Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. juli 2018 blev i sag nr. 91694:

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 ejerskifteforsikring. Han klager over selskabets afvisning af at dække udbedringen af anmeldte utætheder i et tag.

Det fremgår af sagen, at klageren overtog den forsikrede ejendom, der er opført i 1969, den 1/8 2017 på baggrund af tilstandsrapport af 8/2 2017.

Af tilstandsrapporten fremgår blandt andet:

> "Tagets restlevetid : *Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere.*
> Note: *Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på tagbelægningen*
> *Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:*
> *Tagbelægning: 10 år eller længere*
> *Undertag: taget er opført uden undertag*
> *Inddækning: 10 år eller længere*"

I klageskema af 12/12 2017 til nævnet har klageren henvist til en klage til selskabet af 20/11 2017. Af denne klage fremgår blandt andet:

> "Vi er ikke enige i jeres vurdering fra afgørelse a d. 20 november 2017; 'Det vurderes, at vandindtrængen er en enkelt stående begivenhed hvor slagregn kombineret med en bestemt vindretning har presset vand ind under rygningsplader og tagets befæstigelser'. Vi er ikke enige med jer i denne vurdering da; Vores husforsikring sendte først en fagspecialist ud for at kigge på vores tag. Specialist var så bekymret, at han vurderede det nødvendigt, at få sendt en fugtspecialist ud og se på skaden. Fugtspecialist … vurderer d. 27.11.2017, at der er klare målinger på vandindtrængninger og det decideret drypper fra taget under besigtigelse, så han derfor stiller en spand til at opsamle størstedelen af vandet. Dette så det indtrængende vand, skader huset mindst muligt. [Fugtspecialisten] vurderer ligeledes, at der er sket gennemtrængning af vand til stueetagen, hvorfor det er forventeligt, at hvis skaden ikke udbedres, at skaden kan ødelægge resten af ejendommen. Supplerende kan det oplyses, at det regner da [fugtspecialisten] ankommer til [ejendommen], men der er helt vindstille. Det vurderer jeg [klageren] ikke som særlige vejr forhold. Dette tilbageviser, at der er tale om en mindre vandindtrængning under særlige vejr forhold, som i postulere i jeres afgørelse a d. 20 november 2017. 'Eventuel mindre vandindtrængning under særlige vejr forhold er ikke usædvanligt, og vil naturligt at kunne tørre op uden konstruktiv betydning for ejendommen. Jeg kan derfor ikke tilbyde dækning for det anmeldte forhold.'
>
> [Fugtspecialisten] vurderer d. 27.11.2017, at det vil være nødvendigt at sætte en affugter op for at mindske skade på resten af ejendommen, herunder stueetagen. … [Klageren] vurderer derfor, at der er nærliggende risiko for, at hele vores stueetage kan blive ødelagt, som følge af gentagne vandindtrægning fra skade på tag under normale vejrforhold, som derved vil nedsætte boligens værdi og brugbarhed nævneværdigt."

Klageren har i mail af 7/1 2018 til nævnet yderligere bl.a. anført:

> "Jeg sender her nogle supplerende oplysninger i forbindelse med vores klage, over vores ejerskifteforsikrings afgørelse.
> Der sendes photos fra vores soveværelse i stueplan. Hvor det fremgår tydeligt, at der løber vand på undersiden af vores loft.
> Vores ejerskifteforsikring, har været ude og undersøge forholdet og foretaget målinger i dette rum, hvor de ikke fandt udslag for fugt?!
> Ejerskifteforsikringen har ikke medtaget denne undersøgelse i deres afgørelse."

Selskabet har efter fornyet besigtigelse af ejendommen den 2/2 2018 i brev af 9/2 til klageren blandt andet anført:

> "Jeg har nu modtaget en tilbagemelding fra vores genbesigtigelse. Jeg vedhæfter [taksatorens] notat.
>
> Ved besigtigelsen deltog en tømrer og det var muligt at foretage en nærmere undersøgelse af rygning og taghætter, som pga. højden ikke kunne undersøges ved første besigtigelse.
>
> Undersøgelsen afslørede at røret til faldstammeudluftningen ikke er samlet rigtig, og der er derfor mulighed for, at regnvand, der måtte komme ned i udluftningsrøret kan dryppe ned i tagkonstruktionen.

Der er ikke fundet andre utætheder i tagfladen, og da udluftningen sidder lige over det sted, hvor der er sket vandindtrængning, er det den mest sandsynlige årsag. Det vil være meget små mængder vand, der kan komme ind den vej, men forholdet bør naturligvis udbedres.

Forholdet vurderes at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, men besigtigelseskonsulenten anslår at udbedringsomkostningen vil være under forsikringens bagatelgrænse. Han har bedt tømreren om at komme med en pris, så vi kan opgøre en erstatning, hvis forholdet skulle overstige bagatelgrænsen.

Det vurderes ikke, at der er indvendige skader, som kræver udbedring.

Jeg vender tilbage, når vi har modtaget en pris fra tømreren, men henset til, at du har valgt at indbringe en klage for Ankenævnet for Forsikring, skal jeg venligst bede dig oplyse, om du ønsker at opretholde klagen, og i givet fald, hvad du ønsker, at nævnet skal tage stilling til."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 2/2 2017 fremgår blandt andet:

"**Anmeldt forhold:**
Ifølge Ft's skadeanmeldelse: Det blev konstateret, at der dryppede vand fra loftet ned til stueetagen. Der er hul i taget.

Beskrivelse:
Ved besigtigelsen ses 1½ plans hus med facader i grønmalet 1 på 2 beklædning, ejendommens tag er udført med 45° taghældning og er belagt med grå/hvide trapez stålplader.

Der er ved denne genbesigtigelse lavet gennemgang af stålplade tag, der har ikke på selve tagfladen, eller dennes befæstigelser kunnet konstateres forhold der kan forklare indtrængende vand. Der er på denne baggrund fortaget nærmere gennemgang af ejendommens faldstammeudluftning, og ventilationshætte fra badeværelse, disse befinder sig begge lige over hvor vandindtrængning er konstateret i skunk. Der har i denne forbindelse ikke kunnet konstateres noget unormalt omkring ventilationshætte. Omkring faldstammeudluftning viser det sig ved nærmere undersøgelse, at rørsamling indvendigt i faldstammerør, er samlet på en måde der tillader nedbør at trænge ind ved samling. Foto 1-3, derefter kan vand løbe udvendigt på rør ned til skunkrum, hvor det så ikke kan komme længere og derfor drypper ud.

Der har ikke kunnet konstateres hverken følgeskader eller konstruktiv betydning af anmeldte forhold.

Tag og faldstammeudluftning vurderes at være de oprindelige fra ejendommens opførelse i 1969
…
Udbedring:
Det anslås at samling faldstammerør kan udbedres for: 3-4.000,00 Kr. + Moms."

Klageren har i udateret brev til selskabet hertil blandt andet anført:

"I har i Dansk Boligforsikring truffet en afgørelse d. 20 november 2017. Her var jeres konklusion en anden, end ved jeres 'revurderede afgørelse å d. 9 februar 2018'.

Vores konklusion på dette er, at i fra Dansk Boligforsikring side er enige i; At jeres afgørelse å d. 20 november 2017, var truffet på et ikke oplyst grundlag og den derfor i sagens natur var ugyldig. Det synes tydeligt ved jeres nye afgørelse å d. 09 februar, at I ikke har taget stilling til de fund fra rapport fra uvilkårlig tømrer, sendt ud fra husforsikringen side. I denne rapport peges der på, at hvis skaderne i taget ikke udbedres, vil det resultere i yderligere væsentlige skader på resten af bebyggelsen/[klagerens ejendom].

Det undres os hvordan I, i Dansk Boligforsikring kommer til en radikal anden vurdering og på hvilket grundlag, hvilket ikke fremgår entydigt i jeres afgørelse å 09 februar 2018. Dette vil vi meget gerne have oplyst!

Vi referer her igen til uvilkårlig tømres rapport. Det konstateres her, at det drypper vand ind under besigtigelsen og han foreslår, at der stilles en spand ind som tømmes løbende når det regner. Han finder også, at der vil ske permanente skader på resten af bebyggelsen på [klagerens ejendom], såfremt skaden ikke udbedres. Altså at værdien for [klagerens ejendom] vil falde markant.

Vi bemærker i jeres afgørelse å d. 09 februar 2018, at Dansk Boligforsikring ikke er sikre på, om I har fundet alle utætheder. 'Undersøgelsen afslørede at røret til faldstammeudluftningen ikke er samlet rigtig, og der er derfor mulighed for, at regnvand, der måtte komme ned i udluftningsrøret kan dryppe ned i tagkonstruktionen.'

Naturligvis har vi ikke den store tiltro til Dansk Boligforsikring og de fund, I mener at have fundet. Vi er dog yderst interesseret i, at Dansk Boligforsikring får lavet de utætheder og huller der måtte være i vores tagkonstruktion. Det er derfor vigtigt, at det er Dansk Boligforsikring der udpeger en tømrer, som I kan stå inde for - Vi er derfor ikke interesseret i et tilbud, men at I rent faktisk sender en tømrer ud, der udbedrer utæthederne i tagkonstruktionen.

Såfremt der forsat er hul og utætheder i tagkonstruktionen, er forholdet jo ikke udbedret."

Selskabet har i brev af 20/3 2018 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til den indgivne klage.

1. Indledning
Sagen vedrører formodet utæthed i tag. Klager har anmeldt, at de har oplevet vanddryp fra loftet. Dansk Boligforsikring har afvist dækning, da der ikke ved besigtigelsen kunne konstateres utætheder i taget eller indvendige skader, hvorfor det blev antaget, at der grundet uheldige vejrforhold, var kommet lidt vand ind via ventilationsåbninger i rygningen. Efterfølgende er der ved en genbesigtigelse (efter sagens indbringelse for Ankenævnet) konstateret en fejl/utæthed i en faldstammeudluftning, og dette forhold vurderes at kunne være årsagen til de vanddryp, som klager har anmeldt. Selskabet har derfor anerkendt at dække en tætning af røret.

2. Forløb
…
Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 25. oktober 2017, at der samme dag var konstateret vanddryp fra loftet. Bilag A.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 14. november 2017. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag B.

Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 20. november 2017, da der ikke blev konstateret utætheder i taget eller skader på bygningen.

Klagers har påklaget afgørelsen overfor skadebehandleren, men denne har ved e-mail af 28. november 2017 afvist at behandle klagen, og har henvist klager til at kontakte Dansk Boligforsikrings klageansvarlige.

Klager har ikke påklaget sagen yderligere overfor selskabet, men har i stedet indgivet klage til Ankenævnet for Forsikring.

Da klagen ikke tidligere har været behandlet af Dansk Boligforsikring, har selskabet valgt at genbehandle sagen, efter indbringelsen for Ankenævnet for Forsikring.

I forbindelse med selskabets genbehandling af sagen, blev der foretaget en genbesigtigelse og en nærmere undersøgelse fra tagstige. Det var her muligt at konstatere en utæthed i en faldstammeudluftning, som ikke har været korrekt samlet.

Det må antages at den utætte samling har været årsag til de vanddryp som klager har oplevet, og selskabet har derfor anerkendt dækning af forholdet.

Dansk Boligforsikring har modtaget et tilbud på udbedring på i alt kr. 3.556,25 inkl. moms. Tilbuddet fremlægges som bilag C. Da der ikke er konstateret skader på bygningen, og der ikke er fundet fejl ved taget, vurderes udbedringsomkostningerne ikke at ville overstige ejerskifteforsikringens bagatelgrænse på kr. 5.000, jf. forsikringsbetingelsernes 3.4.

3. Dansk Boligforsikring A/S "opfattelse af sagen.
Taget er husets oprindelige fra opførelsen i 1969. Taget fremstår med normalt slid, men ses ikke at være med utætheder. Taget vurderes oplagt iht. sædvanlig byggeskik på udførelsestidspunktet.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at der i 2006 har været en stormskade, og at rygningen ved denne lejlighed blev udskiftet. Det må antages, at det er ved denne lejlighed, at udluftningsrøret kan være blevet trukket fra hinanden.

Det blev ved besigtigelsen vurderet muligt at udføre en forsvarlig udbedring ved at isætte et foringsrør, som kan holde rørene sammen og sikre, at regnvand, der måtte trænge ned i udluftningsrøret, fremtidigt ledes til kloakledningen. Selskabet har modtaget et tilbud på denne løsning, som kunden naturligvis kan benytte sig af.

Det er ikke selskabets opfattelse, at der er behov for udbedring udover det, der er omfattet af tilbuddet, jf. bilag C, og klager har derfor ikke sandsynliggjort et krav på erstatning."

Til dette har klageren fremsendt brev af 3/4 2018, hvori det bl.a. er anført:

> "I partshøring af Dansk Bolig forsikring, har de ændret deres forklaring i væsentligt omfang á 3 gange.
> I afgørelse á d. 20.11.2017 Fra Dansk Boligforsikring:
> 'Det vurderes, at vandindtrængen er en enkelt stående begivenhed hvor slagregn kombineret med en bestemt vindretning har presset vand ind under rygningsplader og tagets befæstigelser.'
>
> I afgørelse á d. 09.02.2018 fra Dansk Boligforsikring:
> 'Undersøgelsen afslørede at røret til faldstammeudluftningen ikke er samlet rigtig, og der er derfor mulighed for, at regnvand, der måtte komme ned i udluftningsrøret kan dryppe ned i tagkonstruktionen.'.....' Forholdet vurderes at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, men besigtigelseskonsulenten anslår at udbedringsomkostningen vil være under forsikringens bagatelgrænse'.
>
> Partshøring af Dansk Bolig Forsikring udlægning 20.03.2018.
> Dansk Boligforsikring har her ændret afgørelse á d. 09.02.2018:
> Se afsnit indledning – 'Selskabet har derfor anerkendt at dække en tætning af røret'. Det har Dansk Boligforsikring i sagens natur ikke tilbudt at gøre. Dette eftersom de udbeder om vores respons i deres skrivelse å d. 09.02.0218, som vi sender til dem d. 13.02.2018, hvor dette forhold drøftes på skrift. Her forklares hvad Dansk Boligforsikring kan gøre, for at holde sig ude af Ankenævnet for Forsikring. Her foretager Dansk Boligforsikring sig intet efterfølgende.
> …
> Som tidligere skrevet i vores skrivelse á 13.02.2018 ønsker vi utæthederne i taget ordnet. Dette gjort af en tømrer som Dansk Boligforsikring vælger og dermed sender ud for at udføre opgaven på vegne af vores ejerskifteforsikring."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 14/11 2017 fremgår blandt andet:

> "**Anmeldt forhold:**
> Ifølge Ft's skadeanmeldelse: Det blev konstateret, at der dryppede vand fra loftet ned til stueetagen. Der er hul i taget.
>
> **Beskrivelse:**
> Ved besigtigelsen ses 1½ plans hus med facader i grønmalet 1 på 2 beklædning, ejendommens tag er udført med 45° taghældning og er belagt med grå/hvide trapez stålplader.
>
> Ft. anviser på ejendommens 1. sal loft/skunkrum mod syd, ft har her i forbindelse med kraftigt regnvejr konstateret indtrængende vand og dryp. Foto 2+3, yderligere skulle dette vand have været trængt ned til loft i stueetage hvor der også har kunnet konstateres dryp. Foto 7, der har ved besigtigelsen hverken kunnet måles eller konstateres fugt/vand visuelt, hverken ved skunk på 1. sal eller i loft i stueetage.
>
> Udvendigt på taget ses der enkelte steder tegn på tagets befæstigelser ikke slutter tæt til. Foto 4+5+10. Yderligere kan det konstateres at der ikke er monteret skumbølgeklodser i rygningsplader. Foto 6.

Årsag / Konklusion:
Det har ikke kunnet konstateres hvad den nøjagtige årsag til indtrængende vand kan være, der er som sådan ikke konstateret skade på nogen bygningsdele, og der er ingen fugt at spore.

Det er mit umiddelbare gæt at der kan være tale om en enkeltstående begivenhed grundet kraftig regn med en bestemt vindretning, dette kan have forårsaget at vand er blevet presset ind under rygningsplader og ved tagets befæstigelser.

Der har ikke kunnet konstateres hverken skader eller konstruktiv betydning af anmeldte forhold. Alder på taget er ukendt, men ifølge sælger oplysninger er rygning udskiftet i 2006, i forbindelse med udbedring af en stormskade."

Af skadeservicerapport indhentet af klagerens bygningsforsikringsselskab af 28/11 2017 fremgår blandt andet:

Årsag til afgørelse	Der er tale om en skade , eller rettere fejl/mangel, i tagkonstruktion. Ståltaget er lavet uden kondens opsamlinger eller brugbart undertag - som naturligvis skal føres hele vejen til tagrende.

...

Skadebeskrivelse	Vandskade i skunk
DIVERSE	
Besked	Der skal affugtes på sagen - men skaden skal stoppes først

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.
...
3.4
Forhold under 5.000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

3.5
Dækningen er betinget af:
- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

…
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 har fået forelagt fotos fra ejendommen.

Nævnet udtaler:

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1969, og at tagbelægningen er den oprindelige, der er udført i trapez-stålplader. Efter en storm i 2006 er rygningen udskiftet.

Klageren har anmeldt, at han ca. 3 måneder efter overtagelsen af ejendommen i slutningen af oktober 2017 konstaterede, at der dryppede vand ned fra loftet ned i stueetagen. Klageren har fremsendt fotos af den hvidmalede loftbeklædning, hvor der ses fugtaftegninger.

Klageren anmeldte forholdet til sin husejerforsikring, der foranledigede, at en fugtspecialist foretog besigtigelse. Af skaderapport af 28/11 2017 udfærdiget af fugtspecialisten fremgår, at der er sket vandskade i en skunk, og at han vurderer, at tagkonstruktionen er fejlkonstrueret, idet ståltaget er lavet uden kondensopsamlinger eller brugbart undertag. Han anfører endvidere, at et undertag skal føres hele vejen til tagrenden.

Af tilstandsrapporten fremgår det, at der ikke er undertag.

Der er fremlagt to besigtigelsesrapporter i sagen fra selskabet. I besigtigelsesrapport af 14/11 2017 anføres det, at der aktuelt visuelt eller målbart ikke kunne konstateres fugt, og det ved besigtigelsen ikke konkret kunne konstateres, hvad årsagen til fugtindtrængningen var. Det er taksatorens gæt, at uheldige vindforhold har presset regnvand ind under rygningsplader og ved

tagets befæstelser. I skaderapport af 2/2 2018 har taksatoren anført, at han ved gennemgang af stålpladetaget ikke kunne konstatere forhold, der kunne forklare vandindtrængen. Der kunne dog konstateres en utæthed ved ejendommens faldstammeudluftning fra badeværelset, der kunne forklare den indtrufne vandindtrængning.

Selskabet har over for nævnet anført, at den konstaterede utæthed udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, men at denne er undtaget dækning, da udbedringsudgifterne udgør et beløb under forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

Klageren har over for nævnet anført, at årsagen er huller og utætheder i tagkonstruktionen. Han kræver på den baggrund, at selskabet udpeger en tømrer, der udbedrer utæthederne i taget.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klageren, der skal bevise, at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningen, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningen. Nævnet finder på denne baggrund ikke grundlag for at kritisere, at selskabet ved sine besigtigelser muligt ikke fuldstændigt har klarlagt årsagen til den anmeldte vandskade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var utætheder i tagkonstruktionen, der udgjorde skader eller nærliggende risiko for skader i ejerskifteforsikringens forstand ud over utætheden ved faldstammeudluftningen, som er under forsikringens bagatelgrænse. Nævnet bemærker, at enkeltstående episoder med dryp fra et ældre metaltag uden undertag kan skyldes uheldige kombinationer af regn og vindforhold, som ikke nødvendigvis er udtryk for, at der er forhold ved en tagkonstruktion, der udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

For så vidt angår det, som fugtspecialisten, der blev rekvireret af husejerforsikringen, har anført om, at der bør monteres et undertag under metaltagbelægningen for at undgå kondensdryp,

bemærker nævnet, dels at det fremgår af tilstandsrapporten, at der ikke er monteret undertag, dels at det ikke er godtgjort, at omfanget af kondensdryp på overtagelsestidspunktet havde et omfang, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt