Ankenævnet for Forsikring

Den 1. juli 2015 blev i sag nr. 86995:

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 udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Hun klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde dækning til udskiftning af undertag og ovenlysvinduer.

Klageren anmeldte den 15/4 2014, at der i begyndelsen af februar trængte store mængder vand ind ved skråvinduer på 1. sal. Ved en efterfølgende undersøgelse blev det konstateret, at undertaget hænger, at der er utætheder ved lægter, og at det er krakeleret og perforeret flere steder. Selskabet afviste dækning med henvisning til, at skaderne ikke er dækningsberettigende i henhold til betingelserne.

Den forsikrede ejendom er opført i 1984. Ejerskifteforsikringen er tegnet pr. 15/6 2009 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 1/4 2009. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
4. Vinduer og døre		
…		
4.2 Vinduer	K1	I soveværelse på 1. sal mangler der liste i venstre side af vindue.

	K2	De 3 ældste vinduer i gavl mod syd er under begyndende nedbrydning enkelte steder i de nederste dele.
	K2	Rude i badeværelsesvindue mod nord er defekt.
	K2	Velux-vindue ved trappe er defekt.

…

8. Tagkonstruktion

8.6 Tagrender/ tagnedløb	K3	Tagrender mod øst og vest er utætte i samlinger. Note: Der er risiko for opfugtning af murværket.
	K3	Ved bygningens nordvestlige hjørne er der revne i nedløbsrør. Note: Der er risiko for opfugtning af murværk."

I skadesanmeldelsen af 15/4 2014 fremgår bl.a.:

"Lørdag den 1. februar og søndag den 2. februar 2014, fik vi i forbindelse med tøvejr store mængder vand ind ved Velux-skråvinduerne på 1. sal. Vi var heldige at få opsamlet noget af vandet, så følgeskaderne blev begrænset til maling på vægge ved vinduerne og lysninger på 2 Velux-vinduer fra 2010 (bilag 1).

Vi kontaktede derefter den tømrer, der i 2010 satte Velux-vinduerne i, for at få udbedret skaderne på vinduerne, og for at få opklaret hvor/hvordan vandet var kommet ind.
Det viste sig, at den måde Velux-vinduerne er monteret på er i fuld overensstemmelse med håndværksmæssig standard (bilag 2-6).

Tømreren undersøgte derefter taget nærmere for at afdække hvor vandet kom ind, da mængden af vand var stor og vi frygter for lignende skader senere.

Ved gennemsyn af tag bemærkede tømreren at afstanden mellem teglstenene er større end man normalt ville lægge et sådant tag. De åbninger, der derfor er mellem teglstenene, vurderer tømreren, har indflydelse på hvor store mængder fygesne, der kan komme ind på undertaget (bilag 7).

Han bemærkede også sorte plamager på spærene, hvilket han vurderer til at stamme fra at der gentagne gange er kommet vand ind gennem undertaget, og vandet er løbet langs spærene (bilag 8-9).

Ved en nærmere undersøgelse af undertaget i anden omgang (tømreren løftede teglstenene af på ydersiden af taget) fremgik det i følge tømreren, at undertaget hænger, og at der er tydelige utætheder ved lægterne, forårsaget af at undertaget gennem mange år har slået mod lægterne. Undertaget er krakeleret og perforeret flere steder (bilag 10-13).

Model og type af undertaget er vurderet som værende af høj kvalitet jf. salgskonsulent i byggebranchen.

Jf. huseftersyn fra 2009, er der inden bemærkninger fra byggesagkyndig til tag, tagkonstruktion og undertag.

Vi anmelder hermed følgeskaden til kr. 29.781,25 (bilag 1).

Vi anmelder også selve skaden på undertaget mm. jf. ovenstående dokumentation."

Af klageskemaet dateret 9/6 2014 fremgår bl.a.:

> "Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt, vedlægges.
>
> Vi fik en skade i forbindelse med tøvejr, og fik ødelagt 2 nye tvillinge Velux lysninger. Pris ca. 30000. Vi fik en faglært tømrermester til at undersøge hvor vandet var kommet ind. Han konstaterede af undertaget hænger, det er hullet og krakeleret flere steder efter igennem mange år at have slået imod lægter, og at teglstenene (vingetegl) er lagt med større afstand en hvad man anbefaler, hvorfor undertaget i blæsevejr vil slå mod lægterne, og at der kan komme ekstra meget sne/nedbør ind under teglene, der løber gennen undertaget og skader huset indvendigt.
> Den faglæret tømrermester 'ryster på hovedet', og siger at det kun kan være folk med meget lidt viden om tage/tagkonstruktioner, der har lavet taget. Et fejlkonstrueret tag. Og han er chokeret over at det ikke er bemærket/omtalt i tilstandsrapporten. Han kører selv for et andet forsikringsselskab i forbindelse med husskader.
> At få det udbedret vil koste omkring'130.000.
> Vi undrer os over at der ingen bemærkninger var om slidt/hængende undertag og stor afstand mellem teglene i tilstandsrapporten for huset da vi købte det i 2009 (ingen bemærkninger til tag/tagkonstruktion ud over K3 på nedløbet fra den ene tagrende).
>
> Vi har ikke haft mulighed for at forhandle prisen på huset i 2009, da grundlaget for vores bud var tilstandsrapporten, og vi ikke ud fra tilstandsrapporten kunne se at huset havde et fejlkonstrueret/nedslidt tag/undertag.
> …
> Vi fik at vide af sælger (og det står i tilstandsrapporten) at der var kommet fygesne ind ved det defekte vindue på 1. sal over trappen, og at fugtskaden på muren under vinduet var udtørret.
> Vi fik i sommeren 2010 udskiftet samtlige yderdøre, vinduer og Velux skråvinduer i huset, da vi jvf. tilstandsrapporten var gjort opmærksom på at de fleste vinduer huset var defekte, nedslidte, dårlige, punkterede.
>
> **2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)**
> Da der ingen bemærkninger til tag/undertag var i tilstandsrapporten fra 2009, og at forholdet med at det ikke var nævnt i tilstandsrapporten og at vi allerede har haft en følgeskade ikke er omtalt i deres afgørelse, mener vi at Dansk Boligforsikrings afgørelse er truffet på forkert grundlag.
> Vi (og vores kontakt, en faglært tømrermester der også arbejder for et andet forssikringsselskab) mener IKKE at det er normal standard for huse af tilsvarende alder og type, at have undertaget konstrueret på denne måde, og vi mener det burde være tydeligt for en sagkyndig (den byggesagkyndige) at et sådant undertag vil give nærliggende risiko for skader, og mener det er en fejl at det ikke er nævnt i tilstandsrapporten.
> Vi er selv ikke fagfolk inden for det område, og har derfor stolet på den byggesagkyndiges gennemgang af huset. Vi står nu med en samlet udgift på huset på 150000, som vi ikke var bekendt med på det tidspunkt vi købte huset og forhandlede en pris med sælger. Vi mener at Dansk Boligforsikring bør dække udbedringen af taget, da vi på købstidspunktet ikke kunne vide at huset var behæftet med fejl og nærliggende risiko for skader pga. et ikke fyldestgørende huseftersyn."

Klagerens advokat har i brev af 21/11 2014 til nævnet supplerende anført:

"Jeg skal … henvise til at forsikringen ikke blot skal dække egentlige skader, men også i situationer, hvor der er 'overhængende fare for skade'.

Dette er tilfældet i nærværende sag. Til Ankenævntes orientering kan jeg oplyse, at der i september 2014 er sket en voldsom vandskade på ejendommen, netop på grund af undertagets dårlige stand. Skaden skete i forbindelse med oplægning af nye tagsten.

Allerede da Dansk Boligforsikring undersøgte tagkonstruktionen kunne man konstatere, at undertaget hang, at det var krakkeleret og perforeret flere steder og som sagt, at det havde udlevet sin levetid, der er således åbenbart, at der allerede dengang kunne konstateres at være overhængende fare for skade.

Til belysning af ovennævnte vedlægges kopi af kendelse afsagt af Ankenævnet den 5/11 2012 i en lignende sag.

I tilstandsrapporten udarbejdet den 31/3 2009 er der i øvrigt intet anført vedrørende undertagets stand.

Dette til trods for, at man som nævnt i foråret 2014 kunne konstatere, at undertaget var krakkeleret og perforeret flere steder."

Selskabet har i brev af 30/12 2014 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 15. april 2014, at de i februar måned i forbindelse med tøvejr havde oplevet indtrængende vand ved nogle velux vinduer, som klager fik monteret i 2010

Dansk Boligforsikring A/S besigtigede ejendommen d. 9. maj 2014. Besigtigelsesrapport med billeder fremlægges som bilag A. På baggrund af besigtigelsen har selskabet afvist dækning, med henvisning til, at skaden ikke har været tilstede på overtagelsestidspunktet.

1. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.
Dansk Boligforsikring A/S har ved besigtigelsen konstateret, at lægteafstanden er større end hvad producenten foreskriver, hvorfor taget er meget åbent. Taget er husets oprindelige fra opførelsen i 1984, og det må derfor konstateres, at undertaget nu har udlevet den sædvanlige gennemsnitlige levetid, og på den baggrund fremstår slidt og uden den oprindelige tæthed.

Ved besigtigelsen blev der ikke konstateret skader på tagkonstruktionen, og der har i følge klager heller ikke været vandindtrængning, udover hvad klager oplevede i februar 2014 - 5 år efter overtagelsen.

Den vandindtrængning klager har oplevet, er alene sket ved lysningerne til de ovenlysvinduer, som klager selv fik monteret i 2010. Da skaden først blev anmeldt godt 2 måneder efter, at vandindtrængningen oplevedes, og klager allerede på dette tidspunkt havde fået udskiftet lysninger m.m., har selskabet ikke haft mulighed for at besigtige skaderne, herunder at afklare, om veluxvinduerne har været monteret korrekt.
Besigtigelseskonsulenten bemærker dog, at det fremsendte billedmateriale muligvis viser, at smeltevandet kan have haft mulighed for at løbe under den bane undertag, som er blevet monteret i forbindelse med isætningen af ovenlysvinduerne.

Uanset om dette er tilfældet, må det lægges til grund, at de skader der er sket, vedrører nogle konstruktioner, der ikke var udført ved klagers overtagelse af ejendommen, og allerede af den grund, vil skaderne på lysningerne ikke være dækket af ejerskifteforsikringen.

Det må i øvrigt undre, at den tømrer der ifølge klager har udtalt sig kritisk om taget, tilsyneladende ikke har bemærket nogen problemer, da samme tømrer monterede ovenlysvinduerne i 2010. Navnlig da det udtrykkeligt af fakturaen fra 2010 fremgår, at tegltag og rygning blev efterset. Dette syntes med al tydelighed at vise, at taget har været i god stand og uden skader ca. 1 år efter klagers overtagelse af ejendommen.

Klagers advokat har i et brev af 21. november 2014, gjort gældende at der ved klagers overtagelse af ejendommen var "overhængende fare for skade". Til støtte herfor oplyser advokaten, at der i forbindelse med udskiftningen af tagdækningen i september 2014, skete en voldsom vandskade på ejendommen, som følge af undertagets dårlige stand. Dansk Boligforsikring har ikke tidligere modtaget oplysning om den skete skade, men det er næppe heller relevant for nærværende sag, om der er sket en vandskade i forbindelse med en udskiftning af tagbelægningen.

3. Konklusion
De af klager anmeldte skader på lysningerne til de ovenlysvinduer, som klager selv har fået monteret i 2010, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, da skade/skaderisiko ikke har været tilstede på overtagelsestidspunktet.

Undertagets tilstand kan desuden ikke betragtes som en skade, da undertaget nu er 30 år gammelt og har udlevet sin sædvanlige levetid. At undertaget er nedslidt har i øvrigt ikke medført skader på klagers ejendom, og der er derfor ikke noget der tyder på, at undertaget ikke skulle have været tæt på overtagelsestidspunktet i 2009.

Endelig må det anses at være en byggemæssig fejl, at tagstenene ikke er oplagt i overensstemmelse med producentanvisningen (og tegl 36), men da forholdet ikke har været årsag til skader på klagers ejendom i de 30 år taget har eksisteret, er der ikke tale om en skade, og derfor heller ikke grundlag for at erstatte udgiften til en omlægning af taget.

Af ovennævnte årsager bør den fremsendte klage afvises."

Selskabet besigtigede forholdene den 9/5 2014. I notat af 14/5 2014 fremgår herom bl.a.:

"**Anmeldte forhold(A), Beskrivelse(B), Konklusion(K), Udbedring(U), Tilstandsrapport(TR):**

Forhold 1(A):
1: Afstand mellem tagstenen er større end normalt.
2: Sorte plamager på spær efter vand indtrængen.
3: Undertaget hænger, er krakeleret og perforeret flere steder.
Følgeskade på lysninger jf. faktura.
Besigtigelse (B):
Ad. 1: Tagsten er dansk normalformat, l= 44,4 cm, foto 5. Lægteafstand jf. vejledning 37,5 cm, faktiske forhold er 38,8 cm, foto 7.
Samlinger mellem tagstenens hjørner er målt til mellem 2126 mm, foto 3 og 4.

Ad. 2: I tagrummet ses enkelte steder hvor spær har været opfugtet, foto 18 og 19. Der er ikke konstateret fugt. Ad. 3: Undertaget ses at være løsthængende flere steder og der er tegn på at det har blafret, spor efter lægter. Undertaget ses 10 til 15 steder at være med små perforerede huller. Foto 10, 11, 12, 13, 14, foto desværre ikke retvisende.

Konklusion (K):
Ad. 1: I henhold til Tegl 36:
Der er desuden vist en tabel, der angiver den teoretiske afstand, der må forekomme ved hjørneafskæringerne på et tag med vingetegl.
Af tabellen fremgår, at 10 % af tagstenene kan tillades at ligge med en afstand på 10-15 mm, og mindre end 5 % kan tillades at ligge med mere end 15 mm mellem de skrå hjørneafskæringer. En sådan tagbelægning må, efter BvB's opfattelse, karakteriseres som meget åben. (klip fra www.godetage.dk)
De oplagte tagsten vurderes ikke at opfylde kravet fra Tegl 36, da der er flere skråsamlinger der ikke opfylder kravet.

Vingetegl betegnes som en åben tagdækning, og der vil derfor altid være risiko for fygesne. De mange åbne skråsamlinger vil kunne medføre yderligere fygesne.

En åben tagdækning stiller relativt store krav til undertaget, og tilsyneladende har undertaget også indtil nu forhindret vandindtrængning ifm. fygesne.

Det er givetvist fygesne der er årsagen til skader på lysningerne, men i den forbindelse må man nok stille spørgsmålstegn ved den måde tagvinduerne er udført på. Billederne syntes at vise at der er blevet lagt en bane undertag (tyvek eller lign.) ovenpå det oprindelige undertag. Ideelt set, skulle det nok have været ført under det oprindelige undertag. Noget kunne tyde på at den smeltede fygesne er løbet ned mellem det gamle og det nye undertag, og derfra ned på lysningerne.

At den tømrer der har lavet det konkluderer, at det er udført korrekt, er nok ikke så overraskende. Hvad de har udført af arbejder iht. den fremsendte faktura kan jeg ikke sige, men 2 mand i 20 timer er meget for at skifte et par lysninger. Når de bruger Velux's egne lysninger, burde de uden problemer kunne skiftes af en mand på en arbejdsdag.

Ad. 2: De fugt skjolder som ses på spærene, er af kosmetisk karakter, uden betydning for husets konstruktion.

Ad. 3: Undertaget som er en kraftig banevare oplagt i 1984, 30 år gammelt, har normal levetid på 10-30 år, (ref. Duko). Undertaget vurderes at være nået sin levetid. Der er i loftrummet ikke konstateret skader på isolering mm. FT oplyser heller ikke at der skulle være komme vand ned fra loftet, kun at der er kommet vand ind ved lysningerne."

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

4. Undtagelser fra dækning
…
4.8
Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid."

Nævnet har gennemset de fremlagte fotos.

Nævnet udtaler:

Det fremgår af sagen, at klageren overtog ejendommen den 15/6 2009, og at hun i efteråret 2010 fik monteret seks nye skråvinduer i taget. I februar 2014 konstaterede hun, at der i forbindelse med tøvejr trængte store vandmængder ind ved skråvinduerne. En tømrer udskiftede lysningerne og konstaterede i den forbindelse, at der var fugtskader på undertaget. Tømreren konstaterede, af undertaget hænger, at det er hullet og krakeleret flere steder efter igennem mange år at have slået imod lægter, og at teglstenene (vingetegl) er lagt med større afstand, end hvad man anbefaler, hvorfor undertaget i blæsevejr vil slå mod lægterne, og at der kan komme ekstra meget sne/nedbør ind under teglene. Dette kan ifølge tømmeren medføre skader på huset indvendigt.

Klageren har i mail af 10/9 2014 oplyst til selskabet, at taget er blevet ordnet, og at man har valgt en løsning, hvor man skifter lægter og lægger nye sten, der ikke skal have undertag, hvorfor man lader det gamle undertag ligge.

Det er klagerens opfattelse, at selskabet skal dække udgifterne på 150.000 kr. som dækker dels udgiften til udskiftning af taget og dels udgiften til reparation af lysningerne, som fandt sted i foråret 2014.

Selskabet har blandt andet anført, at vandindtrængningen alene er sket ved lysningerne til de ovenlysvinduer, som klager selv fik monteret i 2010, at skaden først blev anmeldt til selskabet godt 2 måneder efter, at vandindtrængningen oplevedes, og at klager allerede på dette tidspunkt havde fået udskiftet lysninger m.m. Selskabet mener derfor, at det ikke har haft mulighed for at besigtige skaderne, herunder at afklare, om veluxvinduerne har været monteret korrekt. Selskabet anfører videre, at det må undre, at den tømrer, der har udtalt sig kritisk om taget, tilsyneladende ikke havde bemærket nogle problemer, da samme tømrer monterede ovenlysvinduerne i 2010 - navnlig da det fremgår af fakturaen fra 2010, at tegltag og rygning blev efterset. Selskabet mener, at dette viser, at taget har været i god stand og uden skader ca. 1 år efter klagers overtagelse af ejendommen.

Selskabets taksator har i besigtigelsesnotat af 13/5 2014 blandt andet noteret, at enkelte spær har været opfugtet, at undertaget ses at være løsthængende flere steder, at der er tegn på, at det har blafret, og at der flere steder ses at være små perforerede huller.

Det er taksatorens vurdering, at det givetvist er fygesne, der er årsagen til skader på lysningerne, men han anfører, at billederne synes at vise, at der er blevet lagt en bane undertag (tyvek eller lign.) oven på det oprindelige undertag. Ideelt set skulle det nok have været ført under det oprindelige undertag. Noget kunne ifølge taksatoren tyde på, at den smeltede fygesne er løbet ned mellem det gamle og det nye undertag, og derfra ned på lysningerne. Der er i loftrummet ikke konstateret skader på isolering mm, og taksator har noteret, at klageren heller ikke oplyser, at der skulle være komme vand ned fra loftet, kun at der er kommet vand ind ved lysningerne. Taksator anfører videre, at undertaget er en kraftig banevare oplagt i 1984, og at det har en normal levetid på 10-30 år, hvorfor undertaget vurderes at have nået sin levetid.

Nævnet bemærker, at det følger af almindelige principper, at det er den, der rejser et krav, der skal bevise kravets rigtighed og omfang. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der er forhold på ved taget og undertaget, som på overtagelsestidspunktet udgjorde en nærliggende risiko for skade.

Det forhold, at klageren i 2010 har fået foretaget udskiftning af tagvinduerne, og at den efterfølgende vandindtrængning ifølge det oplyste er sket ved lysningerne, og at klageren i 2014 fik udskiftet lysningerne, inden selskabet havde foretaget en besigtigelse af ejendommen, stiller klageren i en vanskelig bevismæssig situation.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet ved taget og undertaget har medført en skade på bygningen, eller at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde en nærliggende risiko for skade. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække det anmeldte forhold.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der først er konstateret vandindtrængning fire år efter overtagelsestidspunktet, og at klageren ikke har sandsynliggjort, at hovedårsagen til vandindtrængningen skyldes en eventuelt fejlagtig oplægning af teglstene eller andre fejl ved selve tagkonstruktionen. Nævnet har også lagt vægt på, at undertaget – således som sagen foreligger oplyst – må antages at have nået sin normale levetid.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels