Ankenævnet for Forsikring

Den 18. marts 2015 blev i sag nr. 86392:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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 ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde dækning blandt andet for en række forhold ved den forsikrede ejendoms tag.

Selskabet har anerkendt et forhold ved inddækningen ved et ovenlysvindue som dækningsberettigende og har afvist dækning for en anmeldt skade på ejendommens undertag med henvisning til, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. De øvrige forhold klageren har anmeldt har selskabet afvist med henvisning til, at forholdene ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1903. Forsikringen trådte i kraft den 25/7 2012 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 28/3 2012. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"

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

Ikke adgang til gulve under faste belægninger i alrummet, køkkenet, viktualierummet og hovedparten af tagetagen excl. badeværelset og værelset mod vest, vægge bag beklædninger, rum over forsænkede lofter, skunkene (ingen skunklemme) og kælderen under viktualie-

rummet (gulvlemmen er skjult under den faste belægning af vinyl).

...

8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Betontagstensbelægningen er forvitret med afskalninger og mosdannelser.
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Udvendig træværk ved tag i gavle har tegn på trænedbrydning.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K1	På sydsiden er der enkelte rustangrebne rendejern, på det nordøstlige hjørne er der utætheder ved endestykket og på nordsiden er langt mellem tagnedløbene (kun et tagnedløb på knap 18 meter).
	K2	Tagrende mod gårdsplads er utæt ved endestykke mod øst.
8.10 Undertage/understrygning	K3	Undertaget i loftsrummet har flere revner og er enkelte steder faldet delvist ned. "

Ejendommens sælger har i sælgeroplysningsskemaet i tilstandsrapporten bl.a. oplyst:

		Ja	Nej	Ved ikke
0.	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen? **ca. 7 3/4 år**			

...

5.	**Lofter/etageadskillelser**			
5.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐

...

		Ja	Nej	Ved
8.	**Tage**			
8.1	Har taget været utæt? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
8.2	Er, eller har der været skader omkring skotrender eller inddækninger? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐
8.3	Har der været skader ved skorsten (f.eks. løbesod)? Hvis ja, hvilke? **endestykke i gårdside mod øst**	☐	☒	☐
8.4	Er der utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor?	☒	☐	☐
8.5	Er der adgang til skunkrum? Hvis nej, hvilke er der ikke adgang til?	☐	☒	☐
8.6	Er der adgang til tagrum? Hvis ja, hvor?	☒	☐	☐
8.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐

Klageren har i klageskemaet af 25/6 2014 anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.

...

I forbindelse med storm og regnvejr den 5. december 2013 kom der regnvand ind i stuen og [klageren] kunne efterfølgende konstatere, at undertaget er forkert monteret og at der er brugt forkerte materialer. Efter en besigtigelse af ejendommen tilbød Dansk Boligforsikring A/S delvis dækning af skaderne under ejerskifteforsikringen.

...

Det er min opfattelse, at husets trækonstruktion allerede har taget skade og at mangelfuld ventilation i ejendommen indebærer en åbenlys risiko for, at bygningens bestanddele beskadiges.

Jeg har under sagen foreslået Dansk Boligforsikring A/S, at der udpeges en uvildig sagkyndig, som kan besigtige forholdene på ejendommen, men Dansk Boligforsikring A/S har ikke været indstillet herpå.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Erstatning i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring i langt videre grad end Dansk Boligforsikring A/S har erkendt, herunder dækning af de forhold ved bygningerne, som efter min opfattelse giver nærliggende risiko for skader."

Selskabet har i brev af 14/7 2014 til nævnet bl.a. anført:

"Der er enighed mellem parterne om, at den vandindtrængen, som oplevedes i januar 2014 i regn og blæsevejr skyldes utætheder omkring et tagvinduer. Se skadeanmeldelsen med oplysninger fra klagers tømrer og vores konsulents rapport. Denne skade har vi dækket. Inddækningerne udskiftes og rådskaderne forudsættes dækket af villaforsikringen. Vi har også - kulancemæssigt - dækket det rustne rør, uanset at røret [red: her mangler resten af sætningen i det modtagne brev].

Jeg går ud fra, at der ikke er uenighed omkring dette punkt. Skulle klager være uenig heri, må han redegøre konkret for, hvori klagen består.

Når dette arbejde er udført er taget tæt.

Vores kunde har herudover ønsket dækning for

- Manglende ventilation i tagkonstruktionen
- Manglende afstandslister
- Forkert undertagsmateriale
- Forkert udførelse af undertag ved gennemføringer
- Undertag monteret uden fodblik

Taget er lagt i 1981/82. Der er tale om betontagsten (dobbelt S) med fals, som regnes som en tæt tagbelægning, og taget ligger med 45 graders hældning, hvorfor vandbelastningen er meget lille. Der var i 1981 ingen særlige krav til undertage, og det var ikke ualmindeligt at undertaget førstes til tagrende uden fodblik.

Det har ligget i 33 år, og vi har ingen skader fundet, ligesom der ikke er konstateret fugt. Da der ingen skader er opstået i de 33 år, herunder de halvandet år vores kunde har haft huset, er der ikke nærliggende risiko for skade som følge af tagets konstruktion. De skader, som der er på undertaget ligger ikke ud over, hvad der må forventes henset til undertagets alder og de anmærkninger, der er i tilstandsrapporten (pkt. 8.10 - K3 - *undertaget i loftrummet har flere revner og er enkelte steder faldet delvist ned).*

Der henvises i det hele til selskabets brev af 3. april 2014 - bilag K - hvor der redegøres for hvorfor forholdene ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Klagen bør afvises."

Klageren har i skadeanmeldelsen af 13/1 2014 til selskabet bl.a. anført:

"Hver gang når det blæser og regner samtidig, kommer regnvand ind i mellem tagvinduer og tagsten. Ingen opdagede det indtil nu, fordi det aldrig før var så slemt som den 05.12.2013. Der blev trykket så meget vand ind, at det hele er løbet helt nede ind i stuen. Årsagen er, at undertaget er blevet forkert monteret ved tagvinduerne og der blev brugt forkert materiale til undertag siger tømmren

...

Ingen opdagede det før, fordi vandet har altid mulighed for at tørre i skunkrummet igen, før det kan trænge igennem loftet. Nu blev det kun tjekket ved 1 af 4 tagvinduerne og trækonstruktionen er allerede rådden. Tømmren siger, at hvis man hurtigst muligt ordner det, så behøver man ikke skifte træstolperne. Han siger, , at der kommer vand ind allerede i mange år, fordi træet har allerede skiftet farve. Det sker hver gang ved blæsevejr i forbindelse med regn. Desuden er røret til radiator allerede fuld med rust, fordi vand kom ind i isoleringsmateriale. Undertaget skal være af det rigtige materiale, og det skal monteres rigtig ved tagvinduerne."

Selskabets taksator har i besigtigelsesrapport af 17/1 2014 bl.a. anført:

"**Indledende bemærkninger:**

Generelle oplysninger om ejendommen:
- Dette landhus er opført i 1903 og taget er for omkring ca. 20-25 år siden blevet renoveret med nyt tag med betontagsten.

Anmeldte forhold:

Forhold 1:
Anmeldte forhold:
Der trænger vand ind ved tagvinduer ved kraftig vind og vandbelastning.

Beskrivelse:
Ved besigtigelsen blev jeg modtaget af FT, som viste mig sine skader på huset.
Inde i stuen havde FT lavet et hul i de nyere nedsænkede gipslofter i stuen. Det var her der var kommet vand ind ved stormen den 5 januar 2014.

...

Vi besigtigede herefter tagetagen ved det overliggende tagvindue. Her havde FT nedtaget hele lysningen omkring tagvinduet, hvor der ved stormen var trængt mest vand ind.

...

Jeg undersøgte inddækningen omkring tagvinduet og kunne her konstatere, at der mangler skumklodser imellem inddækningen og tagsten.
Skumklodser var mørnet op og FT havde fjerne nogle rester af skumklodser, som han havde gemt.

...

FT havde forsøgt og tætne taget med tagkit imellem inddækninger og tagsten.

...

Taget var udvendig belagt med sne men jeg kunne dog konstatere, at der voksede mos imellem inddækning /tagvindue og tagsten enkelte steder.

Jeg besigtigede herefter loftrummet over hanebånd og kunne her konstatere at undertaget ikke var intakt og undertaget manglede flere steder. Ved det åbne lysning kunne det ligeledes konstateres at undertaget ikke var intakt og i øvrigt ikke tætsluttende ved vinduet.
...
Varmerør er ført i skunkrummet under isoleringen og her er der trængt vand ned imellem skumisoleringen og rør, hvilket har bevirket at der er dannet rust udvendigt på disse rør.
...
Der var ved besigtigelsen ingen tegn på trænedbrydning i konstruktionerne omkring vinduet. Kun tørre fugtaftegninger.

Huset ligger placeret på grunden med gavle mod nordvest/ sydøst og der hvor der var kommet mest vand ind var ved vindue på tagflade mod sydvest.

FT oplyser at der i deres ejertid kun denne ene gang har været tegn på utætheder ved taget.

Konklusion:
Skunklodser mellem tagvinduer og inddækninger har en begrænset levetid og bør ofte kontrolleres for nedbrud og skader.

Undertaget har mange skader og er ved tagvinduer ikke udført som man i dag ville udføre denne tætning.

Udbedring:
Der skal monteres egnede skumklodser omkring tagvinduer så der ikke kan trænge vand ind. Jeg vil skønne denne reparation/ vedligeholdelse til at koste omkring 6000,00 kr. inkl. moms"

Forud for sagens indbringelse for nævnet har klageren i en længere redegørelse med fotos og redegørelser for hvert underpunkt oplistet sine krav som følger:

"1. Undertaget og skaden generelt
2. Undertaget forkert monteret - afstandslister mangler
3. Undertaget forkert materiale
4. Undertaget forkert monteret ved skorsten
5. Undertaget forkert monteret ved udluftning af badeværelset
6. Undertaget forkert monteret ved tagvinduer
7. Undertaget forkert monteret - andre ting
8. Ventilation mellem isoleringen og undertaget mangler
9. Skumgummiisolering ved inddækning af tagvinduer mangler
10. Træet delvist råddent
11. Loft i stuen er i stykker, pga undersøgelser at finde årsagen af skaden
12. Væg i værelset i 1.sal i stykker, pga undersøgelser at finde årsagen af skaden
13. Rustet vandrør af radiator i et værelse på 1.sal "

Efter yderligere korrespondance mellem selskabet og klageren anførte selskabets klageansvarlige i brev af 3/4 2014 klagerens advokat blandt anført:

"De foreslår, at vi får en uvildig sagkyndig til at besigtige ejendommen, og afgive en udtalelse. Det er dog ikke min opfattelse, at der er nogen uenighed om de faktiske byggetekniske forhold på ejendommen. Som jeg ser sagen, er uenigheden primært af juridisk karakter, og som sådan mener jeg ikke, at der er noget en uvildig bygningssagkyndig kan bidrage med.

Det fremgår af skadeanmeldelsen, at Deres klienter har oplevet vandindtrængning mellem tagdækning og tagvinduer. Dette forhold er nærmere undersøgt, og vores konsulent bekræfter, at der er trængt vand ind ved tagvinduer, som har medført flere rådskader. Der er dog ikke konstateret skader andre steder i tagkonstruktionen.

Dansk Boligforsikring har anerkendt at dække en udskiftning af inddækningerne omkring tagvinduerne, og det må antages, at taget herefter vil være tæt. Rådskaderne forudsættes dækket af husforsikringen.

Vedrørende de øvrige forhold Deres klienter har påpeget, må jeg fastholde, at det ikke er sandsynliggjort, at der skulle være nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Se nærmere nedenfor.

Det er anført at:

1. Der mangler ventilation af tagkonstruktionen
2. Taget er udført uden afstandslister
3. Undertaget er udført af forkert materiale
4. Undertaget er forkert monteret ved gennemføringer
5. Undertaget er uden fodblik
6. Rust på rør i skunk som følge af vandindtrængning

ad 1)
I dag anbefales en ventilationssprække på 50 mm - 75 mm mellem et tæt undertag og isoleringen. At den anbefalede ventilationsåbning ikke forefindes, medfører dog ikke nødvendigvis skader. Behovet for ventilation afhænger naturligt af, hvor meget vanddamp der tilføres konstruktionen, og hvis der findes en tæt dampspærre vil mængden af vanddamp være begrænset. Da der også er tale om et let undertag i banevare, vil dette typisk blive sat i bevægelse ved vindpåvirkninger, og derved vil der være et vist luftskifte.

Konkret kan det konstateres, at undertaget nu har ligget i konstruktionen i ca. 33 år, hvilket meget godt svarer til den gennemsnitlige levetid for et banevareundertag i filt eller film. Da der ikke er konstateret tegn på skader i tagkonstruktionen, fastholder jeg, at der ikke i ejerskifteforsikringens forstand kan siges at være nærliggende risiko for skade.

Tilsvarende gælder også generelt vedrørende tagrummet, hvor der heller ikke er konstateret tegn på skadelig opfugtning, som følge af manglende ventilation. Det bemærkes her, at undertaget i loftrummet ikke er intakt, hvorfor der naturligt nok ikke er noget behov for ventiler i undertaget.

ad 2)
Det er korrekt, at der ikke er afstandslister under lægterne. Det var tidligere ikke ualmindeligt, at undertaget blev udført uden afstandslister/klemlister. Da der er tale om en tæt tagdækning, bestående af en betontagsten (dobbelt S) med fals, og en taghældning på 45^0, vil vandbelastningen på undertaget være meget lille. På den baggrund vil der ikke være nærliggende risiko for skade, som følge af, at undertaget er udført uden afstandslister.

Det bemærkes for god ordens skyld, at der heller ikke ved besigtigelsen er konstateret skader på lægterne, som kan henføres til de manglede afstandslister.

ad 3 og 4)

Der var i 1981 ikke særlige krav til undertage, og det er i sig selv ikke en skade, at undertaget ikke er udført i armeret plast. Deres klienter er gennem anmærkningen i tilstandsrapporten blevet gjort opmærksom på undertagets dårlige tilstand, og har som sådan også haft mulighed for at forholde sig til dette forud for købet. De skader som ses på undertaget i tagrummet (anmærket i tilstandsrapporten) lader sig ikke udbedre uden, at tagdækningen aftages.

ad 5)
På udførelsestidspunktet var det ikke ualmindeligt, at undertaget førtes til tagrende uden fodblik. Forholdet har ikke medført skader.

ad 6)
Det er ikke vurderet, at der er tale om tæringer, som har nogen betydning for rørets levetid. Vores besigtigelseskonsulent anslår, at røret kan skiftes for ca. kr. 1.500 inkl. moms. I det omfang Deres klienter vælger at udskifte de ca. 1,5 m rør det drejer sig om, kan jeg bekræfte, at jeg vil indstillet på kulancemæssigt at dække forholdet med kr. 1.500."

Af policen fremgår bl.a.:

"Selvrisiko pr. skade andrager: Kr. 33.000 og kan i forsikringens samlede løbetid maksimalt andrage kr. 33.000"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2
Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen,

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 misvisen-

de 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.
...
4.6
- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede.
...
4.8
- Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Det fremgår af sagen, at selskabet har anerkendt at yde dækning for inddækningen ved ovenlysvinduet og har ydet 1500 kr. i kulancedækning for en anmeldt følgeskade i form af overfladerust på et vandrør. For så vidt angår rådfølgeskaderne, har selskabet henvist klageren til at anmelde forholdet under husejerforsikringen. Selskabet har over for nævnet endvidere oplyst, at selskabet har anerkendt at dække eventuelle følgeskader i det omfang, de ikke dækkes af husejerforsikringen.

Selskabet har afvist at yde dækning for en række anmeldte forhold vedrørende tagrummet og undertaget, herunder manglende afstandslister, utilstrækkelig ventilation mellem isoleringen og undertaget og manglende fodblik.

Det følger af almindelige forsikringsretlige principper, at det er den, der rejser et krav, der skal bevise, at kravet er omfattet af forsikringsdækningen.

Selskabet har anført, at de anmeldte forhold ikke er at anse som skader i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har herved blandt andet henvist til, at forholdene ikke har resulteret i skader på bygningen. Endvidere har selskabet henvist til, at forholdene vedrørende undertaget er angivet i tilstandsrapporten med karakteren K3, og at det af tilstandsrapportens punkt 8.10 fremgår, at undertaget i loftsrummet havde flere revner og enkelte steder var faldet delvist ned.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren på det foreliggende grundlag vedrørende den anmeldte manglende ventilation mellem isoleringen og undertaget, de manglende afstandslister og det manglende fodblik, ikke har bevist, at forholdene har medført en skade på bygningen, eller at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde en nærliggende risiko for skade på bygningen. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Hvad angår undertaget finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold går ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdene er omtalt i tilstandsrapporten.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand