

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 8. december 2021 blev i sag nr. 96950:

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.

Af tilstandsrapport af 31/7 2020 fremgår det bl.a.:

"C Havestue/udestue

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning K3 Overgang mellem husets tag og havestuens tag er ikke som alment kendt løsning. Der ses enkelte alu lister der gaber. Der ses skade på spær (se punkt 1.8). Note: Bygge/tætningsmetoden mellem tagets glasplader er mindre god, og der skønnes risiko for fugtindtrængen mellem glasplader.

1.8 Spær og lægter

K2

Der ses enkelte spær med nedbrydning i ender."

I klageskema af 10/6 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Til vores hus, som vi har købt i slutningen af 2020 tilhører en havestue. I tilstandsrapporten er angivet følgende anmærkning:

K3: Overgang mellem husets tag og havestuens tag er ikke som alment kendt løsning. Der ses enkelte alu lister der gaber. Der ses skade på spær (se punkt 1.8). Note: Bygge/tætningsmetoden mellem tagets glasplader er mindre god, og der skønnes risiko for fugt indtrængen mellem glasplader.

Ankenævnet for Forsikring

2.

96950

Vi er klar over, at der er angivet en K3 omkring overgangen mellem husets tag og havestuens tag. Dette er vi også blevet informeret om af de tidligere ejere og det er ikke det min sag går på.

Det min sag går på er at der ikke er nævnt nogen steder i tilstandsrapporten at der drypper/regner ind 7-10 steder mellem glaspladerne rundt i hele havestuen. Dette er hverken nævnt af de tidligere ejere eller i tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten står der nævnt som en 'NOTE' at der skønnes en risiko for fugt indtrængningen mellem glaspladerne. Vi og vores boligrådgiver kan på ingen måde se nogen sammenligning mellem 'risiko for fugtindtrængning' og at det drypper/regner ind. Vi ser dette som aldeles misvisende. Havestuen er en del af bygningen og vi kan ikke leve med at have massevis af spande stående til at tage imod det vand der kommer ind.

Dansk Boligsikrings konsulent som var ude at se huset kunne godt forstå at det dryppede ind og undrede sig over at dette ikke var angivet i tilstandsrapporten.

Dansk Boligforsikring fastholder dog afslaget af sagen, da de mener at fugtindtrængen og at det drypper/regner ind er det samme.

Vi står nu med en havestue, som vi bliver nødt til at rive ned, da vi ikke kan stille møbler derude, hvis de ikke kan klare vand og en tilknyttet håndværker mener ikke det kan betale sig at reparere.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker at Dansk Boligsikring erkender, at tilstandsrapporten ikke var fyldestgørende og at fugt ikke er lig med at der må dryppe/regne ind. Jeg ønsker at opnå en rimelig form for compensation for den have stue vi har købt, som ikke har nogen værdi, da tilstandsrapporten ikke tilkendegav, at havestuen var utæt. Hvem ønsker at have en stue hvor det drypper/regner ind hver gang det regner."

Selskabet har i brev af 20/7 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Supplerende sagsfremstilling

Den forsikrede ejendom er overtaget af klager d. 15. oktober 2020.

Den tilstandsrapport, der lå til grund for handlen fremlægges som bilag A.

Vi har indtegnet en ejerskifteforsikring med basisdækning. Forsikringspolice fremlægges som bilag B.

Vi modtog skadeanmeldelsen vedrørende havestuen d. 25. november 2020 – den fremlægges som bilag C.

Skadeafdelingen behandlede anmeldelsen uden besigtigelse og afviste at dække under henvisning til anmærkningen i tilstandsrapporten. Klager har fremlagt korrespondancen med skadebehandleren.

Kunden klagede over afgørelsen, der sendte en besigtigelseskonsulent ud i forbindelse med genbehandlingen. Konsulentens notat og tilhørende fotos fremlægges som bilag D og E.

Klageafdelingen fastholdt afvisningen – klager har fremlagt korrespondancen.

Sagen er herefter indbragt for Nævnet.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Vi har afvist at dække utæthederne i havestuens tag, fordi forholdet er anmærket i tilstandsrapporten. Forholdet er anmærket med en K3 (C.1.1). Der er desuden en K2 anmærkning omkring spærreerne i havestuen.

Klager mener ikke anmærkningen er dækkende, fordi den bygningssagkyndige i noten bruger ordet 'fugt indtrængen', han mener ikke det dækker 'vanddryp' som oplevedes kort efter overtagelsen – se skadeanmeldelsen.

Både skadebehandleren og klageafdelingen har i korrespondancen forsøgt at forklare klager, hvorfor anmærkningen dækker det anmeldte forhold – og under alle omstændigheder ikke er klart forkert beskrevet.

Vores konsulent oplyser, at udestuen er over 40 år gammel, den er dårligt udført (gør-det-selvarbejde) og levetiden er ved at være udtjent.

Den bygningssagkyndige har anmærket den dårlige overgang mellem huset og havestuens tag, gabende alu lister, skader på spær og at tætningerne mellem glaspladerne i taget er dårlige og med risiko for skader. Forholdet er anmærket med K3 og noten er detaljeret. En K3 anmærkning er den mest alvorlige skadeanmærkning, en kritisk skade der medfører at bygningsdelens funktion svigter samt skader på andre bygningsdele i nær fremtid, såfremt forholdet ikke udbedres.

Det fastholdes, at forholdet er anmærket i tilstandsrapporten og i al fald ikke klart forkert beskrevet. Der kan derfor ikke kræves dækning under ejerskifteforsikringen.

Der henvises i det hele til korrespondancen fra skadeafdelingen og klageafdelingen. Det kan tilføjes, at en udbedring af K3 anmærkningen – uanset om der står 'fugt indtrængen' - også vil forhindre vanddryp og vandindtrængen. Med andre ord: hvis klager havde udbedret K3-anmærkningen, ville han ikke have oplevet dryp/vand i havestuen. Også af den grund kan forholdet ikke kræves dækket under ejerskifteforsikringen."

Klageren har i brev af 6/8 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Udestuen er en del af huset (BBR) og jeg mener ikke at det er fair, at vi har købt en del af et hus, hvor det drypper ind 10 forskellige steder. Det er korrekt, at der er angivet en K3 i tilstandsrapporten omkring overgangen mellem hus og udestue, men det er ikke her problemstillingen ligger og hvor der trænger vand ind. Ifølge Dansk Boligforsikrings konsulent, som var ude at se på sagen, så skyldes det at enden af spærreerne ikke er lukket og at der så løber vand op af dem og ind i udestuen, som så drypper ned forskellige steder. Dette stemmer godt over ens med, at det løbende kan være forskellige steder det drypper ned. Dog skal det tilføjes, at der også er faste steder hvor det drypper ned, hvor det er utætheder i listerne mellem glaspladerne, så det både er fra spærreerne og fra glaspladerne der trænger vand ind.

Ankenævnet for Forsikring

4.

96950

Jeg mener det vigtige er, at hvis vi lavede K3 anmærkningen på overgangen mellem hus og udestue, så ville det ikke løse problemstillingen om 'fugtindtrængningen (læs vandindtrængning)', da 'vandindtrængningen' ifølge mig og Dansk Boligsikrings konsulent trænger ind fra spærreerne modsat overgangen mellem hus og udestue og mellem glaspladerne.

Yderligere så giver det for mig ikke mening, at det ikke er fuldkommende forkert at skrive 'fugtindtrængning', når det drypper ned 10 forskellige steder. Jeg mener derfor ikke, at tilstandsrapporten er lavet fyldestgørende.

Jeg vil også gerne tilføje i forhold til Dansk Boligsikrings kommentar om levetiden på udestuen på de 40 år, at jeg ikke er byggesagkyndig og ikke ved om en udestue kan holde i 10 år eller 80 år og jeg mener heller ikke, at jeg bør vide det. Jeg vil mene, at det er personen som har lavet tilstandsrapporten, som skulle have gjort det klart, at konstruktionen af udestuen var kritisk og at der var utætheder og vandindtrængning flere steder i udestuen."

Selskabet har i brev af 25/8 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Det er ikke kun overgangen til mellem hus og havestue, der er anmærket i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige har givet hele udestuens tag en K3, og har i noten oplyst forskellige problemer med taget (overgangen mellem hus og havestue, alu lister, tætningen mellem glaspladerne) som kan give fugtindtrængen, ligesom skader på spærrene er anmærket.

Det fastholdes, at utæthederne i taget er anmærket i tilstandsrapporten, og havde klager bedt en håndværker vurdere havestuens tag før købet – med baggrund i tilstandsrapportens anmærkninger – ville det have stået klart, at taget var slidt og en større reparation / renovering var nødvendig.

Bevisbyrden for at forholdet er klart forkert beskrevet er klagers. Med en K3 anmærkning på taget og en K2 på spærrene har klager ikke godtgjort, at forholdet er klart forkert beskrevet."

Til dette har klageren fremsendt meddelelse af 26/8 2021, hvori det bl.a. er anført:

"Det grundlæggende er at jeg mener at 'fugtindtrængning' er klart forkert beskrevet, da fugt ikke er lig med at det skal dryppe kraftigt ned, når det regner. Vi har købt og betalt for en udestue, som nu kun er en omkostning for os og skal rives ned, da det ikke kan betale sig at udbedre de +10 steder hvor det drypper kraftigt ned."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 20/5 2021 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER: Havestue, hvor der er fundet mellem 3-5 steder, hvor det drypper ind med vand.

...

Konstruktion/opbygning: 50 m2 havestue. Opbygget med limtræsspær 60 cc/taghældning 4 grader, herpå er der udført tag/tækning med 23 mm termoruder fastholdt med klemskinner meka-

nisk fastgjort med skruer. Ende samlinger på glas ses samlet med bitumentape. De første 3 meter (mod sydvest) og sidste 3 meter (mod nordøst) er udført identisk dog med 7 mm hærdet enkeltlags glas, der er her ikke lukkede facader.

Beskrivelse: Ved gennemgang af havestue indvendigt kan der konstateres flere tegn på utætheder, dette ved både glassenes endesamlinger og længdesamlinger. Foto 2-8+10.

Udvendigt fremstår samlinger uden afslutninger ved 'tagskæg/afslutning", og klemskinnerne er flere steder for korte til at dække glastaget, det ses at flere af klemskinnerne er gået fra og ikke længere har befæstelse til glastag og underliggende spær, yderligere der kan konstateres mange forsøg på tætning /reparationer af såvel samlinger som skinner gennem tiden. Foto 11- 20.

Konklusion: Jeg vil mene at de mange utætheder er et udtryk for manglende vedligeholdelse, og udløb af levetid på glastaget. Yderligere er taget udført med uholdbare løsninger omkring samlinger og afslutninger.

Alderen på det skadede: Havestuen er opført i 1980, og er således 41 år. Alle bygningsdele vedrørende taget vurderes at være oprindelige.

Aktuelle skader: Aktuelt er der konstateret vandindtrængning mange steder, og der ses flere steder begyndende nedbrydning af underliggende spær (råd).

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader: Der har pt. ikke kunnet konstateres konstruktiv betydning som følge af tagets konditioner. Der er stor risiko for vandskader og råd/svamp i bærende konstruktioner ved forsat vandindtrængning.

Er konstruktionen sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Konstruktionen omkring glastaget bærer præg af at være udført som gør-det-selv-arbejde, og er ikke udført hverken sædvanligt eller håndværksmæssigt forsvarligt. Dette uanset udførelsestidspunkt.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?: Ja, Havestuen fremstår som ved overtagelsen."

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.

...

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."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1918. Der er i 1980 på ejendommens sydøstside opført en 50 m² havestue. Havestuens tag er opbygget med limtræsspær, har en taghældning på 4 grader, og der er udført tag/tækning med 23 mm termoruder fastholdt med klemskinner fastgjort med skruer. Endesamlingerne på glasset er samlet med bitumentape. Klageren overtog ejendommen den 15/10 2020. Den 25/11 2020 anmeldte han, at det dryppede ind med vand 3-5 steder i havestuen.

Klageren kræver, at selskabet udbetaler en rimelig compensation for havestuen, som er uden værdi og skal rives ned. Han har anført, at det ikke fremgår af tilstandsrapporten, at det drypper/regner ind mellem glaspladerne. Tilstandsrapportens anmærkning om risiko for fugtindtrængning er klart forkert beskrevet. Fugtindtrængning er ikke det samme vandindtrængning. K3-anmærkningen om overgangen mellem hus og havestue er ikke årsagen til vandindtrængningen. Regnvandet trænger ind, hvor enderne af spærene ikke er lukkede og gennem utætheder i listerne mellem glaspladerne. Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at forholdet er anmærket i tilstandsrapporten. Hele udestuens tag har fået en K3-anmærkning, som er den mest alvorlige skadeanmærkning. Spærene har fået en K2-anmærkning. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten anmærket den dårlige overgang mellem huset og havestuens tag, gabende alulister, skader på spær, og at tætningerne mellem glaspladerne i taget er dårlige og med risiko for skader. Af selskabets besigtigelsesnotat af 20/5 2021 fremgår det, at der er tegn på utætheder ved glaspladernes endesamlinger og længdesamlinger. Samlingerne ved "tagskæg/afslutning" fremstår uden afslutninger, og klemplister er flere steder for korte til at dække glastaget og/eller ikke længere fæstnet til glastaget. Konstruktionen omkring glastaget bærer præg af at være udført som gør-det-selv-arbejde, og er ikke udført hverken sædvanligt eller håndværksmæssigt forsvarligt.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. fremgår det, at 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.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 4.1. fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, 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. Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold vedrørende vandindtrængningen i havestuen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra forhold nævnt i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af tilstandsrapportens punkt C. A. 1.1 (tagbelægning/rygning) med karakteren K3 fremgår, at "Overgang mellem husets tag og havestuens tag er ikke som alment kendt løsning. Der ses enkelte alu lister der gaber. Der ses skade på spær (se punkt 1.8). Note: Bygge/tætningsmetoden mellem tagets glasplader er mindre god, og der skønnes risiko for fugt indtrængen mellem glasplader" og af punkt 1.8 med karakteren K2 fremgår, at "Der ses enkelte spær med nedbrydning i ender".

Nævnet finder videre, at klageren på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten om risiko for fugtindtrængning, herunder anvendelsen af karakteren "K3", har haft mulighed for at tage forholdets karakter, omfang og betydning i betragtning. Nævnet finder på denne baggrund, at

Ankenævnet for Forsikring

8.

96950

forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet af yde forsikringsdækning for utæthederne i havestuens tag.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder at fugtindtrængning ikke er det samme som vandindtrængning – kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand