Ankenævnet for Forsikring

Den 24. januar 2018 blev i sag nr. 90286:

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. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et forhold vedrørende gavl/tag.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at forholdet udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade.

Den forsikrede ejendom er, jf. tilstandsrapporten, opført i 1930. Klageren overtog ejendommen den 1/10 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 22/6 2012. Ejendommen har fået lagt nyt tag og undertag i 2006 eller 2008.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Der er områder med afskalninger i gesims ved tag. Der er synlige armeringsjern.

Klageren har i klageskemaet af 29/12 2016 til nævnet bl.a. anført:

> **"Sagsfremstilling**
> Huset er fra 1932 - oprindeligt med tegltag og betongesims. I 2008 er tegltaget udskiftet. I den forbindelse blev monteret en lægte i gavlene hele vejen op langs taget. Lægten er efterfølgende pudset med cement. Materialerne arbejder forskelligt og derfor giver det rev-

nedannelse, som kræver gentagen vedligehold for at undgå varige skader. Uvildig byggekonsulent (murermester …) vurderer i henhold til Tegl 36, at vejledningen er gældende både i forhold til udskiftning af tag og nybygning.

Forsikringsselskabets konsulent valgte at besigtige skaden på afstand. Dermed kan det ikke ved selvsyn konstateres, hvordan lægten var monteret og påført puds, de løse tagsten eller fejlbindinger. Se i øvrigt vedhæftede dokumenter.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Dækning af omkostninger til nødvendig reparation og udbedring af gavlene."

I brev af 1/2 2017 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"1. Indledning
Klager overtog ejendommen beliggende …, d. 1. oktober 2012.
…
Klager har tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år. Bilag C

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 26. september 2014, at de nye tegltagsten lagt i 2006 ikke er udført iht. anvisningen i tegl 36. Skadeanmeldelsen vedlægges som bilag D.

Dansk Boligforsikring A/S besigtigede ejendommen d. 7. oktober 2016 [2014]. Besigtigelsesnotatet fremlægges ... Selskabet afviste dækning ved afgørelse af 19. november 2016 [2014], idet der ikke var konstateret skader som følge af det anmeldte forhold.

Afgørelsen blev påklaget til selskabet, som har fastholdt afgørelsen, senest d. 2. marts 2015. Korrespondancen i sagen er fremlagt af klager.

2. Dansk Boligforsikring A/S-opfattelse af sagen.
Klagers ejendom er opført i 1930. Skadeanmeldelsen er fremsendt 2 år efter overtagelsen, og er ikke begrundet i en aktuel skade, men derimod i en håndværkers udtalelser om, at tagstenene langs gavlen ikke er fastgjort iht. Tegl 36, side 26.

Det er korrekt, at konstruktionen ikke er udført iht. den pågældende anvisning, men konstruktionerne kan i det hele taget ikke sammenlignes med de eksempler, som fremgår af anvisningen. Huset er opført i 1930, og er konstrueret iht. datidens byggeskik.

Der er ikke ved besigtigelsen konstateret skader på huset, men det anerkendes, at der er tale om konstruktioner, som vil være vedligeholdelseskrævende. Dog ikke ud over, hvad der almindeligvis kan forventes af et tilsvarende hus af samme alder.

Selskabets har truffet afgørelse i sagen i november 2014, og der er ikke i nærværende klage for Ankenævnet oplysninger om, at der efter selskabets afgørelse skulle være sket skader på husets tag eller gesimskant.

Det er selskabets opfattelse, at konstruktionerne ved afslutningen af taget er udført forsvarligt. Der findes ikke specifikke regler eller anvisninger for, hvorledes et nyt tag udført med undertag, afsluttes mod en ældre gesimskant. Det er ikke ualmindeligt, at lægter og undertag føres med ud i forskellingen, og at undertaget fastgøres i forskellingsmørtlen.

Ejerskifteforsikringen indeholder ikke en garanti for, at alle konstruktioner er udført i en bestemt håndværksmæssig kvalitet, og en evt. ikke overholdelse af en branchevejledning udgør derfor ikke i sig selv en skade.

Da der ikke er konstateret skader på klagers ejendom, og da det anmeldte forhold heller ikke vurderes at medføre nærliggende risiko for skade, fastholdes det fra selskabets side, at det anmeldte forhold ikke er dækningsberettigende.

3. Konklusion
Det af klager anmeldte forhold kan ikke betragtes som fejludført, husets alder taget i betragtning. Da der i øvrigt ikke - mere end 4 år efter klager overtagelse - er konstateret skader som følge af konstruktionerne, er der ikke grundlag for dækning."

Klageren har i brev af 20/2 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"Tegltaget er lagt i 2008 og ikke som anført af selskabet i 2006.
…
Vi fastholder, der er tale om en aktuel skade, i form af løse tagsten og store revner ca. i midten af betongesimsen hele vejen op fra etageadskillelsen til tagryggen, på det sted trælægten møder den resterende del af den oprindelige gesims. En skade, der er opstået p.g.a. at de almindelige byggetekniske retningslinjer ikke er fulgt. Opmærksomheden henledes på, at ingen af delene er beskrevet af byggesagkyndig i tilstandsrapporten i forbindelse med handlen i 2012.

Dette er ligeledes af betydning i forhold til skadeanmeldelsestidspunktet – 2 år efter overtagelsen, da vi prioriterede at udbedre de skader, der var beskrevet i tilstandsrapporten.

Det er korrekt, at huset er opført i 1930 og konstrueret med et tag i henhold til datidens byggeskik. Ved udskiftning til et nyt tegltag vil det dog altid være den fagprofessionelles pligt, at udføre arbejdet efter almindelige foreskrevne retningslinjer, hvilket vi i høj grad mener, er forsømt i aktuelle situation.

Selv lægmand vil på intet tidspunkt om end overveje en løsning, hvor trælægter monteres på en betongesims og efterfølgende, at påføre mørtel direkte på trælægterne for at få en sammenhængende overgang – en løsning, der er konstateret på vores hus og udført af en såkaldt professionel virksomhed.

En skjult fejl, som har forårsaget skaden med de store revner i gesimsen, som også var på huset ved selskabets besigtigelse. En besigtigelse, der i øvrigt foregik yderst overfladisk og arrogant stående på jorden, uden en nærmere undersøgelse / eftersyn af skadens årsag og omfang. En besigtigelse, der umulig kunne hverken af- eller bekræfte, den dårlige byggetekniske konstruktion eller de løse tagsten.

En forventet engangsudgift til udbedring af husets betongesims på 30.000-50.000,- kr. skønner vi indenfor rimelighedens grænser. Men den af selskabets anerkendte fejlkonstruktion vil medføre vedligeholdelse af særlig krævende og gentagen karakter. Det mener vi, er ud over det, der skal forventes, også på et ældre hus, især når tilstandsrapporten intet påpeger.

I forhold til selskabets konklusion er det usagligt, at det anmeldte forhold sættes i forhold til husets alder, da årsagen til det anmeldte forhold er påført huset i 2008 ved udskiftning af et nyt tegltag. Ligeledes vil vi fremhæve selskabets udsagn 'Da der i øvrigt ikke – mere end 4 år efter klager overtagelse – er konstateret skader som følge af konstruktionen', som en påstand uden argumentation. Huset er ikke besigtiget af selskabet siden 7. oktober 2014 – 2 år efter overtagelsen og i forbindelse den aktuelle skade."

Hertil har selskabet i brev af 28/3 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Det fastholdes derimod, at taget iht. oplysninger i salgsopstillingen (se bilag A) er skiftet i 2006. Dette bekræftes også af luftfoto på arealinformation.dk.

Selskabet har ikke forud for klagen modtaget oplysninger om, at der skulle være sket skader på klagers ejendom, og jeg er derfor gået ud fra, at dette ikke var tilfældet.

I det omfang klager mener, at der er sket skader på bygningen, som følge af det anmeldte forhold, opfordres klager til at fremlægge dokumentation herfor."

I brev af 15/4 2017 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.:

"Vi fastholder at skaden er
- løse tagsten og de store revner hele vejen rundt i betongesimsen.

Dansk Boligforsikring har foretaget en ekstrem dårlig og uprofessionel sagsbehandling af klagen. Dette begrundet i en generel overfladisk tilgang – både hvad angår historik samt en forhåndsindtaget besigtigelseskonsulent, der stående på jorden ikke undersøger skadens årsag og omfang.

På den baggrund vil vi kraftig opfordre til fornyet vurdering/besigtigelse af en uvillig byggesagkyndig, så sagen bliver afgjort på en professionel og saglig baggrund."

Selskabet har i brev af 8/5 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Det fremgår af billedmaterialet fra selskabets besigtigelse, at konstruktionerne er blevet gennemgået fra det opstillede stillads.

Selskabet har på intet tidspunkt fået forevist store revner hele vejen rundt på betongesimsen (der henvises til det fremlagte fotomateriale). Det ses derimod, at der på den oprindelige betongesims er udført en mørtelforskelling, som fremstår i en lysere farve.

Det er naturligt, at der vil opstå en hårfin udtørringsrevne mellem det gamle og det nye. Det er ikke et udtryk for styrkemæssigt problem.

Det må, på baggrund af klagers seneste indlæg lægges til grund, at det er de besigtigede forhold, jf. sagens bilag D [skadeanmeldelsen] med tilhørende billeder, der er genstand for klagen."

Klageren har i brev af 18/6 2017 til nævnet bl.a. anført:

> **"Vedr. nordgavlen:** hvor skaden (revner) samt årsag registreres og anmeldes i efteråret 2014 og hvor vore fremsendte billeder er taget.
>
> Der var ikke stillads ved nordgavlen ved besigtigelsen. Ved besigtigelsen var skaden åben (løs tagsten fjernet – jf. billede …50, …51 og …53 fremsendt til selskabet), så det var muligt at besigtige skaden samt årsag (beton direkte påført trælægter). Selskabets mand blev tilbudt at anvende en stige til et garagetag, så han kunne besigtige skaden i øjenhøjde – dette blev afslået.
>
> Den anmeldte skade samt årsag 'konstruktionerne' er dermed ikke gennemgået fra det opstillede stillads, som selskabet skriver i bemærkninger af 8. maj 2017.
>
> På billede (…52 – fremsendt af os til selskabet), fremgår det tydeligt, at der er en revne hele vejen op langs betongesimsen – og ikke blot farveforskelle som selskabet antyder.
>
> **Vedr. sydgavlen:** Der er ikke anmeldt skade, men konstateret lignende skader (revner) og samme byggeteknik, som på nordgavlen. Der var ikke fjernet løse tagsten og ikke fremsendt billeder af os.
>
> Ved besigtigelsen af sydgavlen var der stillads. Selskabets mand var dog mere fokuseret på, at stilladset ikke fulgte gældende sikkerhedsregler (opstillet af godkendt murermester) og ønskede på den baggrund kun at komme til første afsats – ca. 2 meter fra skaderne (revnen) – altså ingen besigtigelse i øjenhøjde.
>
> Endnu en gang bekræfter selskabets seneste bemærkninger dårlig og uprofessionel sagsbehandling af klagen.
>
> Vi anser vi det stadig som tvingende nødvendigt, at syn og skøn udføres af en uvildig byggesagkyndig, inden sagen fremlægges for nævnet, så sagen afgøres på en professionel og saglig baggrund."

Nævnets sekretariat har i mail af 8/9 2017 til klageren bl.a. oplyst, at nævnet ikke som led i sin almindelige sagsbehandling iværksætter syn og skøn af ejendommen, men at klageren har mulighed for selv at tage kontakt til en byggesagkyndig med henblik på udarbejdelse af rapport.

Klageren har i mail af 20/9 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Vi har besluttet at lade klagen behandle på det foreliggende grundlag.
>
> Opmærksomheden henledes dog på, at vores klage ikke er en klage over en skade, der er opstået p.g.a. den byggeskik, der var almindeligt da huset blev opført (1930), men derimod den skade, der er opstået i forbindelse med skift af taget (2008), hvor den byggeskik og de regler, der var gældende på det tidspunkt, er blevet tilsidesat."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos.

Af skadeanmeldelse af 26/9 2014 fremgår bl.a.:

> **"Hvordan blev skaden opdaget**
> I forbindelse med opstart af renovering af betonstern.
>
> **Hvori består skaden (hvad er skadesramt)**
> Den 23. september 2014 blev det konstateret, at der i forbindelse med anlæggelse af nye tegltagsten i 2006 er sket en indmuring af tagstenene. Ifølge anerkendt murerfirma må endetagsten ikke være fastgjort til træ eller andet materiale.
>
> Den rigtige løsning kan ses i tegl 36 på side 26."

I selskabets besigtigelsesrapport af 8/10 2014 hedder det bl.a.:

> "Anmeldte forhold.:
> Forkert fastgørelse af tagsten ved gavl.
>
> Beskrivelse af det anmeldte/skaden.:
> Ft er i gang med at renovere sternen. På nordsiden er noget af forskellingen fjernet og man kan se, at enden af taglægterne ligger udækket i mørtlen. På sydsiden kan man se at forskellingen flere steder har revner ned mod den oprindelige betongesims (billeder 4, 12 - svært at se revnerne).
>
> Taget skulle være oplagt i 2006 (8 år gammelt).
>
> Årsagen til skadeforholdet.:
> Der er ikke rigtigt nogen skader. FT mener tagsten skulle have været fastgjort langs gesimsen og lægteenderne skulle have været afdækket med pap eller plast, jf. tegl 36 (vedlagt). Tegl 36 viser dog en anden (nyere) konstruktion. Her er det et ældre hus med en betongesims som er bevaret. Når man lægger nyt tag bliver det højere end tidligere, pga. undertag/afstandslister. Derfor bliver mørtelforskellingen også højere.
>
> Konstruktionen er udført nogenlunde som den oprindelige. Det kan ikke undgås at forskellingen revner mod den gamle beton – det er forskellige materialer. Det har ingen betydning. Teglstenene er bundet så de skal nok blive liggende.
>
> Jeg ser ikke noget problem i den måde man har lavet taget. Det er altid et kompromis, når man laver tag med undertag på ældre tage, der tidligere har været understrøget. Man kunne måske nok have pakket lægteenderne ind, men det ses sjældent. De bliver naturligt opfugtet når mørtelforskellingen udføres, og materialerne svinder derefter lidt når de tørrer.
>
> Følgeskader.:
> Ingen
>
> Er det anmærket i tilstandsrapporten.:
> Der er en K2 i pkt. 2.1. om afskalninger i gesims ved tag
>
> Er det en lovlig konstruktion (J/N)
> Ja

Oplyst ved besigtigelsen til dig, og af dig.:
Har oplyst til FT at jeg ikke ser noget problem i det der er lavet, da alle tagstenene langs yderkanten er bundet (stilladssiden). FT har gjort opmærksom på, at hvis han ikke får dækning, så vil han gå til advokat.

Når man læser side 26 i murfagets anvisning omkring den måde man laver det, så er det noget de anbefaler, og ikke en lov. De henviser her hvordan man bør opmure facaden, men her er der tale om et ældre hus, som er opført, og fra 1930."

Klageren har i brev af 7/12 2014 til selskabet bl.a. bemærket:

"Skaden består af store revnedannelser (se vedhæftede billeder (…50-…53) fra juni/juli 2014) i gesimsens mørtel. De store revner er specielt ved etagedelingen mellem stueetagen og 1.sal, men der ses også mindre revnedannelser hele vejen op til tagryggen i gesimsens mørtel.

Skaden skyldes fejl i konstruktionen, der blev lavet i 2008, da professionelle fagfolk ikke fulgte de generelle beskrevne anvisninger i forhold til regler og krav (jf. 'Tegl 36' udgivet af Murerfagets Oplysningsråd i november 2005, side 26) til bl.a. isolering, fugtspærre og bindinger. Fejlen består i, at taglægterne støder direkte op mod mørtlen samtidig med der er anlagt en trælægte hele vejen op til tagryggen med mørtlen direkte påført (se vedhæftede billeder (image 1-4) fra september 2014, også fremsendt ved anmeldelsen). Derudover er bindingerne af teglstenene forkerte. Konstruktionsfejlen er sket i forbindelse med udskiftning og genanlæggelse af nyt tegltag (2008) og var dermed til stede på overtagelsestidspunktet i oktober 2012.

Vi gør opmærksom på, at hverken svækkelse af gesimsen, fejl i konstruktionen eller de deraf følgende skader, i form af store revner og løse tagsten er beskrevet i tilstandsrapporten. Det må dermed betragtes som en skjult fejl, som hverken sælger eller køber vil kunne gardere sig imod. Det, at en byggesagkyndig i 2012 ikke har konstateret de nuværende åbenlyse revner, underbygger klart problemstillingen ved at en skjult fejlkonstruktion får skaden (revnerne) til at udvikle sig over tid og kun kan forventes at tiltage i styrke, såfremt der ikke rettes op på svækkelsen.

Med det danske klima, hvor der er store nedbørsmængder kombineret med megen blæst og perioder med frost er det professionelle fagfolks erfaring, at revnerne og de løse tagsten vil være en nærliggende risiko for skader i form af indtrængning af vand, med fare for frostskader samt afblæste tagsten, såfremt der ikke foretages særlig omfattende reparationer og vedligeholdelsesarbejder."

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."

Nævnet udtaler:

Klagerens ejendom er ifølge oplysninger i tilstandsrapporten opført i 1930. Ejendommen har fået lagt nyt tag og undertag i 2006 eller 2008.

Klageren har den 26/9 2014 anmeldt, at hun i forbindelse med opstart af renovering af betonstern har konstateret, at der ved anlæggelse af nye tegltagsten i forbindelse med det nye tag er sket indmuring af tagsten ved gavl.

Hun har i brev af 7/12 2014 blandt andet anført, at der er store revnedannelser i gesimsens mørtel, som skyldes fejl ved konstruktionen, idet trælægter støder direkte op mod mørtlen samtidig med, at der er anlagt en trælægte hele vejen op til tagryggen med mørtlen direkte påført. Hun anfører, at anvisningerne i Tegl 36 ikke er blevet fulgt. Hun anfører videre, at bindingerne af tagsten er forkerte. Hun anfører desuden, at det er fagfolks erfaring, at revnerne og de løse tagsten giver nærliggende risiko for skade i form af vandindtrængen, frostskader og afblæste tagsten.

I selskabets besigtigelsesrapport af 8/10 2014 hedder det, at på nordsiden er noget af forskellingen fjernet, og man kan se, at enden af taglægterne ligger udækket i mørtlen. På sydsiden kan man se, at forskellingen flere steder har revner ned mod den oprindelige betongesims. Konsulenten anfører, at konstruktionen er udført nogenlunde som den oprindelige, og at det ikke kan undgås, at forskellingen revner mod den gamle beton, idet det er forskellige materialer. Han vurderer, at dette ikke har nogen betydning. Han anfører videre, at tagsten er bundet, så de nok skal blive liggende, og at han ikke ser noget problem i den måde, man har lavet taget på.

Selskabet har afvist, at forsikringens skadebegreb er opfyldt. Selskabet har anført, at det er korrekt, at konstruktionen ikke er udført i henhold til Tegl 36, men at konstruktio-

nen ikke kan sammenlignes med anvisningens eksempler, da huset er opført i 1930 efter datidens byggeskik. Selskabet har videre anført, at der er tale om en vedligeholdelseskrævende konstruktion, men dog ikke ud over, hvad der almindeligvis kan forventes af et tilsvarende hus af samme alder. Selskabet har også anført, at der ikke findes specifikke regler for, hvorledes et nyt tag udført med undertag afsluttes mod en ældre gesimskant, og at det ikke er ualmindeligt, at lægter og undertag føres med ud i forskellingen, og undertaget fastgøres i forskellingsmørtlen.

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper er forsikringstageren, der har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade i henhold til forsikringens skadebegreb, det vil sige, at der er fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, eller at der er nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Efter en gennemgang af sagen, herunder de fremlagte fotos og besigtigelsesrapporten, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade i forsikringens forstand. Nævnet bemærker, at klageren ikke har fremlagt sagkyndige udtalelser til støtte for, at selskabets vurdering af karakteren og betydningen af det anmeldte forhold er forkert.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det efter nævnets opfattelse ikke er godtgjort, at den udførte konstruktion medfører en svækkelse af bygningen af nævneværdig, konstruktiv betydning ud over en vis vedligeholdelseskrævende revnedannelse ved betongesims. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at revnedannelserne medfører et vedligeholdelsesbehov, som må anses for særligt omfattende, når der sammenlignes med murværkskonstruktioner ved andre tilsvarende ejendomme opført i 1930. Nævnet har også lagt vægt på, at klageren i tilstandsrapportens punkt 2.1 er oplyst om, at der er områder med afskalninger i gesims ved tag.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke foreligger en skade eller nærliggende risiko for skade.

10. 90286

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand