskalninger på murværket. Selskabet har henvist til, at revner og afskalninger på murværket er omtalt i tilstandsrapporten.

Nævnet finder, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at opfugtningen af væggene skyldes et dækningsberettigende forhold. Nævnet finder endvidere, at klagerne ikke har be-

vist, at fugten har medført skade på bygningen eller udgør en nærliggende risiko for skade.

Nævnet finder derfor, at klagerne ikke på det foreliggende grundlag har godtgjort, at forholdet vedr. fugt i vægge er dækningsberettigende i henhold til ejerskifteforsikringen.

3. Råd i en bærende bjælke

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at den omhandlede træbjælke er nedbrudt i et omfang, som er af betydning for bjælkens funktion og styrke. Nævnet finder endvidere, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at svækkelse af bjælken er årsag til revner i det underliggende murværk.

Selskabet har tilbudt dækning for etablering af en zinkkant over bjælken til afledning af vand for at forhindre, at der sker yderligere nedbrydning af bjælken.

Nævnet finder herefter, at klagerne ikke har bevist, at de har krav på yderligere forsikringsdækning i anledning af det anmeldte forhold.

4. Ekspansionsskum som isolering mellem 1. sal og loft

Nævnet bemærker, at forsikringen er tegnet uden særlig dækning for ulovlige forhold (udvidet ejerskifteforsikring). Nævnet finder, at klagerne ikke har godtgjort, at forholdet vedrørende anvendelse af ekspansionsskum som isolering har medført skade eller indebærer en nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand.

Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning i anledning af det anmeldte forhold.

5. Manglende gulvafløb i to badeværelser

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at der foreligger en nærliggende risiko for skade i anledning af, at der ikke er gulvafløb i badeværelserne, hvor der er opsat brusekabiner.

Nævnet finder derfor, at klagerne ikke har godtgjort, at forholdet er dækningsberettigende i henhold til ejerskifteforsikringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Poul Sørensen