Ankenævnet for Forsikring

Den 4. februar 2015 blev i sag nr. 86517:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
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 med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende husets undertag.

Selskabet har henvist til, at det anmeldte forhold ikke udgjorde en skade i forsikringens forstand på overtagelsestidspunktet.

Den forsikrede ejendom er opført i 1965. Klageren overtog ejendommen den 16/5 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 14/10 2011.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

8. Tagkonstruktion

…

8.3 Skotrender/inddækninger	K1	Der mangler fodblik mellem tag og tagrender og undertag var forvitret ved tagfod fordi der ikke var monteret fodblik. Note: På opførelsestidspunktet anbefalede fabrikanten, at der burde anvendes fodblik, men det var ikke et konkret krav som det er i dag. Der kunne ikke konstateres skader ved besigtigelsen og på baggrund af husets alder skønnes der ikke at være nærliggende risiko herfor.

…

8.11 Ventilation	K1	Ventilation i tagkonstruktionen skønnes at være mangelfuld idet isolering ligger tæt til tagbelægning ved tagfod. Note: Der er risiko for manglende ventillation af tagrummet, men der kunne dog ikke registreres forhøjet luft eller materiale fugtighed.

Det fremgår af sagen, at forholdet vedrørende defekter i Monarfol undertaget blev anmeldt til selskabet i januar/februar 2014.

I klageskemaet af 24/7 2014 hedder det:

> ”I forbindelse med planlagt efterisolering af uudnyttet loftsrum med papirgranulat d. 26/1-2014 konstaterer håndværkeren der udførte opgaven, at der er adskillelige huller og defekter i undertaget, inklusiv nogle som er skjult over spærene og ved skotrenden. Han vurderer at disse defekter ikke er nytilkomne, samt at de udgør en umiddelbar risiko for skade på bygningens øvrige elementer i form af vandindtrængning og som følge heraf fugtskade.
>
> Han konstaterer endvidere at der flere steder, som konsekvens heraf, er kommet vand ind på gangbroen og isoleringen. Forholdene er ikke beskrevet i tilstandsrapporten - i denne konstateres der er at undertaget er mørnet ved tagfoden, men intet derudover.
>
> Vi har siden kunne konstatere at der i forbindelse med snevejr er trængt sne ind på isoleringen adskillelige steder som dokumenteret i billedmaterialet.
>
> - Ved nærmere besigtigelse konstateres talrige defekter og mangler i form af revner huller, nedslidninger. Derudover er undertaget slapt og har flere slaghuller. Man kan endvidere konstatere at træværket enkelte steder bærer præg af tidligere vandindtrængen. Til trods for at undertaget er monteret i forhold til daværende retningslinjer og er omkring 20 år gammel så er undertaget ganske uegnet som undertag for vingetegl. Det medfører at den pågældende undertagstype har en stærkt begrænset levetid, hvorfor svigt i form af utæthed skal påregnes. I tilstandsrapporten har den byggesagkyndige ikke gjort bemærkninger til undertaget til trods for at dets ringe og alderssvækkede tilstand udgør en latent risiko for svigt i form af manglende evne til at opsamle og bortlede indtrængende nedbør. Der er derfor risiko for svigt inden for en overskuelig tid og dets tilstand burde derfor være beskrevet som en K3'er.
>
> - Et andet problem er at der flere steder er foretaget reparationer på undertaget, som ikke er gjort ordentlig og som konsekvens heraf er der derfor store defekter i undertaget omkring spær og skotrende hvilket udgør en umiddelbar risiko for huset og derfor er at sidestille med en K3'er. Disse defekter er ikke beskrevet i tilstandsrapporten og synes heller ikke at fremgå som en del af aktuelle sagsvurdering til trods for at den byggesagkyndige fra Dansk Boligforsikring påtalte disse i forbindelse med sit besøg på ejendommen.
>
> Ovenstående blev indbragt til ejerskifteforsikringen der afviste sagen (jvf. vedhæftede dokument). Undertegnede klagede derefter over afgørelsen til forsikringsselskabets interne klagesystem hvor klagen afvistes (jvf. vedhæftede dokumenter).
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Det er fra forsikringsselskabets side afgjort at defekterne var til stede på tidspunktet for overtagelse af huset. Til trods herfor var der ikke anmærkninger derom i tilstandsrapporten.
>
> Da det udgør en latent risiko for svigt og dermed skade på ejendommen bør ejerskifte forsikringen dække udskiftning af undertaget.”

Af selskabets besigtigelsesnotat af 26/2 2014 fremgår bl.a.:

> **”Indledende bemærkninger:**

Generelle oplysninger om ejendommen:
- Parcelhus opført i 1965.
- Taget er et saddeltag, med gitterspær, undertag, afstandslister, lægter og vingetagsten.
- Undertaget er af armeret plastfolie.

Anmeldte forhold:
Hullet og defekt undertag.

Besigtigelsen:
Objektiv beskrivelse af det anmeldte forhold, bl.a.:
- Flere steder i tagrummet, specielt ved kip, ses undertaget med revner.
- Omkring revner ses flere steder at plasten er gulnet.
- Tagstenene, som er vingetegl, ses at ligge med et overlæg der gør at der trænger dagslys ind i tagrummet.
- UV nedbrydning - kendt problematik.
- Omkring skotrender er der forstærket med nyere monarfol undertag. Plastfolien er ført under skotrenderne inde i tagrummet. Selv om dette ikke er en anerkendt løsning er der ikke skader på skotrenderne.

Konklusion:
Årsagen til det konstaterede forhold:
- Fygesne kan aldrig helt undgås, men her kan det også trænge ind ved revner og huller.
- Årsag til revner i undertaget vurderes at være UV-stråling gennem tagstenene og ned på undertaget.
- Undertag som ikke er UV-bestandig vil med tiden blive nedbrudt af solens stråler og forvitre og især i dette tilfælde hvor der er lysgennemtrængen i tagstenenes overlæg.
- Undertaget har udtjent sin levetid (+20 år)
- FT oplyser at han har været oppe på loftet og samlet fygesne og fugtig isolering op, og han har ikke opdaget skader på loftet i boligen.

Udbedring/økonomi:
Forslag til udbedring: Undertaget skal udskiftet. Pris ikke vurderet."

Selskabet har i brev af 12/8 2014 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Sagen drejer sig om ejendommens undertag, der er hullet og revnet.

Vi har afvist at dække forholdet, da der ikke er konstateret fejl ved monteringen af undertaget. Klager er enig heri - se klagen.

Der er tale om et monarfol undertag, som kom frem i 1960'erne. Vi oplyste i den første afgørelse, at undertaget nok var 20 år gammelt - det viser sig nok at være langt ældre - formentlig fra husets opførelse i 1965. Det fremgår af tilstandsrapporten, at sælger har boet i ejendommen i 46 år (siden opførelsen) og at der har været reparationer ved inddækningerne i forbindelse med en stormskade midt i 90'erne. Da man i tagrummet kan se, at undertaget er repareret under inddækningerne, og det oprindelige undertag er langt ældre (mere gult og slidt), er det mest sandsynligt, at undertaget er oprindeligt ligesom tagbelægningen. Vi vurderer derfor, at undertaget er mere end 20 år - formentlig næsten 50 år gammelt.

Hullerne er opstået på grund af almindeligt slid og ælde.

Vi vurderer ikke, at der var huller/revner i undertaget ved overtagelse af ejendommen d. 16. maj 2012, da der ingen anmærkninger er i tilstandsrapporten. Forholdet opdages/anmeldes næsten 2 år efter overtagelsen.

Der er ingen skader i tagrummet, hvilket tyder på, at der ikke har været kommet meget vand/fugt ind. Det understøtter, at der ikke har været huller/revner i længere tid.

Vi er ikke enige i, at Monarfol ikke er almindeligt anvendt under vingetegl - Monarfol var det mest anvendte undertag i 60'erne og 70'erne - under alle typer tagsten. Det er alment kendt, at vingetegl er en 'åben' tagbelægning, der tillader både lys og også vand ind under visse vejrlig. Særligt UV påvirkningen vil medvirke til en hurtigere nedbrydning af undertaget, men det er ikke en fejl. Monarfol-undertage under vingetegl vurderes at have en levetid på 15-20 år.

At undertages knap to år efter overtagelse, og 49 år efter oplægningen er nedslidt og levetiden udløbet, er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagen bør derfor afvises."

Hertil har klageren i brev af 31/8 2014 til nævnet bemærket:

"Som det er anført i besigtigelsesnotatet er der tale om defekter/revner og huller i undertaget samt reparationer ved skotrenderne som ikke er foretaget korrekt, og at en udskiftning af undertaget derfor er påkrævet.

Dansk Boligforsikring vurderer at de omfattende skader ikke var til stede ved overtagelsestidspunktet ud fra følgende argumenter: 1) der er gået næsten 2 år før anmeldelsen og 2) skaderne er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

Ad 1) Tagrummet har ikke været anvendt siden overtagelsen, og det er først i forbindelse med en planlagt efterisolering, at en professionel håndværker gør os opmærksom på skaderne. I dagene efter isoleringen er der kraftigt snefald, og vi konstaterer i den forbindelse at der trænger sne ind talrige steder i tagrummet. Vi har derfor ikke haft forudsætninger for at konstatere skaderne tidligere i forløbet. I forbindelse med besigtigelsen erklærede synsmanden, at han mente at de ovennævnte skader også havde været til stede ved overtagelsen af boligen i maj 2012. Af uvisse årsager har han ikke beskrevet dette i sin rapport.

Ad 2) Skaderne er vanskelige at se ved almindelig visuel gennemgang af taget da mange af dem er placeret omkring og over tagspærene og først bliver rigtig synlige når der kommer vægt på undertaget (f.eks. sne), eller hvis man tager fat i undertaget. Det, sammenholdt med det faktum at de ovenfor nævnte forkerte udførte reparationer omkring skotrenderne, som med sikkerhed var til stede ved overtagelsen af huset og udgør en potentiel risiko for skade på andre dele af huset (K3), heller ikke er beskrevet i tilstandsrapporten samt det faktum at Dansk Boligforsikring har korrigeret den formodede alder af undertaget til omkring 50 år i stedet for 20 år som først antaget gør, at man må konkludere at tilstandsrapporten har været mangelfuld, og at skaderne var til stede ved overtagelsen af huset. En konklusion der understøttes af besigtigelsesmandens mundtlige konklusion ved besigtigelsen.

Undertegnede mener derfor, som det understøttes af konklusionen i besigtigelsesnotatet, at de beskrevne defekter/skader skulle være anmærket i tilstandsrapporten, og eftersom de ikke var det bør ejerskifteforsikringen dække udbedringen af disse skader."

I brev af 16/9 2014 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Vi ved ikke med sikkerhed, hvor gammelt undertaget er, og det er korrekt, at vi i den første afgørelse anførte, at det var 20 år gammelt. Ved nærmere gennemgang af sagen (i forbindelse med klagesagen), har vi dog vurderet, at undertaget også kan være helt fra tagets opførelse i 1965. Det skyldes, at man tydeligt kan se reparationerne af undertaget under skotrenderne, og at sælger oplyser at have udført disse i 90'erne. Da sælger har boet i huset siden opførelsen, og undertaget under reparationerne er tydeligt nyere i udseendet end resten af undertaget, virker det usandsynligt, at man skulle have skiftet undertaget allerede mellem 1965 og langt før 1990, så der tydeligt er forskel i ældning og udseende på det oprindelige undertag og det under reparationerne.

Men uanset hvor gammelt undertaget er, så skyldes de anmeldte revner og huller i undertaget, almindeligt slid og ælde (udløb af levetid) - ikke konstruktionsfejl.

Udløb af undertagets levetid næsten 2 år efter overtagelsen af ejendommen er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Jeg er ikke enig i, at reparationen af undertaget under skotrender skulle have været anmærket i tilstandsrapporten som en kritisk skade. Reparationen er lavet midt i 90'erne, og selvom den ikke er lavet håndværksmæssigt korrekt, har det efter 19-20 år ingen skader givet - se besigtigelseskonsulentens rapport. Da der efter 19 år ikke kan konstateres skader som følge af reparationen, er der hverken nu eller på overtagelsestidspunktet nærliggende risiko for skade."

I brev af 28/9 2014 til nævnet har klageren anført:

"Jeg anfægter ikke Dansk Boligforsikrings vurdering af undertagets alder, og som jeg gennem hele sagsforløbet har forsøgt at gøre opmærksom, så beror min klage på følgende, som Dansk Boligforsikring i sin korrespondance ikke konkret forholder sig til og derfor bør understreges i Ankenævnets sagsbehandling:

De beskrevne skader var til stede ved overtagelsen af huset og burde derfor være beskrevet i tilstandsrapporten. Årsagen til de ikke er det må skyldes en mangelfuld gennemgang af undertaget. Det baseres på følgende argumenter:

1) Uagtet at Dansk Boligforsikring mener at de før beskrevne reparationer ved skotrenderne ikke er kritiske skader (K3), burde de mindst være registreret som K1 eller K2, idet Dansk Boligforsikrings egen synsmand egen vurdering var at de var forkert udført. I den forbindelse spiller det ingen rolle om der er kommet skader hidtil - det er bagvendt logik.

2) Synsmandens udtalte i forbindelse med besigtigelsen at han vurderede at skaderne var til stede ved overtagelsen.

3) Dansk Boligforsikring skønner at undertaget er fra husets opførsel (1965), men fastholder at de beskrevne skader alle er tilkommet efter husets overtagelse i 2012, hvilket synes usandsynligt set i lyset af at undertagets levetid udløb for næsten 30 år siden (1985).

Undertegnede mener derfor, som det understøttes af konklusionen i besigtigelsesnotatet, at de beskrevne defekter/skader skulle være anmærket i tilstandsrapporten, og eftersom de ikke var det bør ejerskifteforsikringen dække udbedringen af disse skader."

Hertil har selskabet i mail af 16/10 2014 til nævnet bemærket:

"Jeg er ikke enig i, at reparationen af undertaget ved skotrenderne skulle have været anmærket i tilstandsrapporten.

Den bygningssagkyndige skal anmærke aktuelle skader og fejl ved huset, som giver nærliggende risiko for skade. Den bygningssagkyndige kan have vurderet, at reparationen ikke gav risiko for skade, fordi sælger har oplyst at reparationen er udført ca. 15 år før huseftersynet. Reparationen har fortsat ikke givet skader, og den bygningssagkyndige har derfor haft ret, hvis han har tænkt sådan.

Forholdet er derfor ikke klart forkert beskrevet. Uanset om han havde anmærket det med en K1 eller K2, eller slet ikke, er det ikke lidt noget tab, der er fortsat ingen skader som følge af den foretagne reparation."

Af forsikringspolicen fremgår bl.a.:

"Særlig undtagelse:
Forsikringen dækker ikke skader, som konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens manglende ventilering i tagkonstruktionen."

Forsikringsbetingelserne indeholder 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. …
…

4. Undtagelser fra dækning
…
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 forsikringsbetingelsernes punkt 4.8, at forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid, ikke er dækket.

Taget på klagerens hus er belagt med vingeteglsten med overlæg, hvilket er en relativ åben tagdækning, som giver mulighed for lysindfald med nedbrydende UV-stråling på undertaget. Undertaget består af armeret plastfolie (Monarfol), og klageren har ikke bestridt selskabets antagelse om, at undertaget mest sandsynligt er det oprindelige fra ejendommens opførelse i 1965.

Nævnet finder, at undertagets sædvanlige levetid må anses for udløbet, og at de anmeldte revner i undertaget kan henføres hertil.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er forhold i øvrigt vedrørende det omhandlede undertag, herunder montering, materialevalg eller mangelfuld reparation, som på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand