

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 17. marts 2021 blev i sag nr. 95981:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede bygning er fra 1984. Forsikringen trådte i kraft den 15/11 2018 på baggrund af en tilstandsrapport af 1/3 2018. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning

K1

Der er mos og algevækst på tagsten.

K2

Der ses kantafskalninger på tagsten, både udvendig og indvendig i loftrum.

Note: Det anbefales, at tagsten observeres. Såfremt der er større skader eller utætheder bør defekte tagsten skiftes.

K3

Der er enkelte steder trængt fygesne ind i tagkonstruktionen. Dette er øverst ved begge skotrender samt enkelte steder langs rygning. På steder er der udført tætning med PUR-skum i tagrummet. Der ses lysindfald.

Note: Det anbefales, at utætheder eftergås og udbedres. PUR-skum er ikke egnet som tætning af tagsten, i og med at det kan suge fugt.

...

1.16 Bemærkninger til skorsten

K3

Der mangler fugning langs del af inddækning ved skorsten. Der ses spand i loftrum, hvilket indikerer at der har været utæthed. Pt. kunne der ikke ses tegn på utætheder.

Note: Forholdet bør dog observeres. Såfremt der er tegn på nye utætheder, bør det udbedres.

Ankenævnet for Forsikring

2.

95981

...

9. Loftet/etageadskillelser

9.2 Loftbeklædning

...

K1

Der er misfarvet loft ved skorsten.

Note: Dette vurderes at stamme fra tidligere utæthed. Se yderligere bemærkning under tag."

I klageskema af 24/10 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Loftet i stue og køkken drypper med vand når det regner og blæser kraftigt. Vores husforsikring hos ... dækker de følgeskader der er opstået i vores træloft. Selve vandskaden opstår da taget er utæt, og det melder vi til vores ejerskifteforsikring som er Dansk Boligforsikring. Vi har haft flere byggekonsulenter ude, som fortæller at vandet stammer fra taget, som muligvis er en fejlkonstruktion. Vandet kommer ind flere steder og der er intet nævnt i tilstandsrapporten om dette. Derfor burde vi være dækket af vores ejerskifteforsikring. Skaden er opstået inden vi overtog huset, og skal derfor dækkes af vores ejerskifteforsikring. En Tømrer kan bevidne at vandskaderne i træloftet er opstået flere år tilbage, inden vi overtog huset i 2018.

Efter gentagne forsøg, nægter ejerskifteforsikringen stadig at skulle dække, og forsøger at give os på taget skylden !!?? Vi har forhørt os hos flere byggekyndige, og ingen af dem har før hørt om sådan noget vås! Vi er ikke ublu i vores henvendelse til vores ejerskifteforsikring, vi har ikke bedt om nyt tag, blot om at understryge taget/afdække skaden, så vi ikke har vand i stuen og køkken! Men de afviser alt, blot for at afvise. Første begrundelse var os på taget og nu også at skaden ikke var tilstede da vi overtog huset i 2018. Men begge dele kan vi afvise!

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi vil have vores ejerskifteforsikring, Dansk Boligforsikring, til at dække en understrygning vores tag/udbedre utætheder i taget så det ikke dryppe med vand fra loftet i stue og køkken. Det kan ikke være rimeligt, at vi har tegnet en ejerskifteforsikring, der skal dække uforudsete skader, der er opstået inden vi overtager huset, som den vi nu oplever, og at de så vasker hænder med henvisning til os på taget!!!

Vi har brug for hjælp for at opnå retfærdighed...!"

Selskabet har i brev af 23/11 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Indledning

Sagen vedrører utætheder i taget og manglende undertag, som blev anmeldt til selskabet 1 år og 5 måneder efter overtagelsen. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om en fejlkonstruktion og at utætheden ikke vurderes at have været til stede ved overtagelsen.

Klager ønsker, at selskabet skal dække en understrygning af taget og udbedring af utætheder.

2. Supplerende sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen beliggende ... den 15. november 2018. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapporten blev udfærdiget på ejendommen den 1. marts 2018. Tilstandsrapporten fremlægges som **bilag A**.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning hos Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på 5.000 kr. pr. skade. I alt 35.000 kr. i forsikringsperioden på 5 år. Kopi af police med dertilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag B**.

Den 6. april 2020 anmelder klager, at det den 17. februar 2020 dryppede med vand fra loftet i stuen og at en tømrer har konstateret en fejlkonstruktion på taget, idet der mangler undertag, hvilket ikke er anmærket i tilstandsrapporten. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag C**.

En besigtigelseskonsulent besigtigede forholdet den 21. april 2020. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag D** mens relevante fotos fremlægges som **bilag E**.

Ved e-mail af 3. juni 2020 meddeler selskabet, at forholdet ikke er omfattet af forsikringen, idet det ikke findes sandsynligt, at utætheden var til stede ved overtagelsen. Mailen fremlægges som **bilag F**.

Ved e-mail af 3. juli 2020 oplyser klager, at begrundelsen ikke er acceptabel. Den 7. juli 2020 sender skadebehandleren en klagevejledning til klager. Korrespondancen fremlægges som **bilag G**.

Den 11. august 2020 sender klager en klage til selskabets klageafdeling som ved e-mail af 31. august 2020 fastholder afvisningen. Korrespondancen fremlægges som **bilag H**.

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet for Forsikring.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Der er tale om en ejendom opført i 1984.

Taget vurderes at være det oprindelige og dermed 36 år gammelt. Taget er belagt med K21 romerfalstagsten med skumtætningslister. Denne tagkonstruktion er beregnet til at blive lagt uden undertag, da skumtætningslisten udgør tætning mod slagregn eller fygesne. Erfaringsmæssigt bliver skumtætningslisterne slidt før resten af taget, og det kan derfor ikke forventes, at skumtætningslisterne forsat yder fuld tætning ved slagregn eller fygesne. At taget ikke er udført med undertag, kan således ikke siges at være en fejlkonstruktion eller et forhold der skulle have været beskrevet i tilstandsrapporten.

Dansk Boligforsikrings besigtigelseskonsulent kunne ved den indvendige besigtigelse konstatere nogle fugtaftegninger i loftet ved skorstenen og ved vinduer under skotrenden tættest ved skorstenen.

Der kunne konstateres fugtskjolder på lægter m.m. i tagrummet, men der kunne ikke konstateres nogle rådeskader eller andre tegn, som kunne indikere, at der skulle være tale om en ældre utæthed.

Ved den udvendige besigtigelse kunne der registreres en del mos på taget. Konsulenten kunne desuden registrere en del blade i skotrenden.

Klager har via tilstandsrapporten fået oplyst følgende:

...

Såfremt utætheden havde været til stede ved overtagelsen, er det selskabet opfattelse, at der efter 1 år og 5 måneder, ville kunne skader i et væsentligt større omfang end de fugtskjolder der stedvis ses på lægter m.m. i tagrummet, på loftet ved skotrenden og ved vinduet under skotrenden tættest ved skorstenen.

Det mos der er registreret på taget – og som er anmærket i tilstandsrapporten – har medført at tagstenene enkelte steder har løftet sig og når der er mange blade i skotrender, kan det medføre at regnvand stemmer op og løber over. Det henhører under den almindelige vedligeholdelse man har som ejer at rejse blade m.m. op af skotrender og fjerne mos, hvor dette ligger så det løfter tagstenene. Forhold der betragtes som almindeligt vedligehold, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.6.

På baggrund af ovenstående er det selskabet opfattelse, at den vandindtrængen som klager har oplevet ikke kan tilskrives en fejl ved taget, men derimod en følge af sædvanligt slid og ælde, manglende vedligehold, herunder rensning af skotrenden. Det er desuden selskabets opfattelse, at forholdene ikke går ud over, hvad klager med rimelighed kunne forvente på baggrund af anmærkningerne i tilstandsrapporten."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af klagerens skadeanmeldelse af 6/4 2020 fremgår det bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato)

Mandag, 17 februar 2020

Hvordan blev skaden opdaget

Det dryppede med vand flere steder fra loftet i stuen

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Efter en tømrer har besigtiget taget, blev det konstateret at skaden drejer sig om en fejlkonstruktion i taget, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Der mangler undertag og dette er ikke påvist eller nævnt i tilstandsrapporten. Vi er først nu blevet gjort opmærksomme på at de tegl der er lagt, ikke er undertagsfrie. Dette er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Er skaden anmeldt til andet forsikringsselskab (hvis ja, hvilket?)

Ja til [husforsikring], som sendte en tømrer ud for at besigtige skaden. Denne tømrer konstaterede en fejlkonstruktion i taget, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten. [Husforsikring] dækker følgeskaderne."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 28/4 2020 fremgår det bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Utæt tag

Beskrivelse/årsag/konklusion:**Konstruktion/opbygning:**

K21 tegl med skumtætning (danflock)

Beskrivelse:

Inde:

Kunde anviser skjolder på loft bl.a. i stuen ved skorsten og ved vinduet, foto 2-4 På lofter ses stedvis skjolder på lægter m.m. efter fugt, Foto 5-7 På loftet ses ekstra tagsten, foto 8-9

Ude:

Udvendig ses taget generelt med en del mosbegrøning, Foto 1 & 10 & 18 I området over skjolder på stueloft ses, bl.a. meget skidt i skotrenden tagsten med mosbegrøning og tegl som vipper. Foto 10-18

Kunde har fået af vide af tømrer fra [husforsikring] ... at taget er fejlkonstrueret, idet der ikke er noget undertag.

Konklusion:

Utætheder skyldes til dels alder samt mosbegrøninger og skidt. Skumtætninger er nedbrudt grundet alder og tagsten løfter sig grundet mosbegrøninger, hvilket begge medvirker til utætheder.

Alderen på det skadede:

36 år

Konstruktiv betydning:

Ja. Utæthederne kan give opfugtning af tagkonstruktionen med risiko for råd på sigt. Samt fugt-skjolder op lofter m.m.

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Der er fugt i loftbrædder bl.a. i stuen.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Ja. Denne type tegl er almindelig brugt uden brug af undertag.

...

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Kunde anmelder først utætheder, her ca. 1,5 år efter overtagelse.

Kunden har basisdækning.

Udbedring:**Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:**

Vurderes ikke at skulle behandles men taget bør renses og tagsten bør eftergås samt justeres på plads. Taget har nok snarlig udløb af levetid."

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, deformation, 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.

...

3.5

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 ufyldstgørende, 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.

4.7

- Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid."

Ankenævnet for Forsikring

7.

95981

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1984 med tagbelægning af K21-teglsten. Klageren overtog ejendommen den 15/11 2018 og anmeldte den 17/2 2020, at det dryppede med vand flere steder fra loftet, og at taget manglede undertag og var fejlkonstrueret. Klagerens husforsikring har dækket de indvendige vandskader. I klagen til nævnet har klageren oplyst, at loftet i stue og køkken drypper med vand, når det regner og blæser kraftigt. Hun ønsker, at selskabet dækker en understrykning af taget og udbedring af utæthederne. Hun har anført, at utæthederne er opstået før hendes overtagelse af huset, og at en tømrer kan bevidne, at vandskaden i træloftet er opstået flere år tilbage, inden hun overtog huset.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist fejl ved taget. Selskabet har anført, at det ikke udgør en skade, at taget er lagt uden undertag, idet tagbelægningen er K21-romerfалstagsten med skumtætningsliste, som er beregnet til at blive lagt uden undertag. Selskabet har videre anført, at utætheden ikke har været til stede ved overtagelsen, og er en følge af sædvanligt slid og ælde og manglende vedligehold, herunder rensning af skotrenden. Selskabet har også anført, at forholdene ikke går ud over, hvad klageren med rimelighed kunne forvente på baggrund af anmærkningerne i tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige med K1 gjort bemærkning om, at "Der er mos og algevækst på taget". Han har med K2 gjort bemærkning om, at "Der ses kantafskalninger på tagsten, både udvendig og indvendig i loftrum. Note: Det anbefales, at tagsten observeres. Såfremt der er større skader eller utætheder bør defekte tagsten skiftes". Han har med K3 gjort bemærkning om, at "Der er enkelte steder trængt fygesne ind i tagkonstruktionen. Dette er øverst ved begge skotrender samt enkelte steder langs rygning. På steder er der udført tætning med PUR-skum i tagrummet. Der ses lysindfald. Note: Det anbefales, at utætheder eftergås og udbedres. PUR-skum er ikke egnet som tætning af tagsten, i og med at det kan suge fugt". Endelig har han med K3 anført, at "Der mangler fugning langs del af inddækning ved skorsten. Der ses spand i loftrum, hvilket indikerer, at der har været utæthed. Pt. kunne der ikke ses tegn på

Ankenævnet for Forsikring

8.

95981

utæthed", og med K1 anført, at der er misfarvet loft ved skorsten, som vurderes at stamme fra tidligere utæthed.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 28/4 2020 fremgår det blandt andet, at "Utætheder skyldes til dels alder samt mosbegroninger og skidt. Skumtætninger er nedbrudt grundet alder og tagsten løfter sig grundet mosbegroninger hvilket begge medvirker til utætheder ... Denne type tegl er almindelig brugt uden brug af undertag ... taget bør renses og tagsten bør efter gøres samt justeres på plads. Taget har nok snarlig udløb af levetid".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var skade på taget eller nærliggende risiko for skade, der gik ud over, hvad hun måtte forvente på baggrund af tagets alder og tilstandsrapportens oplysninger. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tagbelægningen er K21-romerfalstagsten med skumtætningsliste, som er beregnet til at blive lagt uden undertag, og at det således ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at taget er lagt uden undertag.

Nævnet har videre lagt vægt på, at skumtætningerne er nedbrudt på grund af alder, og at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren i tilstandsrapporten er advaret om alvorlige og kritiske forhold, der har givet og kan give utætheder i taget.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet for Forsikring

9.

95981

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand