Ankenævnet for Forsikring

Den 28. september 2016 blev i sag nr. 89431:

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 ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et forhold vedrørende vandindtrængen ved skotrende over entré.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke var skader eller nærliggende risiko for skader på overtagelsestidspunktet.

Den forsikrede ejendom er opført i 1898 og består af to selvstændige bygninger. Mellem de to bygninger er der i 1985 konstrueret en entré med termoplader som tagbelægning. Taget over entréen har ensidig hældning ned mod den omhandlede skotrende.

Klageren overtog ejendommen den 15/8 2008 på baggrund af en tilstandsrapport af 30/5 2008. Tilstandsrapporten af 30/5 2008 indeholder ikke oplysninger af betydning for sagen.

Der foreligger i sagen desuden en tilstandsrapport af 3/5 2012, indhentet af klageren. Af denne tilstandsrapport fremgår bl.a.:

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	1898	1	87	0	24	111	0
2	B	Beboelse	1898	1	35	0	0	35	0
3	C	Beboelse - tilbygning	-	1	9	0	0	9	0
4	D	Overdækning	-	1	4	0	0	0	0
5	E	Garage	-	1	16	0	0	0	0
6	F	Udhus/skur	-	1	24	0	0	0	0
7	G	Hønsehus	1980	1	18	0	0	0	0

…
Registrering af bygningens tilstand
…
A. Beboelse
…
9. Lofter/etageadskillelser
…

9.1 Lofter/etageadskillelser	K2	Der er fugt skjolder på loft over dør ved mellemgang til litra B. Note: Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres fugt i loftet. Det skønnes at der er en utæthed i eller omkring skotrende ved overgang til litra B."

Af klagerens skadeanmeldelse af 20/11 2015 til selskabet fremgår bl.a.:

> **"Hvornår blev skaden opdaget (dato)**
> Tuesday, 17 November 2015.
>
> **Hvordan blev skaden opdaget**
> Efter kraftigt regn dryppede der en smule vand i entre.
>
> **Hvori består skaden (hvad er skadesramt)**
> Der er skimmelsvampangreb når plader i loft i entre pilles af. Fagmand har konstateret at det er skimmelsvamp og at entre i sin tid ikke er bygget i en håndværksmæssig forsvarligt."

Klageren anmeldte også skaden til husforsikringen (andet forsikringsselskab). Husforsikringen foretog besigtigelse ved en tømrer- og snedkerforretning. I besigtigelsesrapport af 24/11 2015 hedder det bl.a.:

> **"Skadetype:** Storm
> …
> **Skadedato:** 11/18/ 2015
> …
> **Dækning:** Not covered
>
> **Årsag til afgørelse:** Der trænger vand ned ved skotranden. **Dette skyldes at skotranden ikke er lavet korrekt.** Skotranden er lavet med wakaflex, som kun går 1cm op bag

ved pladerne. Så når det regner stærkt, eller der ligger lidt blade så kommer vandet bag ind."

Det indklagede selskab foretog besigtigelse den 21/5 2015 ved en besigtigelseskonsulent. Af besigtigelsesnotat af 5/1 2016 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold:
Skimmel bag plader i entre/mellembygning mellem hovedhus og baghus.

Beskrivelse:
Huset er en udlejningsejendom, hvor der formodentlig er tvivl om hvem der står for tømning af tagrender/skotrender. Forholdet er mod nordvest på hovedhuset.

I entreen som er u opvarmet, med Thermo plader som tagbelægning, og formentlig uden nogen form for isoleret, er der mod baghuset dryppet/kommet vand ind bag konstruktionen, som så har givet skimmel, foto 1, samt 10 til 18. Det samme ses på bagsiden af beklædningen, foto 19.
…
Konklusion:
Har det konstruktiv betydning: Ja
Alderen på det skadet: 117
Er det en lovlig konstruktion: Ja
Er der følgeskader: Nej
Er det sædvandlig byggemetode på udførelsestidspunktet: Ja

Hvad er årsagen – husk begrundelse: Manglende rengøring af skotrende ovenover.

Tilstandsrapport:
Er det anmærket i tilstandsrapporten: **nej**
Og min mening om forholdet var til stede ved TR's udfærdigelse, er at det var det ikke.
…
Udbedring:
Udtørring og rensning af træværket med eksempelvis Rodalon eller lign. Montering af nye plader. Almindelig vedligeholdelse er også at rense tagrender/skotrender.

Hvad er udbedringen af det skadet og evt. følgeskader:
Overslagspris 5.000,00 kr. inkl. moms."

Besigtigelseskonsulenten foretog genbesigtigelse den 9/2 2016. I besigtigelsesnotat af 25/2 2016 hedder det bl.a.:

"Anmeldt forhold:
Utæthed ved skotrende mellem baghus og entre.

Beskrivelse:
Ved genbesigtigelsen sås at der er oplagt en gummifolie i skotrenden, som bagerst er ført ca. 4 cm op af en lægte. Det er helt op til underkant af taget, så opkanten kan ikke blive højere. Foran ligger en skumklods, foto 3, som skal forhindre at regnvand blæses over kanten. Denne skumklods er slidt og skal udskiftes, så den er ligger ordentlig. Den skal

ligge nogle cm bagved Thermo-tagets slutning mod skotrenden, dette vil forhindre vand i at løbe længere ind.

Der er ikke egentlige anvisninger for den type render – det er mest alt bare en tagrende. Jeg kan ikke se hvorfor den ikke skulle kunne lede vandet til afløb. Men det kræver selvfølgelig at den holdes ren. Der kommer en del vand i renden, så hvis den stopper til, vil vandet hurtigt kunne løbe over.
…
Konklusion:
Jeg mener stadig ikke at fugten kommer pga konstruktionen. Skaden er sket, fordi renden ikke er blevet renset. Man kunne helt sikkert lave konstruktionen bedre, fx ved at lade taget fra hovedhus afvande direkte til tagbrønden i stedet for via renden. Det ville mindske vandbelastningen på renden, men forhindrer ikke overløb, hvis renden ikke renholdes."

Klageren har fremlagt en mail af 26/2 2016 fra en tømrermester. Af mailen fremgår:

"Vedhæftet billeder af skotrende.

Jeg mener helt klart at skotrenden er udført forkert, da der ikke er plads til mere end ca. 5 cm. sne – så vil det løbe bagind når det smelter – og ligeledes vil der ved kraftig regn kunne trænge vand ind, da det ikke kan nå at løbe væk.

Jeg mener at tagplader bør demonteres og skotrenden skal føres højere op ad tagfladen - ca. 60 cm. på begge tagflader."

Af klageskemaet af 19/5 2016 til nævnet fremgår bl.a.:

"Der er konstateret skimmelsvamp i entré pga. skotrende er opført forkert / opført håndværksmæssigt forsvarligt på opførelsestidspunktet (1985) dette fremgår ikke af tilstandsrapporten. Pga. forkert opførelse (dokumentation fra 2 tømrermestre) er der sivet vand ind som har dannet skimmelsvamp.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At få skaden anerkendt som en dækningsberettiget skade."

Selskabet har i brev af 15/6 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Det er vores opfattelse, at klagen bør afvises, da der ikke var skader eller nærliggende risiko for skader da ejendommen blev overtaget for næsten 8 år siden.

Ejendommen er fra 1898 og består af to selvstændige bygninger (sadeltag). Mellem de to bygninger er lavet en entre med thermoplader som tagbelægning med ensidig hældning. Se fotos … og plantegning ... Al vand fra termopladetaget samt vand fra tagrenderne på hovedhusets tagflader ledes ned i skotrenden/tagrenden og herfra videre ned i tagnedløbet.

Thermotaget over entreen er uisoleret og der opstår formentlig en del kondens, hvilket kan give skimmelsvamp.

Ved store vandbelastninger kan vandet presses over inddækningens kant og ned i den underliggende konstruktion. Ved vores konsulents besigtigelse var renden ikke renset - se fotos og rapport. Konsulentens vurderer, at det er blade/skidt, der har medført vandindtrængen.

Klager mener renden er fejlkonstrueret. Der er ikke regler om udførelse af en sådan rende mellem flere tagflader, men vores konsulent vurderer, at renden oprindeligt er lavet fornuftigt nok. Opkanten er 4 cm (lægtens tykkelse) og er ført helt op til underkanten af taget. Der er placeret en skumkant foran opkanten, for at forhindre opblæsning af vand - den er slidt og bør efter konsulentens vurdering skiftes. Konstruktionen er lavet fornuftigt nok, men kræver renholdelse.

Det er muligt, at man kan konstruere overgangen mellem de to tagflader bedre, men det er en forbedring af ejendommen som ikke kan kræves erstattet under ejerskifteforsikringen.

Forholdet er anmeldt over 7 år efter overtagelsen. Konstruktionen har fungeret efter hensigten både i klagers ejertid og formentlig i tidligere ejers ejertid. Som det fremgår af konsulentens notat har ejendommen været lejet ud, hvilket kan have skabt usikkerhed omkring renholdelse og vedligeholdelse af tag og render …

Klagen bør afvises."

Hertil har klageren i mail af 23/6 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Mine bemærkninger er blot, at Dansk Boligforsikring bruger en masse ord, uden at forholde sig til, at der er 2 fageksperter og desuden min husforsikring … som **konstaterer** at skotrenden IKKE er udført korrekt (håndværksmæssigt forsvarligt) og det er årsagen til skimmelsvamp.

Så hvis der ikke er nogen standarder for opførsel af skotrende mv. som Dansk Boligforsikring hævder – ja så taler [husforsikring] ikke sandt og så bør de dække skaden. Så føler jeg mig ærligt talt klemt mellem to store forsikringsselskaber.

Jeg vil gerne at Ankenævnet forholder sig til ovenstående, så jeg har noget konkret at gå videre med til enten [husforsikring] eller Dansk Boligforsikring.

Såfremt skotrenden ikke er opført korrekt (som igen konstateres af to fageksperter) og det faktum at dette ikke er nævnt i tilstandsrapporten, ja så mener jeg – hvilket der også er praksis for – at det er ejerskifteforsikringen og dermed Dansk Boligforsikring som skal dække skaden.

Hvis den er opført korrekt – har [husforsikring] truffet en afgørelse på et forkert grundlag. Jeg ønsker blot, at jeg ikke bliver taget som gidsel mellem to store selskaber."

Hertil har selskabet i mail af 24/6 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg henviser til Nævnets brev af 23. juni 2016 og vil blot oplyse klager, at det ikke er alle forhold, der sker ved ens ejendom, eller som koster penge på et hus, som er forsikringsdækket. Villaforsikringen dækker som regel vandskader, som skyldes pludseligt opståede forhold. Ejerskifteforsikringen dækker aktuelle skader tilstede ved overtagelsen og fejl, der

på overtagelsestidspunktet giver nærliggende risiko for skade. Der er mange forhold ved en ejendom (revner, fugt, skimmel, afskalninger, vandindtrængen) som ikke er dækket af hverken villaforsikringen eller ejerskifteforsikringen, fordi det blot skyldes husets sædvanlige og lovlige konstruktion og/eller manglende vedligeholdelse.

[Husforsikringen] ses at have brugt et tømrerfirma til at besigtige skaden. Jeg er ikke klar over vedkommendes tømrers alder eller erfaring, og dermed hans baggrund for at udtale, at skotrenden ikke er lavet korrekt. Vedkommende skriver dog også, at vand alene kommer ind når det regner meget eller der ligger blade i renden, hvilket svarer til vores konsulents udtalelser. Det bemærkes, at villaforsikringens undersøgelser/udtalelser om renden ses noget mindre grundig end vores - måske fordi de blot (hurtigt) vil konstatere, at der ikke er tale om en skade, som er dækket under villaforsikringen.

Der er ingen regler om, hvordan en rende som den i sagen omhandlede skal laves. Som allerede oplyst, kan den formentlig udføres bedre. Men det betyder ikke, at den er lavet forkert, eller at der var nærliggende risiko for skade som følge af den måde renden er lavet på overtagelsestidspunktet i 2008.

Almindelig vedligeholdelse og renholdelse af tag og skotrender er ikke dækket af ejerskifteforsikringen."

Klageren har i mail af 7/7 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"Der er 2 tømrermester som har konstateret at renden IKKE er korrekt opført. Bl.a. … Tømrer med mere end 20 års erfaring indenfor faget og derudover [husforsikring].

Skumkanten som Dansk Boligforsikring henviser til, er et tiltag vi har gjort i vores tid som ejer af huset.

Det er min klare opfattelse, at Dansk Boligforsikring forsøger at bortforklare og at de løber fra deres ansvar som forsikringsselskab.

Det er konstateret af 2 fageksperter, at renden IKKE er opført korrekt. Dette hensyn er IKKE nævnt i tilstandsrapporten - de to hensyn gør at der nu er skimmelsvamp i huset.

Iht. retspraksis skal en sådan skade dækkes af ejerskifteforsikringen, netop fordi fejlkonstruktionen IKKE er nævnt i tilstandsrapporten ved køb af huset. Jeg mener det alene er det faktum der skal vurderes på og ikke alt andet udenomssnak fra Dansk Boligforsikring.

Såfremt fejlkonstruktionen var nævnt i tilstandsrapporten havde vi naturligvis blot selv betalt for reparation mv.

Som sluttelig bemærkning, får Dansk Boligforsikring det til at lyde som om at renden fra overfyldt med nedfald mv. Dette er bestemt ikke tilfældet, renden er løbende renset i min ejertid og der lå en smule nedfald ved besigtigelse, men ikke noget der kan tillægges nogen former for andel i skimmelsvampen.

Jeg mener således der alene der skal vurderes på:
1. tilstandsrapporten nævner ikke noget om fejlkonstruktion
2. fejlkonstruktion er konstateret af 2 fageksperter
3. Skal en ejerskifteforsikringen iht. pkt. 1 og 2 dække eller ej når pkt. 1 og 2 er årsagen skal skimmelsvamp."

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.
>
> 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."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1898 og består af to selvstændige bygninger. Mellem de to bygninger er der i 1985 konstrueret en entré med matterede plastictermoplader som tagbelægning. Klageren overtog ejendommen den 15/8 2008 og har den 20/11 2015 anmeldt til selskabet, at der efter kraftig regn er dryppet en smule vand ind i entré, og at der ved nedtagning af loftsplader er konstateret angreb af skimmelsvamp bag disse.

Skotrenden er udført med wakaflex/gummifolie. Husforsikringens besigtigelseskonsulent har den 24/11 2015 anført, at skotrenden ikke er lavet korrekt, idet wakaflex kun går 1 cm op bag pladerne, hvorfor der kommer vand ind, når det regner stærkt, eller der ligger blade.

Det indklagede selskab har foretaget to besigtigelser ved en besigtigelseskonsulent. Han har vurderet, at fugten ikke kommer ind pga. konstruktionen, men fordi renden ikke er blevet renset. Han har anført, at gummifolien i skotrenden bagerst er ført ca. 4 cm op

af en lægte, hvilket er helt op til underkant af taget, så opkanten ikke kan blive højere. Foran opkanten ligger en skumklods, som skal forhindre, at regnvand blæses ind over kanten. Skumklodsen er slidt og skal udskiftes, så den ligger ordentligt.

Klageren har oplyst, at skumkanten er et tiltag, han har udført i sin ejertid.

Klageren har fremlagt en udtalelse af 26/2 2016 fra en tømrermester, hvoraf det fremgår, at tømreren mener, at skotrenden er udført forkert, da smeltevand fra sne og vand ved kraftig regn vil kunne trænge ind. Tømrermesteren anfører, at tagplader bør demonteres og skotrenden føres 60 cm højere op på begge tagflader.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved skotrenden, som på overtagelsestidspunktet i august 2008 udgjorde en skade i forsikringens forstand.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at skotrendens konstruktion er utilstrækkelig til at forhindre skadelig vandindtrængen ved den nødvendige, løbende vedligeholdelse, herunder jævnlig renholdelse af skotrenden og lejlighedsvis kontrol og udskiftning af skumklods. Sådanne vedligeholdelsestiltag er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings