Ankenævnet for Forsikring

Den 18. januar 2017 blev i sag nr. 89791:

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 ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en rådskade i spær.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten med karakteren K3.

Den forsikrede ejendom er et bindingsværkshus opført i 1908. Klageren overtog ejendommen den 24/11 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 16/6 2014. Rådskaden er også anmeldt til klagerens husforsikring, som har afvist at dækkes skaden.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

> **"Registrering af bygningens tilstand**
> …
> **1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten**
>
1.1 Tagbelægning/rygning	K2	Stråtag ses slidt med lunker og områder med større slidtage. Note: Taget anbefales efterset af tækkemand.
	K2	Mosbegroning på stråtag - nordside.

1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Nedbrudt træ/delaminering specielt i nordvendte sternplader.
	K3	Nedbrudt træ i vestvendte vindskeder, gavlparti herunder bjælker og vinduespartier. Note: Risiko for svigt i konstruktion.

2. Ydervægge
2.1 Facader/gavle
…

	K3	I vestgavl og sydfacade er enkelte tavler løse og ved at falde ud. Note: Risiko for yderligere skadesudvikling."

Af klagerens skadeanmeldelse af 2/3 2016 til selskabet fremgår bl.a.:

> **"Hvordan blev skaden opdaget**
> Skaden blev opdaget af … indehaver af … snedkeri i …, i forbindelse med at vi ønskede at få isat et andet vinduesparti i den vestvendte gavl, så der kom en verandadør i stedet for et lukket vindue oppe på hems, da vi senere ønskede at lave en veranda.
>
> Det var i den forbindelse at … blev opmærksom på at det yderste spær skal udskiftes, og årsagen er at der brugt skum til tætning direkte på spær, som forårsager, at der er gået råd i spær. Det skal gøres opmærksom på, at vi ikke har undersøgt den østlige gavl, man kan godt være bange for at det samme gør sig gældende her, men der vil vi hurtigt kunne konstatere, da vi har besluttet at får lagt nyt stråtag på her i foråret, vi regner med i løbet af april 2016, og det bliver selvfølgelig med brandhæmmende undertag.
>
> **Hvori består skaden (hvad er skadesramt)**
> Beskadiget spær. Jeg har ikke mulighed for at tage billeder af skaden, men I kan evt. kontakte … på tlf. …, for en nærmere beskrivelse af skaden."

Klageren har i klageskemaet af 1/9 2016 til nævnet bl.a. anført:

> **"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.**
> …
> Jeg har talt med Tømmermester …, som var ham der gjorde mig opmærksom på skade i det bagved liggende spær, jeg ville høre om det var skade på spær, hvilket han bekræftede at det var skade på spær, som ikke var nævnt i tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten nævner at der en K3 i bindingsværket, råd i vindskeder, hvilket var årsagen til, at jeg ville have skiftet vinduespartiet og det underliggende bindingsværk i vest vendt gavl, det var i den forbindelse at … gjorde mig opmærksom på råd i spær.
>
> **2. Hvad vil du konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)**
> Jeg vil have dækket udgiften til udskiftning af spær på 35.000 kr. + moms i alt 43.750, som var den pris som tømrer … aftalte telefonisk med besigtigelseskonsulenten, telefonsamtalen foregik på konsulentens foranledning."

Af klagerens vedlagte supplerende redegørelse fremgår:

> "Jeg har af [tømrer] oplyst, at årsagen til skaden er, at man har brugt byggeskum direkte på spær, hvilket betyder at fugten vand ikke kan komme væk, således at spærret altid vil være fugtig, og vil blive ødelagt, hvilket også bekræftes af bygningskonsulenten i hans rapport.
>
> Forsikringsselskabet har i deres afslag lagt vægt på rådskadet bindingsværk og vindskeder, men det er slet ikke det det handler om, det handler derimod om det råd i spær som der ikke stod noget om i tilstandsrapporten, og det skulle laves inden vi fik nyt stråtag. Jeg i uge 34 talt med den tømrersvend som stod for udskiftningen, han fortalte, at der helt klar var tale om et spær der skulle skiftes på grund af råd."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 26/4 2016 fremgår bl.a. følgende, idet der er vedlagt en række fotos:

> **"Konklusion:**
> Skaden er beset efter det gamle stråtag blev fjernet. Man har angiveligt forsøgt at stoppe utætheder omkring de berørte bygningsdele, vindskeder og bindingsværk med byggeskum. Dette er ikke en holdbar løsning, der i stedet virker som en skum-gummisvamp, der holder på fugten.
>
> Dette har gjort at vandet har haft uhindret adgang ind bag vindskeder og videre ned i bindingsværket, på gavlens venstre side, se foto 18 hvor bindingsværket også er skadet. Det har konstruktiv betydning, at både vindskeder og bindingsværk er i nedbrydning. Alderen på så medtaget tømmer er længere tilbage end FT's overtagelsesdato, og nævnes også i TR. Selve konstruktionen er lovlig, men at reparere med skum er ikke en sædvanlig og holdbar løsning.
>
> **Tilstandsrapport:**
> TR nævner under bygning A pkt. 1.5 med en K3 omkring nedbrudt træ i vestvendt gavl.
>
> **Udbedring:**
> Hvad er udbedringen af det skadet og evt. følgeskader:
> Udbedringen af skaden (der er nævnt i TR) bør være at fjerne bindingsværk til venstre for vinduespartiet, og udskifte vindskederne på hele gavlen.
>
> Hvad er omkostningerne til det skadet og evt. følgeskader:
> Jeg har været i dialog med FT's tømrer, der mundtligt oplyser, at en reparation som beskrevet ovenfor vil komme til at koste ca. kr. 35.000,00 + moms."

Af brev af 12/7 2016 fra selskabets kvalitetsafdeling til klageren fremgår bl.a.:

> "Du klager over vores dækningsafslag for udbedring af råd i spær som følge af, at der her er anvendt PU-skum. Det fremgår desuden af din klage, at der ikke helt er klarhed over, hvilke træværk afslaget helt præcist vedrører.
>
> Jeg har gennemgået sagen nærmere med den pågældende besigtigelseskonsulent, …, som oplyser, at det drejer sig især om den øverste skråtliggende bjælke i bindingsværket på den vestvendte gavl, til venstre set fra vejen, som lægterne er fastgjort til (men som sådan ikke kan betegnes for et spær). Her har man forsøgt at tætne med PU-skum mod

vindskeden og omkring de tilstødende lægter, hvilket har forårsaget opfugtning med råd i bindingsværkbjælken til følge. Ifølge din håndværker er rådskaderne i de øverste bindingsværksbjælker så omfattende, at det er nødvendigt at udskifte disse i forbindelse med udskiftningen af vinduespartiet i gavlen, som du selv har iværksat. Udover de rådskadede vindskeder og bjælker i bindingsværket, kan konsulenten konstatere, at der ikke er råd i det bag bjælkerne/bindingsværket liggende træværk."

Selskabet har i brev af 20/9 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Klager anfører, at Dansk Boligforsikring skal dække en udskiftning af det yderste spær, som ifølge klager ikke er anmærket i tilstandsrapporten.

Indledningsvis skal det bemærkes, at Dansk Boligforsikring er enig i, at et på overtagelsestidspunktet rådskadet og -svækket spær er dækket af ejerskifteforsikringen, såfremt rådskaden ikke er anmærket eller er klart forkert anmærket i tilstandsrapporten, i det omfang rådskaden i øvrigt ikke dækkes af en anden forsikring.

Ejendommen er et bindingsværkshus fra 1908. Det anmeldte rådskadede spær opdages i forbindelse med udskiftning af stråtag samt påtænkt udskiftning af vestvendt vinduesparti i gavl. Ved besigtigelsen den 25/4-2016 forevises det rådskadede spær, der mere præcist vedrører det yderste skråtliggende bindingsværk (som danner rammen for de yderste trekantede tavler i murværket) og som vindskedebrædderne er fastgjort på. Man har på et tidspunkt skummet omkring bindingsværket og vindskederne, formentlig for at stoppe utætheder, hvilket har absorberet fugt og ført til råd i det pågældende træværk.

Følgende anmærkning fremgår under tilstandsrapportens pkt. 1.5, bygning A.

'1.5 Udvendigt træværk ved tag	K3	Nedbrudt træ i vestvendte vindskeder, gavlparti herunder bjælker og vinduespartier. Note: Risiko for svigt i konstruktion.'

Det er Dansk Boligforsikring' s opfattelse, at det anmeldte rådskadede bindingsværk/spær er omfattet af den pågældende anmærkning i tilstandsrapporten og at standen på spæret/bindingsværket i øvrigt ikke afviger fra, hvad klager på baggrund af karakteren og anmærkningens ordlyd må forvente knap 2 år efter tilstandsrapportens udarbejdelse, hvorfor forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelserne. Klager har desuden allerede taget højde for en udbedring af bl.a. det rådskadet spær, da der er givet et afslag i handelsprisen på kr. 125.000,00 for fejl og mangler nævnt i tilstandsrapporten.

Med hensyn til den dialog der har været mellem besigtigelseskonsulenten og klagers håndværker i forbindelse med sagens oplysning, hvor klagers håndværker bl.a. har oplyst en pris på en udbedring af det anmeldte spær/bindingsværk, henvises der til selskabets brev af den 12/7-2016. Derudover skal det tilføjes, at det tydeligt fremgår af selskabets hjemmeside, hvor klager også har foretaget sin online skadeanmeldelse, at besigtigelseskonsulenten ikke kan træffe afgørelser om dækning (uddrag fra selskabets hjemmeside fremlægges som bilag F). I sin skadeanmeldelse opfordrer klager i øvrigt selv til, at Dansk Boligforsikring kontakter klagers håndværker for nærmere beskrivelse af skaden.

Klagen bør derfor afvises."

5. 89791

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelse:

> **"4. Undtagelser fra dækning**
> Forsikringen dækker ikke:
>
> **4.1** Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren har anmeldt, at der er opstået en rådskade i yderste spær mod vest, fordi der er tætnet med skum, som har medført opfugtning. Han har henvist til sin tømrers vurdering af forholdet.

Selskabets besigtigelseskonsulent har oplyst, at forholdet især drejer sig om den øverste skråtliggende bjælke i bindingsværket, som lægter er fastgjort til. Dette støttes efter nævnets opfattelse også af konsulentens fotos.

Af tilstandsrapportens punkt 1.5 fremgår med karakteren K3, at der er nedbrudt træ i vestvendte vindskeder, gavlparti herunder bjælker og vinduespartier. Af en note fremgår det, at der er risiko for svigt i konstruktionen. K3 betegner kritiske skader, som risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

Nævnet finder, at den anmeldte rådskade i yderste spær/øverste skråbjælke i bindingsværk på den vestvendte gavl kan henføres under denne anmærkning i tilstandsrapportens punkt 1.5. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tilstandsrapportens anmærkning vedrører nedbrudt træ generelt på det vestvendte gavlparti, herunder bjælker. Nævnet finder, at beskrivelsen i tilstandsrapporten ikke kan anses for misvisende eller klart ufyldestgørende for den anmeldte skade.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for den anmeldte rådskade med henvisning til, at skaden er omtalt i tilstandsrapporten.

6. 89791

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt