Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. maj 2018 blev i sag nr. 91875:

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 med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at dække udgifterne til udbedring af utætheder i taget på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist dækning og henvist til, at der ikke "har været utætheder i taget ved overtagelsen – udover dem der er anmærket i tilstandsrapporten", og at "taget er 114 år gammelt, men er som sådan tæt. Et gammelt tegltag skal løbende eftergås for udfald af mørtelfugning og evt. andre revner og sprækker for at sikre god tæthed. En sådan gennemgang 1 år efter overtagelsen henhører under ejers almindelige vedligeholdelse, og kan ikke kræves dækket under ejerskifteforsikringen".

Klageren har anført, at "flere forhold understøtter, at utætheder var til stede på overtagelsestidspunktet; at sælger har været bekendt med dette i ejerperioden og så stort antal utætheder (+20), som vi er vidne til, næppe vil kunne opstå i vores korte ejertid allerede efter 1 måned".

Den forsikrede ejendom er et enfamilieshus i tre plan med kælder, stue og 1. sal, der er opført i 1903. Klageren overtog ejendommen den 30/9 2016 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 6/4 2016. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Følgende materiale forelå:**

…

Restlevetiden på tage bestemmes efter en levetids tabel fra håndbogen for bygningssagkyndige. Og pr. automatik kan den bygningssagkyndige kun give en restlevetid på tage på højst 5 år, eller 5-10 år eller restlevetid mere end 10 år. Den bygningssagkyndige kan ikke ændre herpå.

Angivelsen af restlevetiden skal alene baseres på de oplysninger, den bygningssagkyndige kan skaffe om tagets alder, og det materiale, der er anvendt til opførelse af den pågældende bygningsdel. Ud fra disse oplysninger skal den bygningssagkyndige foretage et opslag i en tabel over middellevetid på tagdækning, inddækning og undertagskonstruktioner og angive restlevetiden ved afkrydsning i HEWEB. Der indgår således ikke et fagligt skøn af levetiden for taget på den konkrete ejendom i angivelsen.

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype:	*Enfamilieshus*	**Ejendommen:** *Ejerbolig*
Hustype:	*Patriciervilla*	
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: taget er opført uden inddækning

Forventet restlevetid for bygningens tag
Ovenfor er angivet den forventede restlevetid for taget, som er baseret på den del af bygningens tag, der har den korteste forventede restlevetid. Vær opmærksom på, at der er tale om en gennemsnitsbetragtning baseret på et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der foretages altså ikke et individuelt skøn, og der tages derfor ikke højde for særlige forhold som f.eks. slid fra vind og vejr.
Vær endvidere opmærksom på, at eventuelle skader, som medfører, at bygningens tags funktion vil svigte inden for overskueligt tid, omtales i tilstandsrapporten under pkt. A.1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten.

3. 91875

...
Registrering af bygningens tilstand
...

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse		
A. Primære bygningsdele			
	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
	1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Tilpudsning i tagrygningen og grater er med lidt pudsudfald og revner.

"

I klageskema af 25/1 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

5. november 2016 (1 måned efter overtagelse) opdages utætheder i taget. Håndværkere der vurderer omfanget gør os opmærksom på det skulle være en ejerskiftesag, da flere forhold indikerer at utætheder var til stede ved overtagelsen samt at tidligere ejere har været klar over problemet. Den 25. aug. 2017 anmeldes skade og 20 sep. afvises dækning da de argumenterer at: Der kom ikke vand ind da konsulent fra forsikring var på besøg; det hører under almindelig vedligehold; at forholdet ikke var til stede ved overtagelsen.

Disse argumenter fastholdes i alt 3 gange, trods vores modbeviser om at flere forhold understøtter, at utætheder var til stede på overtagelsestidspunktet; at sælger har været bekendt med dette i ejerperioden og så stort antal utætheder (+20), som vi er vidne til, næppe vil kunne opstå i vores korte ejertid allerede efter 1 måned. Se dokument for detaljeret sagshistorik.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi køber huset med udgangspunkt i en tilstandsrapport, hvor taget kun har 1 K1'er og dermed en skade uden nogen indflydelse på dets funktion. Tidligere ejer angiver at taget aldrig har været utæt. Ud fra disse oplysninger køber og overtager vi huset med for vished om at taget er tæt. Dette viser sig at være forkert og flere håndværkere bekræfter, at det kræver mere end blot almindelig vedligehold at udbedre. Derfor ønskes dækning for omkostningerne til udbedring af samtlige utætheder. Da tagets funktion er at være tæt, er en K1'er fejlagtigt lavt angivet og flere forhold understøtter, at tidligere ejere har været bekendt med utæthederne, hvorfor vi ikke mener forsikringsselskab lever op til pligt til erstatning."

Selskabet har i mail af 15/2 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**1. Supplerende sagsfremstilling**
Den forsikrede ejendom blev overtaget d. 30. september 2016 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 6. april 2016.

Klager ses at have fremlagt tilstandsrapporten samt den tegnede ejerskifteforsikringspolice (udvidet dækning).

D. 25. august 2017 anmeldte vores kunde, at det dryppede ind igennem taget i loftsrummet under regnvejr. I skadeanmeldelsen oplyser kunden, at forholdet blev opdaget d. 3. august 2017. Kopi af skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag A**.

Vi foretog besigtigelse 5 dage efter anmeldelsen – d. 30. august 2017. Kopi af konsulentens notat og tilhørende fotos fremlægges som **bilag B**.

Vi afviste forholdet i mail af 20 september 2017. Klager ses at have fremlagt mailen sammen med den efterfølgende korrespondance der har været med vores klageafdeling, der har vurderet og fastholdt afvisningen.

Sagen er herefter indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Klager har efter modtagelse af vores afvisning indhentet en 'tageftersynsrapport' fra firmaet Compara. Rapporten er sendt til os og også indsendt til Nævnet i forbindelse med denne klage.

Rapporten påpeger en række forhold omkring taget, navnlig at der tidligere er foretaget reparationer. Desuden udtaler forfatteren sig om, hvorvidt sælger tidligere har oplevet utætheder og hvorledes den bygningssagkyndige burde have vurderet taget. Rapporten påpeger ingen utætheder i taget.

Vi har gjort os bekendt med rapporten, men har som sådan alene forholdt os til anmeldelsen – nemlig at taget skulle være utæt.

Jeg opfatter klagen til Nævnet på linje med skadeanmeldelsen: at klager ønsker erstatning til tætning af taget. Vi har derfor ikke forholdt os til rapportens øvrige indhold.

Vores konsulent besigtigede taget i regnvejr.

Ejendommen er fra 1903 og taget (tegl) er det oprindelige (114 år gammelt). Taget er igennem årene holdt tæt ved understrygning, der ses både mørtel og tagkit. Dette er helt sædvanligt for et tag af denne alder – i 1903 brugte man ikke undertag – dengang understrøg man taget, hvis tæthed skulle sikres. På den ene side af skorstenen er lagt en nyere rygning med gratbånd.

Vores konsulent har ikke kunne konstatere nogle synlige utætheder, selvom besigtigelsen skete i regnvejr. Han oplyser, at forholdet blev anmeldt umiddelbart efter et større skybrud i området, og der kan godt være kommet vand ind ved så store vandmængder. Han vurderer at vandet kan være kommet ind gennem utætheder i grater og rygning og gennem evt. mindre utætheder i understrygningen.

I tilstandsrapporten fra april 2016 er der anmærket pudsudfald og revner i tagrygning og grater.

Vores konsulent anbefaler i sit notat, at understrygningen af taget eftergås for evt. utætheder som en del af den løbende vedligeholdelse.

Vores kunde anmelder forholdet et år efter overtagelsen og halvandet år efter tilstandsrapportens udarbejdelse. I skadeanmeldelsen oplyses datoen for skadens opdagelse umiddelbart inden

anmeldelsen. Efter vi har afvist forholdet og i forbindelse med klagen til den klageansvarlige har vores kunde oplyst, at han allerede kort efter overtagelsen oplevede utætheder i taget.

Denne oplysning er ny, og er ikke det, han skriver i skadeanmeldelsen.

Da der ikke ved besigtigelsen er synlige utætheder i taget, og da skadeanmeldelsen indsendes efter et større skybrud i området har vi afvist at dække forholdet. Vi mener ikke, der har været utætheder i taget ved overtagelsen – udover dem anmærket i tilstandsrapporten.

Der er tale om mindre vandmængder i voldsomt vejr – der er ingen tegn på længerevarende eller voldsom vandindtrængen. Taget er 114 år gammelt, men er som sådan tæt. Et gammelt tegltag skal løbende eftergås for udfald af mørtelfugning og evt. andre revner og sprækker for at sikre god tæthed. En sådan gennemgang 1 år efter overtagelsen henhører under ejers almindelige vedligeholdelse, og kan ikke kræves dækket under ejerskifteforsikringen.

Klagen bør afvises."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 30/8 2017 udfærdiget af selskabets konsulent fremgår bl.a.:

"**Anmeldt forhold:**
Det drypper ind gennem taget når det regner.

Beskrivelse:
Det er i loftsrum over hanebånd det drejer sig om (foto 14).
FT melder vand ind gennem taget ved kraftig regn (det regner på besigtigelsestidspunktet, der ses ikke vand igennem).
FT oplyser, at hvor han har tegnet på brædderne og sat små bøtter (foto 6-7 og 14) drypper det ind.
Der ses både en mørtel understrygning og en understrygning med tagkit (foto 2-5).
Taget er et tegltag fra da huset er blevet bygget (1903).
Det er hovedsageligt i grater og rygning, FT melder at forholdet er (foto 3, 15, 24 og 27).
Der er lagt en ny rygning med gratbånd på den ene side af skorstenen (foto 27).
…
Årsag / Konklusion:
Hvad er årsagen – husk begrundelse?
Årsagen vurderes til almindelig vedligehold af understrygning og rygning og grater i mørtel. Det er hovedsageligt i den gamle grat og rygning der kommer vand

Har det konstruktiv betydning?
Ja, der kan med tiden opstå råd og svamp.

Alderen på det skadet? Evt. dokumentation for dette.
Der er ikke en skade endnu, kun en utæthed.

Er det en lovlig konstruktion? Evt. dokumentation for dette. OBS! Dette kun relevant ved udvidet dækning.
Ja, FT har udvidet dækning.

Er det sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet?
Ja.

Er der følgeskader?
Nej.

Har anmeldte forhold eller årsag været tilstede ved overtagelse?
Det er tvivlsomt, da FT først har opdaget forholdet ved det kraftige skybrud d. 3 august.

Tilstandsrapport:
Er forholdet eventuelt nævnt i tilstandsrapport/Police (Forbehold).
Ja.
1.1 Tagbelægning/rygning K1 Tilpudsning i tagrygningen og grater er med lidt pudsudfald og revner.

Andre anmærkninger, der kunne have indvirkning på anmeldte forhold:

Udbedring:
Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:
Grater og rygning skal lægges om.
Der skal foretages en gennemgang af understrygningen for utætheder.

Hvad er omkostningerne til det skadede og evt. følgeskader:
10-15.000 kr.

Hvilken afskrivningstabel passer til forholdet:
Tegltagsten med fugesystem Tabel F

Bilag:
Foto: 1-28.
…
Interne bemærkninger:
Hvad er oplyst af dig ved besigtigelsen:
Jeg oplyste det er skadesafdelingen der tager afgørelsen.

Hvad er oplyst til dig ved besigtigelsen:
FT oplyste at det kun er ved kraftig regn der kommer vand ind.

Forsikringstager har ved besigtigelsen ikke givet udtryk for forventninger omkring anmeldte forhold."

Klageren har indhentet en rapport af 10/10 2017 om "Tageftersyn" fra Compara, hvoraf det bl.a. fremgår:

"[Foto]
I forbindelse med et huskøb, oplever køber efter huskøbet at taget er meget utæt.

Henvendelsen til Compara skal give køber svar på om der er begået fejl eller dækket over at taget er utæt.

[Foto]
I tilstandsrapporten oplyses at taget ved tabelopslag vurderes at holde mindst 10 år. Derudover at der ikke er undertag og ikke er inddækninger.

[Foto]
Der er oplyst en K1 i tilstandsrapporten med andre ord kun en mangel, der kun har kosmetisk betydning.

[Foto]
Sælger oplyser, at der ikke har været vandskade.

Sælger oplyser, at der både har været adgang til at inspicere loft og skunke.
…
[Foto]
Der er lappet i alle hjørner med 1 komponent fugemasse til erstatning af mørtel.

Fugemassen er sort.

[Foto]
Her er det sorte 1 komponent fugemasse udført på langs af hele teglet. Ved siden af ses en nyere cementfuge, samt en ny binder.

To forskellige tætninger og en sikring af teglene i samme spærfag.

[Foto]
Her er der fuget 100% og nye bindere er monteret. Det er udført efter en anden metode end det første foto. Det første er udbedret punktvis, hvor vandet typisk vil komme ind. Spærfaget på foto-et er udført som en håndværker vil gøre det for at sikre at der ikke kommer vand ind.

[Foto]
På fotoet vises et spærfag, hvor der ikke er foretaget bindere, understrygningen er ikke ødelagt.

De manglende bindere er minimum en K2 anmærkning og forekommer på 50% af loftrummet, men forventeligt 80 af taget.

[Foto]
Der er spærfag med Hvid belægning. I det omfang vil UN være en passende anmærkning, hvis ikke man tør anslå om det er skimmel, hvid tømmersvamp eller maling. Det er skimmel.

[Foto]
Nye lægter er monteret. Hvorfor vil man udfører nye lægter? Sammenholdt med ovennævnte forhold hvor udbedringen er udført minimum 2 gange, virker det usandsynligt at taget ikke har været utæt, som oplyst af sælger.

[Foto]

8. 91875

Yderligere 2 forskellige reparationer udført med klæbemasse kun normalt anvendt til betontagsten. (K2)

Derudover er der Hvidt på spærene. Det virker usandsynligt, at der både er malet på spærene ved rygningen og gratklokken. Så manglende understrygning er ikke kun K1 men minimum K2

[Foto]
Udvendig er der udført yderligere 3 forskellige reparationer ved klokke og grat, de kan se ud til at være kosmetiske.

[Foto]
Levetiden på skotrender og inddækninger er 0-5 år.

[Foto]
Der er udført ny installation på loftrum. Installationen kræver minimum en tilladelse hos kommunen. Er tilladelse ikke hentet bør arbejdet omgøres, så faldstammen udluftes over tag.

[Foto]
Inspektion af skunk fra skunkgulvet.

[Foto]
Undertag? Endnu en foranstaltning som følge at utæt understrygning.

Installation fra badeværelse der normalt går ud på taget er ændret så taget ikke perforeres.

Isolering er ikke genudlagt

[Foto]
Inddækning langs venstre vindskede men ikke højre – 6. Tegn på sikring af understrygning. Derudover er skorstensinddækningen skiftet men ikke skotrender og inddækninger.

[Foto]
Det kan 100% konkluderes at der minimum over en 10-15 årig periode er blevet lappet på taget af flere forskellige omgange: 1. Komponent fugemasse, cementmørtel, klæbemasse til betontagsten, undertag, supplerende og nye inddækninger, nye bindere og lægter. Levetiden på 10 år som anført er forkert. Manglende og forkerte anmærkninger på taget er iøjenfaldende.

[Foto]
Levetiden bør have været anslået til 0-10 år. Sælgers oplysninger om at der ikke har været vandskade, holdt op imod de 5-6 forskellige typer af udbedring på samme problem som fotoet illustrere, virker usandsynlig, da manglende understrygning ikke blot er kosmetisk men forårsager, vandskade, rådskade osv.

[Foto]
Kan understrygning udføres på ny? Nej men der kan udføres 1 komponent overstrygning 100 % så taget kan holde de sidste 10-15 år, der vurderes at være i Teglene.

Den anvendte betonklæbemasse som ødelægger tegl og det udlagte undertag uden afstand til lægter er konstruktionsfejl som først skal fjernes.

[Foto]
Eftersynet bør have givet følgende konklusion:
- Tagbelægning 0-10 år.
- Taget har undertag – uden klemmelister.
- Taget har inddækninger – skorsten nyere – Skotrende og Kvist 0-5 år.

Historikken og omfanget af udbedringen for den lille K1 i tilstandsrapporten er så besnærende at sælger må have haft vandskade.

[Foto]
Køber har rapporteret at der er vandskade fra mere end 20 stedet på taget. Det virker usandsynlig at de er opstået lige efter huskøbet.

Manglende anmærkning UN, K2 og K3 Forkert tabelopslag.
Forkert anmærkning af undertag Forkert anmærkning af inddækninger."

Af forsikringsbetingelserne (W.1.1.15) fremgår det 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.
…
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.

…
4.6

- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1903 og er overtaget af klageren den 30/9 2016. Han anmeldte den 25/8 2017, at "det drypper ind gennem taget, når det regner".

Selskabet har afvist dækning og henvist til, at der ikke "har været utætheder i taget ved overtagelsen – udover dem der er anmærket i tilstandsrapporten", og at "taget er 114 år gammelt, men er som sådan tæt. Et gammelt tegltag skal løbende eftergås for udfald af mørtelfugning og evt. andre revner og sprækker for at sikre god tæthed. En sådan gennemgang 1 år efter overtagelsen henhører under ejers almindelige vedligeholdelse, og kan ikke kræves dækket under ejerskifteforsikringen".

Klageren har over for nævnet blandt andet anført, at "flere forhold understøtter, at utætheder var til stede på overtagelsestidspunktet; at sælger har været bekendt med dette i ejerperioden og så stort antal utætheder (+20), som vi er vidne til, næppe vil kunne opstå i vores korte ejertid allerede efter 1 måned".

Nævnet lægger til grund, at taget på den forsikrede ejendom er det originale tag fra 1903, og at der igennem tiden er foretaget flere reparationer af understrygningen af taget.

Efter almindelige forsikringsretlige principper er det den, der rejser et krav, der skal bevise rigtigheden heraf. Det er således klageren – der har rejst et krav om forsikringsdækning – som skal sandsynliggøre, at der forelå en skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

11. 91875

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at taget på overtagelsestidspunktet var utæt i et omfang, der udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på oplysningerne om, at der er tale om et understrøget tag fra 1903, hvorfor der påhviler klageren en ikke ubetydelig løbende vedligeholdelsesbyrde af taget. Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten med en K1, at "tilpudsning i tagrygningen og grater er med lidt pudsudfald og revner". Nævnet har endvidere lagt vægt på, at selskabets taksator, der besigtigede taget fra loftsrummet i regnvejr, ikke observerede dryp fra taget, og at klageren over for taksatoren anførte, at han i forbindelse med et skybrud den 3/8 2017 havde observeret dryp, men at disse ifølge taksatoren ikke havde forvoldt nogen skade på ejendommen.

Det, som klageren i øvrigt har anført, herunder at skaden blev opdaget af klageren den 5/11 2016, 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

Carsten Sennels