Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. juli 2018 blev i sag nr. 91798:

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 en ejerskifteforsikring. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning til udbedringen af anmeldte rådskader ved to kviste i tagkonstruktionen.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at de anmeldte rådskader er omfattet af følgende forbehold i policen: "Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tag/tagkonstruktion og vægbeklædninger samt de bagvedliggende konstruktioner jf. tilstandsrapporten punkt 1,1 / 1,8 / 1, 10 / 8.2, som følge af fugt".

Det fremgår af sagen, at ejendommen er opført i 1912, og at klageren overtog den pr. 1/9 2017 på baggrund af en tilstandsrapport udfærdiget den 28/4 2017.

Af tilstandsrapporten fremgår blandt andet:

"**1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten**

1.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Tagrender er stedvis med utætheder som fx mod syd.

1.8 Spær og lægter	K1	Tagkonstruktionens træværk har huller efter angreb af borebiller. Note: Der er konstateret boremel, hvilket indikerer at borebilleangrebet er aktivt og derfor bør bekæmpes. Der er dog ikke umiddelbar risiko for konstruktionssvigt. Men på lang sigt kan aktive borebiller nedbryde træværket.
1.10 Undertage/understrygning	K3	I tagrum og skunke er ventilationstubs stedvis delvis løse og/eller ikke tætsluttende. Note: Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader på underliggende konstruktioner.
1.12 Isolering 1.14 Gangbro	K1	Isolering i tagrum og skunke er ujævnt udlagt, hvilket medfører reduceret isoleringsevne.
…		
8. Indervægge/skillevægge		
8.2 Vægbeklædninger	K1	På 1. sal er der i værelse mod nord defekt plader/tapet.
	K3	På 1. sal er indvendig beklædning stedvis al bløde træfiberplader (celotexplader) som fx i gang og værelse mod nord. Note: Beklædning af træfiberplader er uhensigtsmæssig, da disse ikke er brandmæssigt egnede til formålet, og der er risiko for personskade i tilfælde af brand."

I klageskema af 9/1 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Vi har den 1/9-2017 overtaget vores nye hus og er gået i gang med at få store dele af det renoveret med det samme. På 1. etage skulle der etableres ny rumopdeling, for hvilket de gamle vægge blev fjernet. Herved blev der af vores håndværkere opdaget gamle rådskader ved bjælker ved skotrenderne ved 2 kviste. Der var en formodning om, at årsagen til skaderne var blevet fjernet eller udbedret tidligere, men selve skaderne var stadig til stede.

I tilstandsrapporten var der blevet nævnt skader, som der var blevet taget forbehold på i ejerskifteforsikringspolicen. Som jeg har udtalt mig om overfor forsikringen, mener jeg, at de skader, som det drejer sig om ved denne sag, ikke er undtaget fra dækning ved ejerskifteforsikringen.

Ved første omgang blev skaden set af en forsikringskonsulent den 25/10-2017 og herefter afvist den 2/11. Begrundelsen herfor var, at 'Forholdet vedr. råd er direkte undtaget af dækning...', uden at uddybe afgørelsen. Jeg bed den 7/11 om, at gennemgå afgørelsen igen og kom med følgende fremstilling, som fra vores side opsummerer sagen bedst og hvor jeg gennemgik tilstandsrapporten og ejerskiftepolicen samt undtagelserne i dækning:

>Jeg er ikke enig i afgørelsen vedr. vores anmeldte skade og vil hermed klage [Anmærkning: Denne email var stadig rettet til den primære sagsbehandler, og ikke til klageafdelingen.] over den. Min begrundelse:
Du skriver 'Forholdet vedr. råd er direkte undtaget af dækning på jeres police, hvorfor der ikke kan tilbydes dækning herfor. Se evt. under punktet Særlig undtagelse i jeres police.' Det, som er undtaget i vores forsikringspolice, er ikke samtlige eksisterende og potentielle rådskader i huset, men rådskader, der er beskrevet i tilstandsrapporten: 'Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tag/tagkonstruktion og vægbeklædninger samt de bagvedliggende konstruktioner jf. tilstandsrapporten punkt 1,1/1,8/1,10/8.2, som følge af fugt.'
Punkt 1,1 findes ikke i tilstandsrapporten (vedhæftet), dermed kan det ikke bruges som basis for en afgørelse. Jeg har desværre først nu set, at punkt 1,1 fejlagtigt er anført i policen. Dette ændrer dog ikke noget ved, at punktet ikke eksisterer i tilstandsrapporten. Ved telefonisk efterspørgsel ved … ved firmaet …, som har udfærdiget tilstandsrapporten, er det korrekt, at punkt 1,1 ikke findes mere. De tidligere forhold, som blev nævnt under 1,1, er blevet udbedret og har dermed intet med nuværende situation at gøre.
Punkt 1,8 beskriver, at 'Tagkonstruktionens træværk har huller efter angreb af borebiller. [...] Der er dog ikke umiddelbar risiko for konstruktionssvigt.' Dette har ikke noget med sagen at gøre, da det drejer sig om vandskader og ikke insektskader.
Punkt 1,10 beskriver, at der findes 'ventilationsstuds stedvis delvis løse og/eller ikke tætsluttende. Note: Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader på underliggende konstruktioner.' Disse ventilationsstuds sidder helt andre steder og først og fremmest lavere, end de nu konstaterede skader. Desuden er der ved udfærdigelsen af tilstandsrapporten i april 2017 blevet konstateret 'risiko', og ikke manifeste skader. Ved de anmeldte skader drejer det sig om skader af ældre dato. Dermed kunne ventilationsstudsene ikke have forårsaget de anmeldte skader. Punkt 8,2 beskriver: 'På 1. sal er indvendig beklædning stedvis af bløde træfiberplader (celotexplader) som fx i gang og værelse mod nord. Note: Beklædning af træfiberplader er uhensigtsmæssig, da disse ikke er brandmæssigt egnede til formålet, og der er risiko for personskade i tilfælde af brand.'
Som anført, står der en kommentar om brandsituationer, men ingenting om vandskader. Af jeres byggetaksator er jeg mundtligt blevet informeret om, at celotexplader kan være forbundet med risiko for fugtophobning. For det første har der ikke været brugt celotexplader ved de skadesramte områder, nemlig skotrender ved kvistene. For det andet kan pladerne ikke forårsage en vandskade, hvilket kun indtrængende vand fra ydersiden (dvs. den modsætte side) kan. [...]
På jeres hjemmeside står der, at 'En ejerskifteforsikring dækker alvorlige skader og ulovlige el- og vvs-installationer på huse, som ikke fremgår af tilstandsrapporter eller elinstallationsrapporter.' De anmeldte skader fremgår, som jeg har anført, ikke af tilstandsrapporten. Dermed skal der efter min mening ydes dækning af skaden.<

Den 14/11 fik jeg en bekræftelse på afvisning af dækning af skaden, uden for mig overbevisende eller uddybende argumenter. Jeg klagede så til forsikringens klageafdeling den 23/11 med følgende ordlyd, som igen opsummerer vores side af sagen bedst:

>Hermed klager jeg over afgørelsen af vores skadesag. I min email til … fra den 7. november skrev jeg en replik på afvisningen fra den 2. november. Jeg har fremlagt hele vores synspunkt på sagen i min email fra den 7/11 (se nedenunder), og vil bede om, at denne bliver taget som kerne af min argumentation.
I jeres svar fra den 14/11 bliver der skrevet 'Policeforbeholdet tager både udgangspunktet i ventilationsproblematikken (punkt 1.10), konstruktionerne (punktog problematikken omkring borebil-

ler (punkt 1.8). Under punkt 1.10 og punkt 8.2, er forholdene begge anmærket som en K3 i tilstandsrapporten, hvorfor jeg mener du inden købet er gjort opmærksom på at der kan være følgeskader.'

Dette svar fremstiller kun en gentagelse af afvisningsårsagene, som jeg har taget stilling til i min fremlæggelse fra den 7/11, og ikke modargumenter til, hvad jeg havde skrevet. Da der hersker uenighed imellem vores og Dansk Boligforsikringens opfattelse af denne sag, forventer jeg, at finde frem til en løsning ved, at hver side tager den anden sides fremlæggelse i betragtning og be- eller afkræfter argumenterne. Jeg kan ikke se hverken nye argumenter eller en reaktion på mine argumenter i emailen fra den 14/11 og vil hermed bede om en fornyet afgørelse.<

I svaret fra den 2/2 blev der skrevet, at 'rådskader i tagkonstruktionen ikke er meddækket', hvilket ikke er rigtigt, da det kun er de i tilstandsrapporten beskrevne skader eller skader, som umiddelbart kan føres tilbage til de beskrevne skader, der er undtaget fra dækningen. Desuden blev der skrevet, at 'Når vi i vores særlige undtagelse henviser til specifikke punkter i tilstandsrapporten, er det ikke fordi vi mener, at disse anmærkninger i sig selv vil være afvisningsgrund jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1. I givet fald ville der jo heller ikke være tale om en særlig undtagelse, men en bare en gentagelse af forsikringsbetingelserne.' Punkt 4.1. af Dansk boligforsikringens forsikringsbetingelser siger: 'Forsikringen dækker ikke: - Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten...'

Som argument blev der desuden anført forhold ved tilstandsrapporten, der beskriver risiko for fugtindtrængning. Skaderne er ikke blevet forårsaget af fugtigt klima/luft, men af indtrængende vand lige ovenpå skaderne. Dette kunne ses tydeligt ved, at skaderne var meget tydeligt udpræget og streng begrænset til de beskrevne områder.

Uanset, om forsikringsselskabet tager pkt. 4.1. eller de specifikt anførte undtagelser som basis af afvisningen af dækningen og klagen, så er det ikke retfærdigt. Den anmeldte skade er ikke anført i tilstandsrapporten og kan, som jeg har anført ovenpå, ikke forklares som direkte følge af tilstand, der er beskrevet i tilstandsrapporten.

Skaderne er i mellemtiden blevet udbedret af vores håndværkere, da vi var nødt til at fortsætte med renoveringen. Ved samme omgang havde jeg også anmeldt en gammel, afblandet skorsten, som jeg ikke tager med i min klage.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Dækning af gammel rådskade fundet ved bjælkerne ved skotrenderne ved kvistene på 1. etage.

Selskabet har i brev af 30/1 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**1. Supplerende sagsfremstilling**
…
Vores kunde har anmeldt andre forhold, bla. utætte inddækninger ved skorsten og skotrende. De skader har vi dækket, og de er ikke en del af klagen til Ankenævnet.

Besigtigelsesnotat med tilhørende fotos for det skadeforhold, som er indbragt for Nævnet fremlægges som **bilag B**.

Notatet vedrører også en afblændet skorsten, men dette skadeforhold er ikke en del af klagen.

Vi har afvist at dække forholdet pga. det forbehold, der er taget i forsikringspolicen. Klager ses at have fremlagt korrespondancen

…

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

I forbindelse med en større renovering af ejendommen, efter nedtagelse af vægbeklædning på 1. salen opdager vores kunde nogle rådskader i de underliggende spær. Rådskaderne er af ældre dato (råd – langsom nedbrydning af træ) og kan stemme fra tidligere utætheder og fugt i tagkonstruktionen. Ejendommen er fra 1912. Se besigtigelsesrapporten.

Da Dansk Boligforsikring A/S afgav tilbud på ejerskifteforsikring blev der taget et konkret forbehold i forsikringspolicen. Forbeholdet lyder:
Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tag/tagkonstruktion og vægbeklædninger samt de bagvedliggende konstruktioner jf. tilstandsrapporten punkt 1,1/1,8/1,10/8.2, som følge af fugt.

Er du det mindste i tvivl om rækkevidden af ovenstående undtagelse(r) bør du søge professionel hjælp hos din advokat eller ejd. mægler.

Se ejerskifteforsikringspolicen.

Forbeholdet blev taget fordi der var en række anmærkninger i tilstandsrapporten, der tydede på både aktuelle utætheder (pkt. 1.10) og på at der på et tidspunkt har været forhøjet fugt i tagkonstruktionen (pkt. 1.8) samt at der var pladebeklædning (forsatsvægge) – pkt. 8.2, som kan forårsage fugtophobninger.

I forbeholdet er henvist til de pågældende punkter i tilstandsrapporten, og vores indtegningsafdeling har taget et konkret forbehold for skader i tagkonstruktionen, herunder råd-og svampeskader.

Forbeholdet er konkret, det er taget på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten, og det vedrører bestemte bygningsdele (tagkonstruktionen). Det er særligt fremhævet at rådskader er undtaget, og det er rådskaderne vi har afvist at dække – som nævnt ovenfor har vi dækket utætte inddækninger omkring skorsten og skotrender.

Klager argumenterer for, at de anmærkninger, der var i tilstandsrapporten ikke har konkret årsagssammenhæng med de rådskader der viste sig at være. Det er vi ikke helt enige i – men det er heller ikke afgørende for, om forbeholdet er gyldigt.

Når en bygningssagkyndig anmærker utætheder eller tegn på tidligere utætheder eller (risiko for) forhøjet fugt, kan ejerskifteforsikringen undtage skader, som opstår eller allerede er opstået som følge heraf. Borebiller er tegn på, at der er eller har været forhøjet fugt, ligesom pladebeklædning/forsatsvægge kan give fugtophobninger i den bagvedliggende konstruktioner. Desuden var der konkrete utætheder (løse/utætte ventilationsstudser), som kan give indtrængende fugt.

Der kan med udgangspunkt i sådanne anmærkninger tages forbehold for fugtskader i tagkonstruktionen – så længe forbeholdet er klart.

Det har været helt klart for vores kunde – inden han tegnede policen – at ejerskifteforsikringen – i øvrigt i lighed med husforsikringen – ikke ville dække rådskader i tagkonstruktionen.

Da forbeholdet er klart og gyldigt, og det omfatter den anmeldte skade (rådskader i tagkonstruktionen), kan der ikke kræves dækning under ejerskifteforsikringen og klagen bør afvises."

Klageren og selskabet har i mails af 19/3 2018 og 10/4 2018 yderligere kommenteret sagen.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 25/10 2017 fremgår blandt andet:

"Anmeldt forhold:
1. Råd i bjælkekonstruktion (tagkonstruktion)
…
Beskrivelse:
På 1ste salen har FT fået ryddet så at sige hele rummet, og det er i den forbindelse at han opdager råd i spær konstruktionen. (Forbehold for i policen)
1. Omkring skotrendeopbygningen (i begge sider) mod syd i spær konstruktionen ses der råd, foto 1 til 6, samt 11 til 13 1.1 Det samme er gældende mod nord, foto 7 til 10

…
Årsag / Konklusion:
1. Min formodning er at der er tale om en gammel skade fra før 1978 hvor der blev lagt nyt tag. Man kan se på foto 5 til 13 at der er udskiftet skotrende træ, og at intet af dette er fugtpåvirket, gælder for både punkt 1, & 1.1

…
Har det konstruktiv betydning?
1. Ja

…
Tilstandsrapport:
Der er under bemærkninger gjort opmærksom på, at skunke/skunkrum er besigtiget fra skunklem grundet trænge adgangsforhold og lav rumhøjde i skunke, samt
At tagrum er besigtiget fra loftlem og i ca. 2 meters rækkevidde grundet løs/manglende gangbro
1. Der er under A, punkt 1.10 undertage/understrygning en K3 omkring at der i tagrum og skunke er ventilationsstuds der er stedvis løse/eller ikke tætsluttende, er iflg. vedlagte faktura udbedret.

…
Udbedring:
1. Forstærkning af spær konstruktion ved laskning

…
1. Overslagspris 5- 8.000,00 kr."

Nævnet har fået forelagt fotos af loftkonstruktionen mv.

Ankenævnet *for* Forsikring

7. 91798

Nævnet udtaler:

Det fremgår af sagen, at klageren i forbindelse med renovering af ejendommens første sal konstaterede, at der var gamle rådskader ved bjælker ved skotrenderne ved 2 kviste.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 25/10 2017 fremgår det blandt andet, at det er selskabets taksators formodning, at der er tale om gamle skader fra før 1978, hvor der blev lagt nyt tag.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at de anmeldte skader er omfattet af følgende forbehold i policen: "Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tag/tagkonstruktion og vægbeklædninger samt de bagvedliggende konstruktioner jf. tilstandsrapporten punkt 1,1 / 1,8 / 1, 10 / 8.2, som følge af fugt".

Af bekendtgørelse nr. 13 af 12/1 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. – som klagerens forsikring er udformet på baggrund af – fremgår det af § 1, nr. 1, at der på grundlag af oplysninger i blandt andet tilstandsrapporten kan tages forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele eller bestemte installationer.

Efter nævnets vurdering er det tvivlsomt, om selskabet generelt kan undtage en tværgående skadeskategori som fugtskader, der konstateres i eller udbreder sig fra tagkonstruktionen og vægbeklædninger samt de bagvedliggende konstruktioner med henvisning til de i tilstandsrapporten konstaterede forhold, der vedrører fugt/risici for fugt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet dog efter en samlet vurdering, at det indsatte forbehold undtagelsesvist kan opretholdes som gyldigt. Nævnet finder derfor ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for de omtvistede rådskader med henvisning til den indsatte klausul.

8. 91798

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets forbehold er konkret, klart formuleret og at det er taget på baggrund af oplysninger i tilstandsrapporten om stedvis utætte tagrender med karakteren K1 (pkt. 1.6), huller i tagkonstruktionens træværk efter angreb af borebiller, der formodes at være aktivt med karakteren K1 (1.8), stedvis løse ventilationsstubs, der indebærer risiko for fugtindtrængen og følgeskader med karakteren K3 (1.10) og indvendig beklædning på væggene med celotexplader med på 1. salen med karakteren K3 (8.2). Nævnet finder, at de anførte anmærkninger i tilstandsrapporten indikerer, at der med en vis sandsynlighed kan være et generelt fugtproblem i tagkonstruktionen.

Det kan efter nævnets opfattelse ikke føre til andet resultat, at de omtvistede rådskader ikke er en følge af de konkrete forhold, der er omtalt i anmærkningerne i tilstandsrapporten.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt