Den 3. juni 2015 blev i sag nr. 87023:

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 en ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt utæthed i et tag.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til, at det ikke er bevist, at forholdet var tilstede på overtagelsestidspunktet.

Det forsikrede hus blev opført i 1850. Forsikringen trådte i kraft den 28/2 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 22/1 2013.

I klageskemaet af 2/12 2014 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

Undertegnede købte ejendommen, ..., i Marts 2013. Boligen var ny istandsat (ombygget) i 2012, hvor der lavet nyt tag over et køkken-/alrum. Dette tag har en hældning og slutter med overlapning på eksisterende fladt tag. Denne overlapning viser sig under sommerens regn i 2014 at være utæt (Der er sat midlertidig lap på). Samtidig oplyser tagdækker at inddækninger på nye ovenlysvinduer (ombygning 2012) er udført forkert.
Skaden ses ved skjolder på gulvet i køkken-/alrum, hvorfor jeg først kontakter husforsikringen. Da jeg senere har kontakt til Dansk Boligforsikring, afviser de henvendelsen med begrundelse i at det eksisterende tag er gammelt. Men i bekendtgørelsen af 2012, står nævnt det forhold hvor nyt tagpap overlapper eksisterende, hvilket er tilfældet her. derudover bør ejerskifteforsikringen dække forkert udført vinduesinddækning.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At de dækker udgift til gulv (ca 10 m2) og tag reparation. Gulv koster ca. 4300 DKK, tag reparation ca 10.000 DKK og hertil kommer tømmerens arbejde incl småreparation af væg på ca. 15.000 DKK."

Dertil har selskabet i brev af 30/12 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 8. september 2014, at der kom vand ind enten via tag eller skjult nedløb. Skadeanmeldelsen vedlægges som bilag D.

Dansk Boligforsikring A/S besigtigede ejendommen d. 30. september 2014. Besigtigelsesnotat vedlægges som bilag E. På baggrund af besigtigelsen har selskabet afvist dækning, med henvisning til, at utætheden i taget ikke har været tilstede på overtagelsestidspunktet

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.

Dansk Boligforsikring A/S har ved besigtigelsen konstateret, at der er et slip i den ældre del af tagpaptaget på ejendommens bagbygning (litra B). Tagpapbelægningen er ældre, og trænger til renovering. Slippet er formentligt opstået efter overtagelsen som følge af skiftende vejrlig (slid og ælde).

Utætheden er opstået tæt på et tagnedløb, og det er sandsynligt, at vandindtrængningen er sket, i forbindelse med, at nedløbet har været stoppet med blade og lign. (kunne konstateres).

Da klager har ejet ejendommen siden marts 2013, og først konstaterer vandindtrængning i august 2014, er det ikke at sandsynligt, at taget også var utæt på overtagelsestidspunktet. Udbedringen af forholdet består i almindelig vedligeholdelse af taget. Utætheden kan repareres med en lap for et beskedent beløb, men på sigt må kunden forvente, at der skal udføres en ny tagbelægning, da tagbelægningen på denne del af huset er af ældre dato, muligvis fra ombygningen i 1975.

Ved besigtigelsen blev der konstateret misfarvning af gulv på ca. ½ - 1 m^2, og det vurderes ikke nødvendigt at udskifte hele gulvet. En tætning af taget, samt en partiel reparation af gulvet, vurderes ikke at ville overstige forsikringens bagatelgrænse på kr. 5.000. De tal som klager anfører syntes at vedrører en mere omfattende renovering. Skal man udskifte et større areal af tagbelægningen, vil der være et betydeligt fradrag som følge af tagets alder, hvorfor det under alle omstændigheder er tvivlsomt, om en erstatning vil overstige selvrisikoen på kr. 5.000.

Klager gør desuden gældende, at der skulle være fejl ved inddækninger på nye ovenlysvinduer. Dette har ikke tidligere været anmeldt, og besigtigelseskonsulenten har heller ikke fået forevist skader, som følge af fejl ved ovenlysvinduer. Hvis klager ønsker forholdet behandlet modtager vi gerne nærmere information om, hvorfor tagdækkeren mener, at inddækningerne er fejludført.

3. Konklusion

Klager har anmeldt en utæthed i taget, som først er konstateret ca. 1½ år efter overtagelsen. Da det må lægges til grund, at en sådan utæthed vil blive opdaget relativt hurtigt efter, at den er opstået, er det ikke sandsynligt, at taget også var utæt ved overtagelsen i marts

2013. På den baggrund anses forholdet ikke dækket af ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.5.

Da der desuden er tale om en meget begrænset skade, og en mindre følgeskade på gulvet, vil en evt. dækning sandsynligvis ikke overstige forsikringens bagatelgrænse på kr. 5.000, jf. betingelsernes pkt. 3.4.

På baggrund af heraf bør den fremsendte klage afvises."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i mail af 7/2 2015 til nævnet bl.a. anført:

"I Danskbolisikrings svar på min klage nævnes at de mener, at skaden beløber sig til maksimalt 5000,- kr. Dette er ikke korekt da håndværkerens vurdering er 25.000,- kr.

Skaden er i svejsningen mellem nyt tag (etableret i 2012) og det ældre tag. Det er svejsningen som ikke har holdt til nedbør. Taget har været renset for blade og lignende - det er tagets konstruktion som gør at der kan ligge vand."

Heroverfor har selskabet i brev af 16/2 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klager gentager at en håndværker skulle have vurderet udbedringsomkostningerne til kr. 25.000, der er dog fortsat ikke nogen nærmere beskrivelse af, hvad der er inkluderet i denne pris.

I det omfang klager har fået udarbejdet et tilbud, eller håndværkeren på anden måde har beskrevet hvilke arbejder er der er indeholdt i den oplyste pris, bedes sådant materiale venligst fremsendt.

På det foreliggende grundlag må det fastholdes, at selskabet besigtigelseskonsulent har vurderet, at de nødvendige reparationsarbejder vil overstige kr. 5.000, jf. sagens bilag E."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder selskabets besigtigelsesnotat af 30/9 2014 hvoraf fremgår:

"Anmeldte forhold:

Utæt tag på bagbygning.

Beskrivelse af det anmeldte/skaden:

Ved denne besigtigelse havde FT fået lavet hul i dørhullet foroven og forneden ved højre side set fra køkkenet de gamle konstruktioner kunne derfor besigtiges. Billede 2-3-4-5-10-11-12.
Der var let tegn på opfugtning i det støbte tagdæk. Billede 9-13 Betondækket var let opfugtet, men der var ikke nogen tegn på at der trængte vand ned selv om det regnede.

Væggen var forneden let opfugtet i træværket.
Panelgulvet var opfugtet især lige omkring dørhullet.

Etagedækket er udført i beton og der oven på er der på svejset tagpap. Vægkonstruktionerne var tørre, men panelgulvet var let opfugtet endnu. Billeder 6-7-8

Jeg besigtigede herefter taget oppefra og kunne denne gang konstatere et slip i en samling af tagpappen nær tagnedløbet. Slippet var på ca. 30c cm . Billeder 14-15-16-17

FT har boet i 1,5 år og det er først her på det sidste at taget har været utæt. Ved sidste besigtigelse kunne jeg konstatere en del blade ved og omkring tagnedløbet og disse vil forhindre tagvand i at løbe væk fra taget og herved vil vandstanden på taget stige og herved løbe over ved overlægget på tagpappen.
Tagpap tage skal, som alle andre tage vedligeholdes og tagnedløb skal holdes fri for blade og andet snavs.

Hvad er alderen på det skadet:

Selve tagbelægningen på det flade tage er ældre end tagbelægningen på de skrå tag over køkkenet.
Denne tagbelægning trænger til vedligeholdelse eller udskiftning.

Årsag til skaden/forholdet:

Formentligt en utæthed i tagpap, kombineret med stoppet afløb. Utæthed er sandsynligvis opstået efter overtagelsen.

Er det et udtryk for almindelig byggemetode på udførelsestidspunktet (J/N): J

Hvis Nej, hvorfor:

Har det konstruktiv betydning(J/N): J
Hvis Ja, hvorfor:

På sigt vil der kunne opstå skader. Utætheden bør repareres snarest.

Er der følgeskader (J/N) :
Hvis Ja, hvilke:
Misfarvning af gulv

Hvad er udbedringen og omkostninger:
Af det skadet:
Utætheden kan tætnes for et meget lille beløb, ca. kr. 1000. Gulv kan nok slibes, eller evt. partielt udskiftes, pris ca. kr. 3.000.

Af følgeskader:
Er det anmærket i tilstandsrapporten: N

Er det en lovlig konstruktion (J/N): J
Hvis Nej, hvorfor:

Oplyst ved besigtigelsen til dig og af dig:

FT mente at det da ikke kunne passe at taget skulle være utæt efter så kort tid.

Jeg oplyste hende at tagbelægningen på det utætte tage er af ældre dato og jeg anbefalede hende at få taget efterisoleret og derpå få lagt en ny tagbelægning.
Det var så også hendes plan når denne sag er afsluttet."

Nævnet har endvidere fået forelagt fotos. Et foto fra selskabets besigtigelsesnotat viser to parallelle tagflader, der begge er beklædt med tagpap, og som ligger op af hinanden. Den ene af tagfladerne har rejsning, og er lodret forskudt op ad i forhold til den anden tagflade. Tagpap fra tagfladen med rejsning løber ned langs den lodrette forskydningen, og overlapper den anden tagflade.

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.
...
3.3
Forsikringen dækker:

- udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i eller på de forsikrede bygninger.
- lovliggørelse af elinstallationer i eller på de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses- / opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

3.4
Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.
...
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, jf. pkt. 3.1.

4.7
- Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

...
4.12
- Forhold under 5000 kr."

Nævnet udtaler:
Klageren overtog huset den 28/2 2013 og anmeldte utætheden til selskabet den 8/9 2014. Utætheden skyldtes efter det oplyste for nævnet, at et overlap mellem to lag tagpap ikke længere var tæt, og at slippet havde en længde på ca. 30 cm.

Nævnet bemærker, at en køber af et hus med tagpaptag må forvente, at der er en vis vedligeholdelsesbyrde ved et tagpaptag, og at taget skal undersøges jævnligt.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at utætheden i taget var til stede på overtagelsestidspunktet, eller at der var forhold ved overlappet på taget på overtagelsestidspunktet, der krævede særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger for at forhindre, at der ca. 1½ år efter opstod utætheder. Nævnet har herved bl.a. lagt vægt på selskabets oplysninger om, at selve utætheden kunne udbedres ved en simpel tætning. Nævnet finder herefter, at det ikke er bevist, at det anmeldte forhold udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Med hensyn til det af klageren anførte om ovenlysvinduer bemærker nævnet, at selskabet i sit brev af 30/12 2014 til nævnet har bemærket, at selskabets taksator ved sin besigtigelse ikke fik forevist skader som følge af fejl ved ovenlysvinduer. På det foreliggende grundlag finder nævnet, at klageren må henvises til at anmelde forholdet på sædvanlig måde.

7. 87023

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand