Ankenævnet for Forsikring

Den 5. august 2015 blev i sag nr. 86904:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

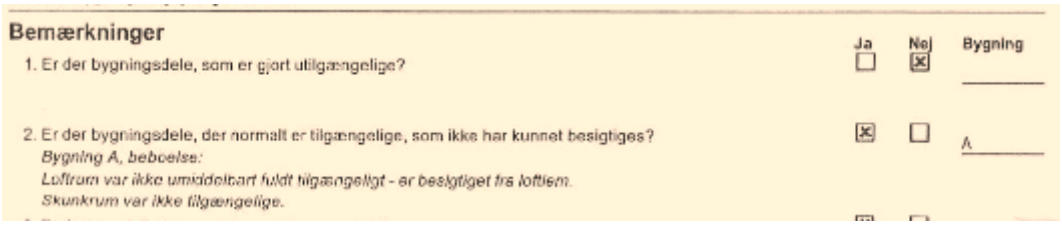
afsagt

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 at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold ved tagkonstruktionen.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til skadebegrebet.

Den forsikrede bygning er fra 1800. Forsikringen trådte i kraft den 8/1 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 18/6 2013, 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 har kunnet besigtiges? *Bygning A, beboelse: Loftrum var ikke umiddelbart fuldt tilgængeligt - er besigtiget fra loftlem. Skunkrum var ikke tilgængelige.*	☒	☐	A

Af policen fremgår bl.a.:

> "Forsikringen omfatter ikke ejendommens tagkonstruktion og skunkrum, der ikke er besigtiget af den byggesagkyndige jf. tilstandsrapporten side 6, pkt. 2)."

Selskabets taksator besigtigede den forsikrede bygning den 8/7 2014. Af taksatorens besigtigelsesnotat af 14/7 2014 fremgår bl.a.:

"**Indledende bemærkninger:**

Generelle oplysninger om ejendommen:
- Opførelses år 1800
- Iflg. TR. Garage/udhus, Havestue/udestue, Udhus/skur tilbygget i 1985
- Bygningen er et enfamilieshus (Landhus)
- Evt. oplysninger om konstruktion og materialer hvis relevant

Anmeldte forhold:

Anmeldte forhold
1. Der er anvendt plastic på dele af undertag, og isolering ligger tæt til plastic. Andre af undertag er lagt omkring spær.
2. Der er anvendt plastic som dampspærre, dette betyder at isolering ligger mellem 2 lag plastic.

Besigtigelsen:

Beskrivelse:

Objektiv beskrivelse af det anmeldte forhold, bl.a.:
1. På loftet over første salen ses der at der ligger plastik på den udvendige side af isoleringen (tæt på undertag)
   Billeder 1 & 2, samt 6 til 12
- Anmeldte forhold er blevet opdaget ved at FT er i gang med at ligge gulv på tagloftet.

Konklusion:

Årsagen til det konstaterede forhold:
- Tror at tidligere ejer har haft slået plastik på indefra på et tidligere tidspunkt, før der blev lagt nyt tag. Man har så da der blev lagt nyt tag på, ikke fået fjernet denne plastik.

…
Relevante anmærkninger i tilstandsrapport - lb. nr.: …

Vurdering af tilstandsrapporten fx:
- Forholdet er som sådan ikke anmærket i tilstandsrapporten, men der er under Bemærkninger 2. Loftrum var ikke umiddelbart fuld tilgængeligt- er besigtiget fra loftlem. Skunkrum var ikke tilgængelige. Under særlige undtagelser i policen står der at forsikringen ikke dækker ejendommens tagkonstruktion og skunkrum.

Øvrige bemærkninger (kun til intern brug):

Andre oplysninger som kan være af betydning for sagsbehandlingen:
- FT's arbejdsgiver var med til besigtigelsen, og ….."

I brev af 28/10 2014 til nævnet fra klagernes advokat hedder det bl.a.:

> "Omhandlede skade vedrører en konstateret konstruktionsfejl ved isolering af tag og tagrum. Sælgerne af ejendommen har i forbindelse med montering af nyt tag foretaget isoleringsarbejder. Ved oplæg af isolering mod undertaget, er der ikke monteret afstandslister mellem undertag og en efterfølgende monteret plasticdug. På undersiden af isoleringen har sælgerne endvidere opsat en plasticmembran. Konstruktionen indebærer, at der ikke er naturlig ventilation, og at der opstår kondens ved og i isoleringen. Der sker således på baggrund af omhandlede fejlkonstruktion opfugtning af rummet og opfugtning af tagkonstruktionen.
>
> Forsikringsselskabet har ved konsulent … foretaget besigtigelse. Mine klienter oplyser, at … i denne forbindelse medgav, at den valgte konstruktion indebar opfugtning med deraf følgende skader.
>
> Forholdet har endvidere været besigtiget af … tømrermester …, der bekræfter, at der er tale om en konstruktion foretaget i strid med de forskriftsmæssige regler, og at netop omhandlede konstruktion indebærer opfugtning.
>
> Der vedlægges billeddokumentation, der viser tydelig opfugtning af tagkonstruktionen. Endvidere er det tydeligt på isoleringen, at der har været tale om større opfugtning. Omhandlede billedmateriale dokumenterer tillige, at opfugtning har medført skader på tagkonstruktionen.
>
> Der er rettet henvendelse til Dansk Boligforsikring ved skrivelse af 9. september 2014. Jeg vedlægger til orientering kopi af samme.
>
> Endvidere vedlægges til orientering kopi af skrivelse af 16. september 2014 fra Dansk Boligforsikring, hvor man på ny afviser anmeldelsen.
>
> Nærværende klage indleveres med påstand om, at Dansk Boligforsikring i henhold til den af mine klienter tegnede ejerskifteforsikring skal anerkende, at der er tale om dækningsberettiget skade, og at omkostningerne ved udbedring af samme således skal dækkes af den tegnede forsikring."

Dertil har selskabet i brev af 23/12 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

> "**2. Dansk Boligforsikring A/S" opfattelse af sagen.**
>
> Bygningen er et landhus fra 1800. Den nuværende tagbelægning og undertaget er antageligt blevet udført for ca. 10 år jfr. satellitbilleder fra Dansk Miljøportal.
>
> Ved vores besigtigelse den 8. juli 2014 bliver loftsrummet gennemgået. Isolering er udlagt i loftsrummet og ført ned langs med skråvægge/skunke. Ved skråvæggenes afslutning kan det ses, at undertaget ved skråvæggene flere steder er monteret direkte oven på en plastfolie, som over skråvæggene ellers ligger løst (se bilag D, billede 1,2 samt 6-11).
>
> Der bliver ikke foretaget noget destruktivt i skunke/skråvægge ved besigtigelsen. Det kan dog konstateres, at isolering, træværk og undertaget fremstå tørt og uden skimmelforekomster eller andre tegn på skadelig opfugtning som følge af, at undertaget er monteret oven på en plastfolie.

Klagers advokat har sammen med klagen fremlagt billeder af fugt- og rådskader ved værelse på 1. sal, som formentlig er badeværelset lokaliseret umiddelbart under det besigtigede loftsrum pga. det pålaskede spærtræ. Ved vores besigtigelse er disse skader udbedret og værelset istandsat. Klagers husforsikring (Tryg/Fomo) har hertil oplyst, at de i februar 2013 har dækket udbedring af råd i spær mv. for i alt kr. 20.000,00, som bl.a. omfattede pålaskning af spærtræ på eksisterende spær.

Dansk Boligforsikring er ikke uenig i, at undertaget flere steder er montereret oven på en plastfolie på ydersiden af spærene, og at dette kan betragtes som en fejl, da eventuel fugt derved ikke kan ventileres bort. Da klager har tegnet en ejerskifteforsikring med basisdækning, som ikke omfatter ulovligt udførte bygningsindretninger, har den blotte konstatering af fejlene dog ikke nogen selvstændig betydning for dækningsspørgsmålet.

Det er vores opfattelse, at denne fejl ikke udgjorde en dækningsberettiget nærliggende risiko for skade på bygningen på overtagelsestidspunktet. Ved besigtigelsen - ca. 10 år efter udførelsen af tagbelægningen og undertaget - kan der hverken konstateres fugtrelaterede skader eller skimmelforekomster ved tagkonstruktionen og især ved afslutningen af skråvæggene, som tegn på skadelig fugtophobning som følge af, at undertaget ved skråvæggene er monteret direkte oven på en plastfolie.

Hvis klager i forbindelse med et destruktivt indgreb i skråvægge kan konstatere fugtskader på tagkonstruktionen som følge af, at undertaget er udført på plastfolien, vil disse været dækket af ejerskifteforsikringen i det omfang, de ikke dækkes af klagers husforsikring.

3. Konklusion

Da der ikke er konstateret skader, eller tegn på skader, på tagkonstruktionen som følge af, at undertaget er monteret direkte oven på en plastfolie, og da klagers husforsikring har dækket de tidligere rådskader i skråvægge, bør klagen afvises."

I brev af 28/4 2014 til nævnet har klagernes advokat bl.a. anført:

"Det i sagen foreliggende billedmateriale og det i øvrigt i sagen oplyste dokumenterer med al ønskelig tydelighed, at der netop er nærliggende risiko for skade, såfremt den omhandlede konstruktionsfejl ikke udbedres. Vedrørende det i sagen som bilag D fremlagte besigtigelsesnotat må jeg i øvrigt protestere imod de injurierende betragtninger imod mine klienters arbejdsgiver, hvor forsikringsselskabets konsulent direkte antyder, at det er andre økonomiske interesser, der ligger til grund for anmeldelsen. Jeg må på det skarpeste protestere herimod, der efter min bedste overbevisning er i strid med reglerne om god forsikringsskik.

Det fastholdes, at skadebegrebet, således som dette er anført i punkt 3 i ejerskifteforsikringen, i det hele er opfyldt."

Heroverfor har selskabet i brev af 20/5 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"Med hensyn til besigtigelseskonsulentens interne bemærkninger i besigtigelsesrapporten, så er det pågældende afsnit tiltænkt de informationer eller observationer besigtigelseskonsulenten gør sig ved besigtigelsen, som ikke vedrører selve skadevurderingen, men som efter hans vurdering muligvis kan have betydning for den juridiske behandling af ska-

deanmeldelsen. Afsnittet er ikke beregnet for en vurdering af, hvorvidt vores kunder har skjulte hensigter i forbindelse med en verserende forsikringssag.

Der er udelukkende tale om oplysninger af intern karakter. Uanset at besigtigelseskonsulentens bemærkninger kan opfattes som injurierende, og som sådan er uheldige, er de ikke tillagt betydning i forbindelse med sagsbehandlingen."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagernes advokat i brev af 28/5 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Med henvisning til det indleverede materiale skal jeg bemærke, at de indleverede bilag netop dokumenterer, at den omhandlede konstruktionsfejl er en mangel, der indebærer risiko for skade på ejendommen. Dette er allerede konstateret i forbindelse med åbenbartsynlige fugtskader p.g.a. fejlkonstruktionen - opfugtning med tydeligeangreb af svamp.

Uanset det af Dansk Boligforsikring anførte må jeg fastholde den i min skrivelse af 28. april 2015 indeholdte protest imod de ærekrænkende og injurierende beskyldninger, der tilkendegivet fra forsikringsselskabets konsulent. Dette gælder uanset forsikringsselskabets påstand om, at der er tale om betragtninger eller oplysninger af intern karakter."

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."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Klagernes advokat har i sit brev af 28/5 2015 til nævnet anført, at der allerede er konstateret åbenbart synlige fugtskader på grund af fejlkonstruktionen – opfugtning med tydelige angreb af svamp.

Selskabet har i sit brev af 23/12 2014 til nævnet bl.a. anført, at selskabet ikke er uenig i, at undertaget flere steder er monteret oven på en plastfolie på ydersiden af spærene, og at dette kan betragtes som en fejl, da eventuel fugt derved ikke kan ventileres bort. Selskabet har endvidere anført, at der på besigtigelsestidspunktet hverken kunne konstateres fugtrelaterede skader eller skimmelforekomster ved tagkonstruktionen og især ved afslutningen af skråvæggene. Selskabet har dog også anført, at klagerens husforsikringsselskab har oplyst, at der i februar 2013 blev dækket udgifter til udbedring af råd i spær mv. for i alt 20.000 kr., hvilket bl.a. omfattede pålaskning af spærtræ på eksisterende spær.

Efter en gennemgang af sagen – herunder parternes indlæg – finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der er forhold ved den forsikrede bygnings tagkonstruktion, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet finder endvidere, at det ikke er bevist, at der er nærliggende risiko for at dette vil ske.

Nævnet bemærker, at selskabet i sit brev af 23/12 2014 til nævnet har anført: "Hvis klager i forbindelse med et destruktivt indgreb i skråvægge kan konstatere fugtskader på tagkonstruktionen som følge af, at undertaget er udført på plastfolien, vil disse været dækket af ejerskifteforsikringen i det omfang, de ikke dækkes af klagers husforsikring." Nævnet gør i den forbindelse opmærksom på, at såfremt klager konstaterer fugtskader ved eventuelle yderligere undersøgelser af tagkonstruktionen, må klager anmelde sådanne forhold til selskabet.

For så vidt angår selskabets taksators besigtigelsesnotat bemærker nævnet, at selskabet i brev af 20/5 2015 har udtalt at "besigtigelseskonsulentens bemærkninger kan opfattes som injurierende, og som sådan er uheldige". Da selskabet har anerkendt, at udtalelsen er uheldig, finder nævnet ikke anledning til at behandle dette forhold yderligere.

7. 86904

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand