Ankenævnet for Forsikring

Den 19. august 2015 blev i sag nr. 87651:

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 en ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for bl.a. manglende afstandslister ved et undertag.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold med manglende afstandslister bl.a. med henvisning til, at forholdet ikke udgør en fejl ved tagkonstruktionen.

I brev af 5/2 2015 til nævnet har klagernes advokat bl.a. anført:

> "Omkring 2 år efter underskriften på købsaftalen oplevede mine klienter problemer med at der trængte vand ind på 1. salen i huset. De kontaktede i den forbindelse en håndværker, der efter en gennemgang kunne konstatere, at undertaget var monteret uden afstandslister, hvilket medførte at flere af lægterne var rådne, jf. vedlagte skrivelse fra [håndværker].
>
> Skaden blev herefter anmeldt overfor Dansk Boligforsikring, der afviste at dække skaden under henvisning til, at der ikke var tale om en ulovlig konstruktion samt at forholdet ikke medførte nogen nærliggende risiko for skader (brev fra Dansk Boligsikring vedlagt).
>
> En yderligere undersøgelse fra [håndværker] har imidlertid vist, at der er samme tagkonstruktion på hele ejendommen, hvilket medfører at der er problemer med flere af lægterne. Det bestrides således, at de manglende afstandslister ikke har medført nogen skader, som anført af konsulenten fra Dansk Boligforsikring.

> Det gøres på baggrund af ovenstående gældende, at Dansk Boligforsikring skal dække mine klienters omkostninger ved udbedring af taget, idet der er tale om en tagkonstruktion med nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelserne punkt 3.1.. Anslået pris kr. 750.000,00."

Af den ovenfor omtalte skrivelse fra håndværkeren – der er et brev af 19/12 2014 til klageren – fremgår bl.a.:

> "Du har bedt mig lave et brev og berette om de problemer, der er med taget på ejendommen.
>
> Der er meget alvorlige fejl og mangler ved taget, og det konstaterede jeg allerede, da jeg så på ejendommen. Mit firma og jeg har renoveret rigtig mange ejendomme, og som fagmand kunne jeg se, både fra jorden og fra en stige op under teglene, at lægterne var monteret direkte på undertaget (dvs. manglende afstandslister), og dermed kan vandet ikke løbe fra.
>
> Du kontaktede mig, da der kom vand ind på 1. salen, og vi demonterede derfor en del af taget omkring skotrenderne. Da vi gjorde det, konstaterede vi, at der var lavet en interimistisk reparation, helt sikkert ikke af en fagmand, hvor der har været købt en meget billig presenning, som er lagt på som en slags undertag for i hvert fald midlertidigt at tætne. Det er ikke ret lang tid siden reparationen er lavet, måske 2-3 år, vurderer jeg. Presenningen er af et meget billigt fabrikat og sikkert købt i Silvan eller noget tilsvarende. Samtidig er de rådne lægter skiftet, og som jeg ser det, har den, der har lavet den dårlige reparation, kunnet forvente, at der er samme problemer over hele taget. Vi vil på dit ønske nu lave stikprøver på hele taget for at konstatere om de samme problemer med råd i lægterne i resten af taget samt kontrollere om der er samme konstruktion på resten af undertaget. I hvilken omfang der er svamp og nedbrud er svært at sige, men det ser ikke godt ud.
>
> Undertaget på ejendommen er af typen som med armeret plast, og det er der efter min erfaring rigtig mange problemer med. Man kan se undertaget uden at fjerne stenene ved blot at stå på en stige og kigge ind under tagstenene. Der kan man også se den metode, som stenene er lagt på, hvor vandet fra undertaget ikke kan løbe af. Derfor har der været en opfugtning gennem årene, og den midlertidige reparation, som en ikke fagmand har udført, burde have fået klokkerne til at ringe hos den tidligere ejer. Det, der gav mest vand hos dig, var hullerne i skotrenden, men der har før været problemer, for ellers ville man ikke lægge en presenning op under tagstenene og skifte lægterne.
>
> Nu har jeg imidlertid afdækket skotrenden og sørget for, at ny vand derfra ikke trænger ind, men taget og skotrenden skal repareres snarest muligt.
> Skotrenden er dog ikke muligt at reparere fagmæssigt korrekt, før problematikken omkring resten af taget er løst (jf. bl.a. også taksatoren fra villaforsikringens udtalelser). Jeg vil også gerne nævne, at der umiddelbart også er problemer med den måde dampspærren er monteret på/tætnet på, på indvendig side i ejendommen, som ikke er håndværksmæssigt korrekt udført, og den metode, der er brugt, forøger problemerne, fordi eventuel fugt vil trænge ud i træværket."

I brev af 23/4 2015 til nævnet fra selskabet hedder det bl.a.:

"**1. Supplerende sagsfremstilling**

Vores kunde overtog den i sagen omhandlede ejendom d. 23. november 2012.

Knap to år efter - d. 11. november 2014 - anmeldtes utætheder fra taget. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag A.

…

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

2 år efter overtagelsen oplever vores kunder vandindtrængen fra taget. Vandet kommer fra skotrenderne, som er helt nedslidte (udløb af levetid). Den ene skotrende har tidligere været forsøgt repareret - der er bla. opsat kinerserpressening under den dårlige skotrende i et forsøg på at reparere undertaget. Se konsulentens rapport (bilag B).

Vi har dækket den skotrende, som tidligere har været repareret - herunder også undertaget - se dækningstilsagn (bilag C). De underliggende rådskader er dækket af villaforsikringen - se bilag F.

Den anden skotrende (nordøst) er også helt nedslidt og skal udskiftes, for at undgå fremtidig vandindtrængen. Da forholdet først er anmeldt 2 år efter overtagelsen, har vi ikke vurderet, at skotrenden var færdig på overtagelsestidspunktet, men at den er blevet det i løbet af de to år kunden har boet i huset. Udskiftning af bygningsdele som skyldes almindeligt slid og ælde henhører under ejers almindelige vedligeholdelse og kan ikke kræves dækket af ejerskifteforsikringen.

Vores kunde har rettet krav om at få udgiften til udskiftning af hele taget erstattet.

Vores konsulent vurderer taget er oplagt i 1971 (se bilag B). Oplægningen er tidstypisk - uden afstandslægter og fodblik. Undertaget er monafol. Undertaget er nedslidt - det er der ikke noget usædvanligt i efter mere end 40 år. Senere har man indført anbefalinger om at bruge afstandslister - for at skabe mere ventilation og for at skabe nemmere adgang for vand til at løbe af undertaget (mindre vandbelastning af lægterne).

Der er ingen aktuelle skader i tagkonstruktionen - udover dem, vi (og villaforsikringen) har dækket. Selve tagkonstruktionen er tidstypisk - der er ingen fejlkonstruktion. Villaforsikringens vurdering af taget svarer til vores - og vi har dækket den 'fejlkonstruktion' som de betinger sig (bilag F) ved skotrenden og undertaget - herefter dækker de de underliggende rådskader.

Det er muligt, at en større tagrenovering er nært forestående - f.eks. fordi undertagets levetid er opbrugt. Når det skiftes vil man naturligt vælge at skifte lægter og lave afstandslister. En sådan tagrenovering, som ikke skyldes fejl, men blot udskiftning af slidte bygningsdele og opgradering til bedre og mere moderne konstruktioner, kan ikke kræves erstattet af ejerskifteforsikringen.

Ejerskifteforsikringen dækker aktuelle skader til stede på overtagelsen og fejl ved huset, der giver nærliggende risiko for skade. Vi har dækket de aktuelle skader, som vi har vurderet var tilstede i 2012 (den reparerede skotrende og undertag). Der var ikke i 2012 yderligere aktuelle skader, og klager har ikke herudover godtgjort, at der er fejl ved taget, som kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen."

Efterfølgende er selskabet ved brev af 27/4 2015 til nævnet fremkommet med yderligere kommentarer til brevet af 19/12 2014 fra håndværkeren. Af brevet fra selskabet fremgår:

> "Skotrenden og de underliggende skader er dækket, så den del af udtalelsen kræver ikke yderligere bemærkninger.
>
> Det er ikke korrekt, at skotrenden ikke kan repareres - det kan den godt. Måske skyldes udtalelsen, at … fra [håndværker] vil lave en ny og moderne skotrende, men forholdet kan og må gerne repareres efter samme metode, som den skotrende der udskiftes. Det giver ingen problemer i forhold til tagkonstruktionen, og er også den måde erstatning under ejerskifteforsikringen opgøres på.
>
> Men hensyn til de manglende afstandslister og undertaget kunne [håndværkerens] udtalelser tyde på, at han mest har kendskab til, hvordan man lægger tegltage i dag, og ikke hvordan man gjorde det i 1971. Monarfolundertaget var helt almindeligt anvendt i 60'erne og 70'ernes og med en levetid på +40 år under vingetegl (åben), må man sige, at det har holdt godt. Vandet kan godt løbe på undertaget og under lægterne (klar plast), men det er korrekt, at man i dag lægger afstandslister for at hjælpe vandpassagen og minimere fugt- og vandbelastning på lægterne. Der er ingen skader i tagkonstruktionen - udover dem vi har dækket - og da taget er lagt efter helt sædvanlig byggeskik og med sædvanlige materialer i 1971, kan Dansk Boligforsikring A/S ikke pålægges yderligere erstatningspligt."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder:

Selskabets besigtigelsesnotat af 25/11 2014 hvoraf fremgår:

> "**Anmeldte forhold:**
>
> Utæt skotrende
>
> **Besigtigelsen:**
>
> Skotrender i forbindelse med vinkelbygning - håndværker anviser skotrende på hver side af tag, nordøst samt nordvest. Håndværker har konstateret råd i underlag på begge skotrender.
>
> Skotrende nordøst, rende består af zink/bly - håndværkere har fjernet renden, ligger nedenfor på jorden. Zink samt blyinddækning ses med tæringer - større hul i bly ses at have været forsøgt tætnet - en ældre reparation, har været tætnet med bitumen tætningsmasse. Se billeder 3 - 7
>
> I forbindelse med tidligere 'reparation' har man repareret undertaget med en kineserpresenning. Se billede 8 samt billeder fra FT
>
> Undertag bestående af klar monarfol er oplagt uden afstandslister. Undertag er UV nedbrudt. Se billede 9 samt billeder fra FT

Undertag er ført ud i tagrende uden fodblik - et sted ses af være fodblik, men undertag er ikke ført ud på fodblikket dermed har det ingen funktion. Se billeder 10 – 11

Skotrende nordvest, tilstand er den samme som nordøst, dog er der ikke her foretaget reparationer tidligere.

Følgeskader, skal undersøges nærmere - rørpudsede loft.

Konklusion

Årsag må tilskrives at skotrender har udløbet levetid - tag er formentligt oplagt i 1971 (årstal på bagside at tegl). Zink-render er sandsynligt af samme alder dvs. >40 år

Villaforsikring tager sig af rådskader - men vil dog ikke udbedre før 'konstruktionsfejl' er udbedret. Se mail fra FT.

FT/håndværker mener at det er en konstruktionsfejl at taget er opført uden afstandslister og fodblik - med udgangspunkt at taget er fra 1971, er der ikke krav om afstandslister - kommer med som en anvisning, ikke lovkrav i tegloplægningsvejledning i 1972 der står 'der bør være en afstandsliste min 10 mm tyk'

Lovlig men uhensigtsmæssig konstruktion.

Skotrende nordøst, jeg vurderer at utæthed/risiko har været til stede på dato for overtagelse. Der ses en tidligere reparation, der mest af alt virker som en nødreparation (fugemasse, kineserpresenning).

Skotrende nordvest, tilsyneladende har skotrende været tæt på dato for overtagelse (2012).

Undertag nærmer sig ligeledes udløb af levetid - klar monarfol.

TR: Se sælgers oplysninger punkt 2.1"

Besigtigelsesrapport vedrørende en besigtigelse den 25/11 2014 foretaget af klagerens husejerforsikringsselskab. Af rapporten fremgår:

"Dækning: Dækket
Årsag til afgørelse: I forbindelse med regnvejr får Ft. vand ind ved skotrende på 1. sal.

Ft. kontakter sin egen Hv. der skærer loft ned på 1. sal og opstiller stillads og afmonterer tegl rundt om nedslidt skotrende.

Der konstateres konstruktionsfejl som reparation af undertag med grøn presenning m.v.

Skaden er besigtiget på adressen tirsdag d. 25. november 2014, tilstedeværende var Ft. & Ft.s egen Hv.

Ft. og dennes Hv. er ved besigtigelsen oplyst om at alle konstrukti-

onsfejl inkl. udskiftning af skotrende m.v. skal være udbedret inden rådskade i lægter og skotrende kan udbedres.

Ft. oplyste ved besigtigelsen at han ville anmelde forholdende vedr. konstruktionsfejl til sin ejerskifteforsikring.

Der er yderligere aftalt at Ft.s egen hv. skal udbedre rådskaden."

Aftaleseddel fra klagerens husejerforsikringsselskab hvoraf fremgår:

"**Dækning: 3**
Bemærkninger til dækning: I forbindelse med regnvejr får Ft. vand ind ved skotrende på 1. sal.

Ft. kontakter sin egen Hv. der skærer loft ned på 1. sal og opstiller stillads og afmonterer tegl rundt om nedslidt skotrende.

Der konstateres konstruktionsfejl som reparation af undertag med grøn presenning m.v.

Skaden er besigtiget på adressen tirsdag d. 25. november 2014, tilstedeværende var Ft. & Ft.s egen Hv.

Ft. og dennes Hv. er ved besigtigelsen oplyst om at alle konstruktionsfejl inkl. udskiftning af skotrende m.v. skal være udbedret inden rådskade i lægter og skotrende kan udbedres.

Ft. oplyste ved besigtigelsen at han ville anmelde forholdende vedr. konstruktionsfejl til sin ejerskifteforsikring.

Der er yderligere aftalt at Ft.s egen hv. skal udbedre rådskaden.

Beskrivelse

I forbindelse med regnvejr får Ft. vand ind ved skotrende på 1. sal.

Ft. kontakter sin egen Hv. der skærer loft ned på 1. sal og opstiller stillads og afmonterer tegl rundt om nedslidt skotrende.

Der konstateres konstruktionsfejl som reparation af undertag med grøn presenning m.v.

Skaden er besigtiget på adressen tirsdag d. 25. november 2014, tilstedeværende var Ft. & Ft.s egen Hv.

Ft. og dennes Hv. er ved besigtigelsen oplyst om at alle konstruktionsfejl inkl. udskiftning af skotrende m.v. skal være udbedret inden rådskade i lægter og skotrende kan udbedres.

Ft. oplyste ved besigtigelsen at han ville anmelde forholdende vedr. konstruktionsfejl til sin ejerskifteforsikring.

Der er yderligere aftalt at Ft.s egen hv. skal udbedre rådskaden.

7. 87651

Når ovenstående konstruktionsfejl er udbedret skal der skiftes rådskadet bund i begge skotrender og der skal skiftes ca. 8 stk. lægter der er rådskadet i enderne ud mod skotrende.

Arbejdet omfatter

UDBEDRING - Besigtigelse, rapport og sagshåndtering - Udskiftning af bunde i 2 stk. skotrender - Udskiftning af ca. 8 stk. lægter tel nærmeste spær - Oprydning - Bortkørsel af affald til lovligt deponi"

Forsikringsbetingelserne, hvoraf fremgår:

"**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.
…
4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:
…
4.5
- Forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold der er dækket af en anden forsikring."

Nævnet udtaler:

Selskabet har i sit brev af 23/4 2015 til nævnet bl.a. anført, at selskabets besigtigelseskonsulent vurderer, at taget blev lagt i 1971, og at det ikke er en fejl ved taget, at der ikke er afstandslister. Selskabet har endvidere anført, at det har dækket udgifter til udskiftning af skotrende samt del af undertag, der tidligere var forsøgt repareret.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at de manglende afstandslister udgør en fejl ved taget, der efter det af selskabet oplyste blev lagt i 1971. Nævnet finder endvidere, at det ikke er bevist, at der er andre forhold ved bygningen, end hvad selskabet har anerkendt, der udgjorde en dækningsberettigende skade på overtagelsestidspunktet i 2012. For så vidt angår lægterne, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var en rådskade af et sådant omfang, at dette udgjorde en dækningsberettigende skade. Herudover bemærker nævnet, at selskabet har oplyst, at selskabet har dækket den "fejlkonstruktion" som husejerforsikringsselskabet har krævet udbedret for at dække rådskaden. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde yderligere forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels