

Den 2. december 2015 blev i sag nr. 87880:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for vandindtrængen ved undertag og et opfugtet og nedbrudt bræt ved afløb fra undertag. Hun kræver endvidere dækning for udgifter til byggesagkyndig gennemgang af skaden.

Selskabet har afvist at dække skaden ved undertaget bl.a. med henvisning til oplysninger i tilstandsrapporten, samt at det først må afklares, om forholdet er omfattet af en garanti fra en reparatør vedrørende en tidligere udbedring af undertaget.

Selskabet har for så vidt angår det nedbrudte bræt ved afløb fra undertag til tagrende anført, at ejerskifteforsikringen dækker subsidiært i forhold til husforsikringens rådska-dedækning, og at forholdet derfor først skal anmeldes til husforsikringen, før selskabet kan realitetsbehandle den anmeldte skade.

Den forsikrede ejendom er opført i 1986. Klageren overtog ejendommen den 1/10 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 16/7 2013.

Tilstandsrapporten indeholder følgende oplysninger:

2.

87880

"1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

...

1.10 Undertage/understrygning	K3	Gennemføring ved aftrækshætter er ikke tætsluttende. Note: Der er risiko for følgeskader på de underliggende konstruktioner.
	K3	Undertaget er med mindre huller. Note: Der er ved besigtigelsen konstateret mindre hul i undertag mod vest. Der er risiko for følgeskader på de underliggende konstruktioner."

Købsaftalen med sælger blev indgået i august 2013. Køber og sælger aftalte bl.a., at sælger skulle udbedre de to K3'er i punkt 1.10 i tilstandsrapporten.

Den bygningsagkyndige har herefter den 8/9 2013 udarbejdet en allonge til tilstandsrapporten, hvoraf fremgår:

"Allonge 1

En allonge er en tilføjelse til tilstandsrapporten og dermed en del af denne. Allongen kan f.eks. vedrøre en nærmere undersøgelse af en bygningsdel, som har fået karakteren UN.

...

Bemærkninger til tilstandsrapport:

Ejendommen er beslgtiget 06.09.2013 med henblik på allonge.

*Bygning A punkt 1.10 Undertag K3. "Gennemføring ved aftrækshætter ..."
Karakter, skadesbemærkning og note bortfalder.*

*Bygning A punkt 1.10 Undertag K3. "Undertag er med mindre huller"
Karakter, skadesbemærkning og note bortfalder.*

Dato: 08-09-2013

Beskikket bygningsagkyndig:

"

Ejendommen er blevet ombygget af en tidligere ejer i 2007. En del af et skunkrum blev inddraget til hems, og der blev indsat to nye ovenlysvinduer i den skrå tagside. Nogle aftrækshætter blev flyttet længere ned ad tagsiden. Der blev ved de ombyggede områder af tagsiden partielt lagt plastfolie som nyt undertag oven på det eksisterende undertag.

Det fremgår af sagen, at klageren i februar 2014 anmeldte, at der trængte vand ind i bryggerset. Det viste sig, at forholdet skyldtes en ukorrekt samling af undertaget omkring de nye ovenlysvinduer. Selskabet anerkendte dækning i overensstemmelse med et entreprisetilbud af 7/4 2014 på 15.736 kr. eksklusiv moms med fradrag af selvrisiko. Selskabet foretog ikke afskrivning med henvisning til, at skaden vedrørte undertaget fra

3.

87880

2007, hvorfor det var for nyt til, at der kunne foretages afskrivning i henhold til forsikringsbetingelsernes afskrivningstabeller.

Klageren har den 14/10 2014 anmeldt, at der igen kommer vand ned, denne gang i badeværelset, som ligger ved siden af bryggerset. Hun har indhentet en rapport af 26/11 2014 fra en bygningsagkyndig, hvoraf fremgår:

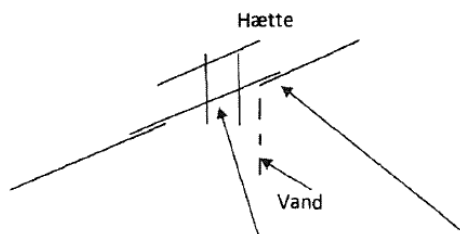
"Rapport:

Der kan konstateres indtrængende vand fra undertaget.

Som det fremgår af tidligere skade, er der foretaget en ombygning af huset idet skunkrum er inddraget til beboelse i tagetagen - se vedl. skitse af ændringen.

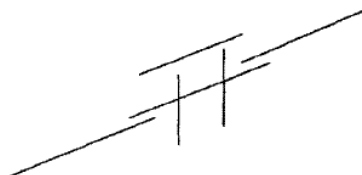
I den forbindelse er der dels ilagt 2 stk. velux ovenlys vinduer (behandlet i tidligere skade) og dels er ventilations rør/ hætter flyttet på taget.

Ved gennemføring af ventilationsrør til taghætter, er der lavet hul i undertaget, ca. ½ m² pr. taghætte. Efterfølgende har man udlagt alm. plastfolie (se foto 4) over det eksisterende undertag og tætnet med tape, samt ilagt en gennemførings krave ved hætterne.



Undertaget er etableret som vist på skitse og det ilagte plastfolie er tætnet med tape i samlingen. Dette tape er løst (se venligst fotobilag foto 4-9), hvorfor vand på undertaget kan trænge uhindret ned i bygningen.

Undertaget skal - først og fremmest udføres med armeret godkendt undertagsmateriale, samt udføres som vist nedfor med korrekt overlæg, så vandet løber ned over det nye undertag og videre ned over det eksisterende undertag nedenfor.



Det er nøjagtig samme skade som tidligere anmeldt ved veluxvinduerne, da var man blot ikke opmærksom på, at der også var problemer ved taghætterne i alt 3 stk.

Før reparation af sidste skade løb vandet ned ved velux vinduerne, hvorfor der kun kom ubetydelige mængder vand ned til hætterne, der er placeret umiddelbart under velux vinduerne.

4.

87880

Efter reparation af sidste skade løber vandet videre ned til hætterne, og derfor er skaden ved hætterne først konstateret efter reparation af første skade ved velux vinduerne.

Da det således er samme forhold, kan der ikke beregnes fradrag for ny selvrisko ved denne skade.

Her udover er der i forbindelse med ombygningen ændret på konstruktionen ved tagrenden, således at nederste lægte er udskiftet med et bræt, der igen er lagt ned mod et fast underlag, hvilket bevirker at vandet ikke kan trænge ned under lægten / brættet, der herved bliver meget opfugtet og der er råd og svamp heri.

Endelig opstår der en mindre sø af regnvand herved med risiko for indtrængning ved i samlinger ved undertaget. Konstruktionen skal derfor ændres så vandet uhindret kan løbe under lægten (brættet) og videre ned i tagrenden."

Klageren har i klageskemaet af 25/3 2015 anført:

"Sagsfremstilling

Selskabet tidligere (efter anke) ydet dækning til udbedring af undertag som var udført med forkert overlæg i forbindelse med udnyttelse af skunk. Dele af undertaget blev undersøgt og repareret. Siden viste det sig imidlertid at der er problemer med undertaget længere nede på taget, men dette blev ikke undersøgt oprindeligt for at spare selskabet for udgifter.

Selskabet har nu endegyldigt afvist at yde dækning til udbedring af denne del af undertaget, der er udlagt med forkert overlæg i forbindelse med tidligere flytning af udluftningshætter. Se venligst vedl. 'Uddybende sagsfremstilling', hvori problemet er nærmere beskrevet.

Selskabet har afvist skaden med henvisning til en K3'er i tilstandsrapporten. Denne K3 omhandler imidlertid slet ikke de relevante udluftningshætter, men den omhandler derimod en hætte der er placeret på hanebåndloftet, hvor den umiddelbart er synligt for besigtigelse i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten. De udluftningshætter som omtales i denne anmeldelse er placeret i skråloft uden nogen mulighed for besigtigelse fra loftsrum. Under alle omstændigheder er den pågældende K3 blevet udbedret og der blev efterfølgende udarbejdet allonge, hvoraf fremgås at forholdet er slettet.

Selskabet har efterfølgende fastholdt afvisningen med henvisning til at allongen er udarbejdet efter underskrift på købsaftalen, og dette er korrekt. Sagen er imidlertid den at der i forbindelse med indtegning af forsikringen blev henvist til, at forsikringstilbuddet var afgivet med henvisning til den udarbejdede tilstandsrapport. Vi afviste derfor det fremsendte tilbud på ejerskifteforsikringen, og fik efterfølgende fremsendt et nyt tilbud, hvori det konkret er nævnt, at indtegningsgrundlaget er udvidet til også at omfatte ovennævnte allonge 1. Dette tilbud er efterfølgende blevet accepteret, hvorfor allongen må være gældende i den pågældende police.

Således står der også direkte i policen: 'Indtegningsgrundlaget er udvidet til også at omfatte allonge 1.' Vi har gjort selskabet opmærksom på at dette er nævnt i tilbud og police, men de fastholder deres afvisning.

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker skader og følgeskader udbedret:

Frida har modtaget tilbud fra tømren:
Lave undertag: 6000,- ex. moms.
Udbedre loft og skader på badeværelse: 4000,- ex. moms.

Vi har gjort det klar for Frida at det er nødvendigt at få lavet undertaget for at undgå yderligere vandskade. Vi har i flere omgange haft egen bygnings sagkyndig på sagen for at udrede årsagen til skaden og udarbejde rapporter. Frida har slet ikke haft en mand ude for at se skaden. Derfor vil vi gerne om muligt have refunderet."

I en af klageren vedlagt supplerende sagsfremstilling hedder det bl.a.:

"Skadeanmeldelsen vedr. således ikke skade eller defekt ved gennemføring af hætte, men der imod udlægning af undertaget, og som det klart fremgår af vedl. foto trænger vandet ikke ind langs selve hætterne, men der imod ved den utætte og forkerte udførte samling mellem det eksisterende undertag og de ny ilagte i forbindelse med flytning af hætterne, hvorfor det er nøjagtig samme forhold som nævnt i første skade, hvor skaden blot bestod i ændring af undertag ved ovenlysvinder.

Det må derfor betragtes som samme skadeforhold og derfor ikke yderligere selvrisiko.

Endelig forholder selskabet sig overhovedet ikke til sidstnævnte omtale i skadeanmeldelsen, der ligeledes er et forhold der vedr. den ændrede udførelse af undertaget.

'Her udover er der i forbindelse med ombygningen ændret på konstruktionen ved tagrenden, således at nederste lægte er udskiftet med et bræt, der igen er lagt ned mod et fast underlag, hvilket bevirker at vandet ikke kan trænge ned under lægten / brættet, der herved bliver meget opfugtet og der er råd og svamp heri.

Endelig opstår der en mindre sø af regnvand herved med risiko for indtrængning ved i samlinger ved undertaget. Konstruktionen skal derfor ændres så vandet uhindret kan løbe under lægten (brættet) og videre ned i tagrenden.'

Da selskabet som nævnt fastholder afvisning af skaden, og ikke vil forholde sig til sidstnævnte del af skaden, må vi bede ankenævnet tage stilling til skadens behandling og rette afgørelse."

Selskabet har i brev af 20/4 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Her kan I se, hvad skadesagen drejer sig om

...

Vores kunder anmelder den 1. februar 2014 til os, at:
'Der kommer vand ned i bryggerset. Det skyldes en fejl ved tagkonstruktionen som er lavet i forbindelse med at der blev lavet to nye tagvinduer'. ...

Vores eksterne taksator konsulent oplyste i sin rapport ... blandt andet:

'Årsag til fugt kunne under gennemgangen for nærværende rapport ikke bestemmes, men der blev konstateret følgende muligheder

6.

87880

1. Som konstateret af boligejer ved tidligere undersøgelse er der samling/afhjælpning af undertag gjort ved, at der med tape er lagt en bane af undertag oven på eksisterende undertag.

2. Inddækning øverst ved skel er ikke overbevisende fugtafvisende.

3. Gennemføringer af kanaler gennem undertag er ikke gjort tætsluttende (se tilstandsrapporten pos. 1.10).'

Vi anerkendte at dække det anmeldte forhold under Ejerskifteforsikringen med fradrag af selvrisiko.

...

Den 14. oktober 2014 anmelder vores kunde til os, at:

'Her til morgen opdager vi så, at der igen kommer vand ned. Denne gang dog i badeværelset ...'

...

Den 22. december 2014 må vi oplyse vores kunder om, at som vi ser det anmeldte forhold i badeværelset, er forholdet ikke dækket af Ejerskifteforsikringen.

Grunden til, at forholdet ikke er dækket af forsikringen skyldes, at det af tilstandsrapporten fra den 16-07-2013 fremgår, at:

1.10 Undertage/understrygning K3 Gennemføring ved aftrækshætter er ikke tætsluttende.
Note: Der er risiko for følgeskader på de underliggende konstruktioner.

Det fremgår af købsaftalen mellem parterne, at der er givet et ikke ubetydeligt afslag i købsprisen for ejendommen efter en forhandling, som vi ikke har modtaget dokumentation for, hvad den forhandling har indeholdt. Vi beder om, at vores kunder i forbindelse med klagen til jer, fremlægger dokumentation for, hvad afslaget på 113.000 kroner reelt er givet for, da det fremgår, at beløbet er forhandlet mellem parterne og dermed drøftet og fastsat på et eller andet grundlag.

Herudover fremgår det, at parterne har aftalt, at sælger skal udbedre blandt andet for punkt 1.10 i tilstandsrapporten inden vores kunde overtog ejendommen: ...

...

Sælger har i samråd med vores kunder fået udarbejdet en allonge den 8. september 2013 - altså efter købsaftalen er underskrevet af parterne. Sælger har fået forholdet udbedret inden vores kunder overtog ejendommen og der foreligger en faktura for udbedringen.

Vi har gjort opmærksom på, at forholdet bør være omfattet af reparatørens garanti, og at vi gerne vil kontakte håndværkeren på vores kundes vegne med henblik på, at forsøge at få håndværkerfirmaet til at udbedre forholdet inden for firmaets garanti.

Vi har også gjort opmærksom på, at allonger fremkommet efter købsaftalen er afsluttet mellem parterne, ikke har betydning for Ejerskifteforsikringens dækning.

Det er korrekt, at vi ved en fejl har ændret i vores tilbud om Ejerskifteforsikring

Ved gennemgangen af skadesagen i forbindelse med vores klagesvar kan vi se, at en kollega i vores UW-afdeling har ændret i tilbuddet om Ejerskifteforsikring i forbindelse med vores kunders mail fra den 28. august 2013.

7.

87880

I mailen oplyser vores kunder ikke, at afviser tilbuddet. De oplyser blot:
'De 2 stk. K3'ere vil blive udbedrede og der vil blive lavet en allonge på dette.'

På den baggrund ændrer en kollega i tilbuddet, uanset vi ikke har modtaget orientering om, hvorvidt der er underskrevet en endelig købsaftale af parterne. Er handlen afsluttet mellem parterne, kan der ikke længere ske ændringer i tilbuddet, hvilket I også tidligere har været enig med et selskab i. Vi henviser til jeres kendelse 63689.

Vores kunder oplyser, at de har købt hus og hvornår de skal overtage, men det er ikke det samme som at handlen er endelig. Vi kunne dog have søgt at afklare dette forhold bedre, før vi ændrede i tilbuddet. Det er derfor en fejl fra vores side.

...

Policen har fortsat forbehold for skjolder på lofter i bryggers og badeværelse

...

Ejerskifteforsikringen har i øvrigt forbehold for:

9. Lofter/etageadskillelser

9.2 Loftbeklædning K1 Der er fugtskjolder og misfarvninger på loftbeklædningen i bryggers og i stue.
Note: Der kan ikke konstateres opfugtning.

...

Derfor fastholder vi blot, at for selve følgeskaden bør der ske et fradrag for skjolder, der i forvejen var til stede og nævnt i tilstandsrapporten.

...

Det er en betingelse, at garantispørgsmålet bliver afklaret med håndværkeren

Vores fejl ændrer dog ikke ved, at forsikringsbetingelserne for dækning skal være opfyldt.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne punkt 5 G, at:

'Forhold, som forsikringstager enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, fx i forhold til sælger eller i henhold til de entrepriseretlige regler'.

Vores kunder har købt en udvidet dækning. Under den udvidede dækning tilbyder vi, at vi kontakter håndværkeren og rejser et krav om udbedring af det anmeldte forhold:

D Forsikringen dækker, at få rejst anmeldt skade/krav over for Husforsikring, Byggeskade-forsikring eller garantistiller, som har været anmeldt til Ejerskifteforsikringen.

Vi hjælper sikrede med at få anmeldt en skade til anden forsikring, eller at rejse et rimeligt krav over for en anden relevant forsikring eller garantistiller. Dækningen omfatter, at vi ringer eller skriver til forsikringen eller garantistilleren og gør opmærksom på sagen. Vi følger op med en enkelt rykker om nødvendigt. Garanti kan foreligge, når sælger har fået foretaget reparationer og garantiperioden ikke er udløbet. Garantiperioden er i nogle tilfælde længere end 5 år.

Vi minder om, at vi allerede den 22. december 2014 tilbød vores kunder, at kontakte håndværkerfirmaet, og at vi ikke kan se, at vores kunder har taget imod tilbuddet om, at vi kontakter håndværkerfirmaet for at kræve udbedring af utætheden ved taghæfterne.

Dette tilbud gælder naturligvis fortsat og vi venter på, at vores kunder vender tilbage om dette. Som ankenævnet er bekendt med, så har et sådant håndværkerfirma både ret og pligt til, at afhjælpe det anmeldte forhold.

Når garantiproblemstillingen er afklaret er forholdet enten anerkendt af håndværkerfirmaet og/eller sælger eller også har en af eller begge parter afvist. Afviser begge parter at erstatte, erstatter vi forholdet med fradrag for de skjolder tilstandsrapporten omtaler og som ikke er krævet udbedret i henhold til købsaftalen og med fradrag af selvrisiko på 5.000 kroner.

Der gælder en ny selvrisiko for utætheden ved aftrækshætte

Vores kunder har gjort gældende, at der er tale om præcis samme forhold, som tidligere er erstattet over Ejerskifteforsikringen. Det er vi ikke enige i.

Det tidligere forhold drejede sig om en utæthed ved ovenlysvinduer. Det senere anmeldte forhold drejer sig om, at gennemføring ved aftrækshætte ikke slutter tæt, hvorfor der er utæthed.

Ovenlysvinduer og aftrækshætte er to vidt forskellige bygningsdele. At der er en utæthed ved hver bygningsdel, kan ikke medføre kun 1 x selvrisiko i alt for de to anmeldte forhold på to forskellige bygningsdele. Der gælder 1 selvrisiko pr. anmeldt forhold."

Klageren har i brev af 26/4 2015 til nævnet bl.a. påpeget:

"Det beskrives at der i tilstandsrapporten punkt. 9.2 er nævnt fugtskjolder i loftet på badeværelset, og at der derfor skal ske fradrag i erstatning hertil. Det er direkte forkert idet tilstandsrapporten alene beskriver fugtskjolder på lofter i bryggers og stue. (Det kan hertil bemærkes at der ikke er rejst krav eller ydet erstatning til fugtskjolder på loftet i bryggerset ved første skadeforhold).

...

Der henvises her udover til nedslag i salgsprisen, hvilet er foregået ved almindelig forhandling uden nogen form for henvisning til punkter i tilstandsrapporten, hvilket også skulle have fremgået af købsaftalen, hvis dette forhold skulle gøres gældende. Det fremgår endda, at der er forhandlet et nedslag og herud over krav om udbedring af forhold i tilstandsrapporten, hvilket igen understreger, at nedslaget ikke er forhandlet som følger af forhold i tilstandsrapporten.

...

Det er sket i alm. forhandling og som en vis form for dokumentation fremlægges mailkorrespondance med ejendomsmægler, og her kan tilføjes at Frida tidligere er gjort bekendt hermed ...

...

Sidst henvises til at forholdet bør være omfattet af garanti over for den håndværker der udførte tætning af den i tilstandsrapporten nævnte utæthed ved taghætte fra emhætten.

...

Dette kan på ingen måde gøres gældende, da det dels drejer sig om utæthed ved undertaget og dels vedr. forhold omkring taghætte, som den pågældende håndværker ikke har udført reparationer på. Der kan kun gennemføres og rejses krav mod håndværker for det arbejde han har udført.

...

Endelig henvises igen til at allonge ikke kan gøres gældende, hvilket bestrides med henvisning til policen, hvoraf fremgår at indtegningsgrundlaget er udvidet til også at omfatte allonge 1."

I brev af 17/6 2015 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Vores kunde gør gældende, at undertagets utæthed er en særskilt skade

...

Som vi ser det på tegningen, er der en klar relation til taghætteproblematikken, men hvis vi lægger til grund, at undertagets utæthed ikke har relation til taghætte-problematikken, er vores opfattelse sådan her.

Uanset at det ikke af allongen fremgår, at der tilsyneladende fortsat er hul i undertaget og selv om sælger og køber har aftalt en allonge, der fjerner forholdet inden overtagelsen den: 1. oktober 2013, er der åbenbart en eller flere samlinger, der enten var eller senere hen er blevet utæt og som først konstateres den 14. oktober 2014 af vores kunde.

Dette uanset, at der har været anmeldt, behandlet og udbedret et andet forhold ved ejendommens tagbelægning/vinduer, som også involverede noget af undertaget, dog i en anden sammenhæng.

Om utæthed(erne) også har været til stede ved overtagelsen den 1. oktober 2013, mener vi er meget tvivlsomt al den stund, at sælger har fået foretaget udbedring af undertag og den bygningsagkyndige har genbesigtiget 6. september 2013 - før handlen blev afsluttet mellem sælger og køber og før købers overtagelse. Der har været en reparatør, en bygningsagkyndig og ved udbedringen af vinduet endnu en reparatør i tagrummet og set på undertaget ud over vores kunde selv har deres jævnlige gang i/tilsyn med tagrummet. Ingen har tilsyneladende bemærket den utæthed, der er anmeldt af vores kunder den 14. oktober 2014, før anmeldelsen til os.

...

Vi må derfor naturligvis gå ud fra, at den bygningsagkyndige den 6. oktober 2013 rent faktisk besigtigede undertaget for huller og ikke har fundet huller ved den besigtigelse, som det fremgår af allongen. Vi må gå ud fra, at han ville beskrive utæthed og ikke fjerne forholdet via allonge, hvis der fortsat var hul.

Vi må også gå ud fra, at den bygningsagkyndige har haft et særligt fokus på huller i undertaget henset til, at han var klar over, at der var sket udbedring, og at han skulle tage stilling til om forholdet var byggeteknisk korrekt udbedret og derfor kunne udgå af tilstandsrapportens registrering via en allonge.

Og sidst men ikke mindst, så skulle indberetningen af udbedringen og allongen sket til Huseftersynsordningen, så forholdet fremstår korrekt beskrevet efter udbedringen.

Hvis Ankenævnet - mod forventning - skulle nå til det resultat, at den bygningsagkyndige ikke herved har foretaget en særlig gennemgang for at kontrollere, at der ikke længere var huller i undertaget, uanset en underskrevet erklæring herom, beder vi om/henstiller vi til, at ankenævnet begrundes den antagelse/formodning, fordi der vil i så fald være basis for et krav mod den bygningsagkyndige, hvis han har underskrevet en erklæring (allonge) ikke er i overensstemmelse med rette forhold.

Herudover har den tidligere erstattede vandskade fra vinduer også omhandlet lidt af undertaget ved vinduet og heller ikke ved den lejlighed har hverken reparatøren eller vores kunde konstateret og anmeldt, at der skulle være utæt(te) samling(er) i undertaget.

10.

87880

Det er derfor ikke overvejende sandsynligt, at der trods ovennævnte alligevel har været en eller flere utætte samlinger på tidspunktet for vores kundes overtagelse af ejendommen. Såvel genbesigtigelsen for allongen som reparationen af vinduet der også involverer noget af undertaget ville have afklaret, hvis der var eksisterende u-reparerede utætheder i undertaget.

Det er også vores vurdering, at en utæthed ville vise sig hurtigere og ikke afvente mere end 1 år henset til, at vi i Danmark har et regnfyldt klima og ind imellem med skybrud, hvilket meget hurtigt ville afsløre en utæthed i en klimaskærm.

...

Det kan også skyldes, at det er nyere huller, der er opstået mere end 1 år efter vores kunders overtagelse, og generelt gælder, at undertaget ikke er blevet nyere i den mellemliggende tid. Det er som bekendt et forhold, der ikke kan bebrejdes en reparatør på en ældre reparation.

Der er en vis levetid for undertage, der ikke er meget lang og som ikke matcher levetiden for selve tagbelægningen. Det bør derfor ikke komme som en overraskelse, at der løbende kan opstå skader på blandt andet undertag, der kræver vedligeholdelse. Vi henviser også til forsikringsbetingelsernes punkt 5 i den forbindelse samt bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer..."

Selskabet har for så vidt angår det anmeldte forhold vedr. bræt ved vandafløb fra undertag bl.a. anført følgende i brev af 28/7 2015 til nævnet:

"Råd og svampeskader skal behandles af Husforsikringen for ejendommen i det omfang, at der er købt Husforsikring for ejendommen. Vi henviser til bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer: ... Vi henviser også til forsikringsbetingelsernes punkt 5 ...

I forbindelse med udbedringen af råd og svamp, er det vores opfattelse, at reparationen ganske naturligt vil rette forholdet. Det må vi se på, hvis Husforsikringen ikke dækker forholdet.

Hvis Husforsikringen ikke dækker råd og svamp dette sted, beder vi om, at vi modtager en kopi af afvisningen fra Husforsikringen og af policen. Herefter er det naturligvis Ejerskifteforsikringens opgave, at vurdere forholdet eventuelle dækning over Ejerskifteforsikringen og ikke før.

Herudover ved vi ikke, hvornår ombygningen er udført, men har forstået på vores kunde, at det bræt, der skulle være skyld i rådskade/svampeskade dette sted, er monteret i den forbindelse.

Der vil også her gælde et garanti for det udførte arbejde og håndværkeren bør derfor kontaktes om muligt. Også her gælder punkt 6e i bekendtgørelsen og punkt 5 i forsikringsbetingelserne.

Vi har ikke via taksatorens rapport fået det indtryk, at der er et bræt i stedet for en lægte, der forhindrer vandets rigtige vej væk fra taget og derfor en forekomst af råd og svamp dette sted. Derfor må vi vurdere dette, hvis det er tilfældet og Husforsikringen ikke har en råd-/svampedækning, som erstatter forholdet.

11.

87880

Vi hjælper gerne vores kunder med, at de får anmeldt til Husforsikringen og hvis Husforsikringen ikke erstatter, da hjælper vi gerne med en henvendelse til håndværkerfirmaet, hvis vores kunder får kontaktinformationer fra sælger.

Hvis Ejerskifteforsikringen på et tidspunkt kommer i dækning for dette forhold, har vi ikke noget problem med, at undlade en separat selvrisko for dette forhold, uanset at et bræt monteret ved en ombygning et sted og som standser vandets vej væk fra undertaget næppe er det samme som en korrekt montering af undertag omkring nye ovenlysvinduer. Selvriskoen er imidlertid ikke en aktuell problemstilling på nuværende tidspunkt, fordi Husforsikringen og reparatøren i første omgang skal vurdere forholdet i relation til eventuel dækning af dem."

Klageren har hertil i brev af 28/8 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"Den omtalte lægte / bræt bliver nedbrudt, men vi har på intet tidspunkt krævet erstatning for udskiftning heraf men derimod krævet udbedring af den konstruktionsfejl der er udført i forbindelse med ombygningen og udlægning af nyt undertag i 2007.

Vi ønsker blot konstruktionen ændret, så vandet fra undertaget frit kan trænge ud i tagrenden under den anførte lægte, hvilket i øvrigt er foreskrevet i samtlige vejledninger her-til. Se venligst fotobilag 20. marts 2015 foto nr. 10-11-12.

De skriver efterfølgende ..., at en udskiftning vil ændre dette forhold, hvilket naturligvis er helt ukorrekt, idet en evt. udskiftet lægter / bræt vil blive placeret samme sted, og der skal derfor ske en ændring af konstruktionen herved.

Det har således intet med husforsikringen at gøre, men igen et forsøg fra FRIDA på at undgå at skulle yde erstatning.

Endelig henviser de igen til garanti over for håndværker der har udført ombygningen i 2007, hvilket alle vist udmærket ved, incl. FRIDA, ikke er muligt.

For øvrigt er denne ombygning sket langt tid før vores overtagelse.

De beskriver endvidere at det ikke fremgår af taksatorrapport, at der skulle være problemer vedr. den omtalte lægte / bræt. Det er helt forståeligt, idet dette ikke blev undersøgt ved hans besigtigelse.

Skulle vi endelig berøre taksators besigtigelse, kunne vi anføre, at han burde have set skade 2 ved besigtigelse af skade 1, hvis han havde været tilstrækkelig omhyggelig.

Vi har flere gange påpeget og forespurgt, hvorfor FRIDA ikke rekv. en besigtigelse til skade 2, da dette på én gang kunne løse problemerne."

Af policen fremgår bl.a.:

"For policen gælder disse forbehold/klausuler

...

- Indtegningsgrundlaget er udvidet til også at omfatte allonge 1.

- Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, bygning A, punkt 1.1, 1.6, 1.11, 4.2, 8.1 og 9.2. Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

5. Hvilke skader dækkes ikke

A Forhold under 5.000 kr.

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

C Skader, der er dækket af en anden forsikring, fx bygningsforsikring.

...

E Forhold, som det godtgøres, at forsikringstager havde kendskab til, før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse kommer til forsikringstagers kundskab ved dennes modtagelse af teknisk revisors rapport.

...

G Forhold, som forsikringstager enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, fx i forhold til sælger eller i henhold til de entrepriseretlige regler.

H Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.

I Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid."

13.

87880

Nævnet udtaler:

Indtrængende vand fra undertag ved taghætter

Det fremgår af den bygningstekniske rapport, som klageren har indhentet, at der er fejl ved gennemføringer i undertaget til de nye taghætter, som blev etableret ved ombygningen af ejendommen i 2007. Der er udlagt nyt undertagsmateriale med forkert overlæg på det eksisterende undertag, og der er anvendt almindelig plastfolie i stedet for godkendt undertagsmateriale. Tape i samlingerne er gået løs, og vand på undertaget har herefter uhindret kunnet trænge ned i bygningen. Nævnet finder, at forholdet ned sætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt og derfor udgør en skade.

Nævnet finder, at selskabet ikke har bevist, at forholdet kan henføres under nogen af forsikringens undtagelsesbestemmelser i forsikringsbetingelsernes punkt 5. Det fremgår af policen, at allonge 1 er en del af indtegningsgrundlaget, og nævnet finder, at selskabet derfor ikke kan påberåbe sig tilstandsrapportens K3'ere i punkt 1.10, der er udgået ved denne allonge. Nævnet finder, at selskabet ikke har sandsynliggjort, at skaden kan være omfattet af en entreprenørgaranti afgivet i forbindelse med udbedringsarbejde, der blev udført på undertaget i august/september 2013. Det, som selskabet i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet finder herefter, at selskabet skal anerkende at yde forsikringsdækning for fejl ved gennemføringer i undertaget til taghætter samt for følgeskader i badeværelset som følge af vandindtrængen.

Nævnet finder, at skaden ved undertag ved taghætter er del af samme skade, som selskabet tidligere har anerkendt ved ovenlysvinduer. Nævnet finder, at selskabet derfor ikke er berettiget til at fratække ny selvrisiko, og at erstatningen skal opgøres uden afskrivning.

Nævnet har lagt vægt på, at klagerens bygningstekniker har vurderet, at der er tale om nøjagtig samme skade, som klageren ca. ½ år før anmeldte ved ovenlysvinduerne, idet man da blot ikke var klar over, at der også var tilsvarende problemer ved tre taghætter.

14.

87880

Alle utæthederne ved gennemføringerne i undertaget til ovenlysvinduer og taghætter har årsag i de samme udførelsesfejl i forbindelse med ombygningen i 2007.

Nævnet har for så vidt angår afskrivningsspørgsmålet lagt vægt på, at skaden vedrører undertagsmateriale fra 2007, hvorfor der efter nævnets opfattelse ikke er grundlag for afskrivning efter afskrivningstabellerne. Nævnet bemærker, at selskabet således også tidligere har anerkendt, at der ikke skulle ske afskrivning for skadeudbedringen ved ovenlysvinduer.

Nedbrudt bræt ved afløb fra undertag

Det fremgår af den bygningstekniske rapport, at der i forbindelse med ombygningen i 2007 er ændret på konstruktionen ved tagrende. Nederste lægte er udskiftet med et bræt, der ligger ned mod et fast underlag, så vandet fra undertaget ikke kan løbe under brættet og ned i tagrenden. Brættet er derfor meget opfugtet, og der er råd og svamp. Der er risiko for vandindtrængen, fordi der ophobes en mindre sø af regnvand ved brættet.

Nævnet finder, at forholdet opfylder forsikringens skadebegreb, jf. punkt 4 i forsikringsbetingelserne.

Selskabet har anført, at en rådskaade først skal vurderes under klagerens eventuelle husforsikring, idet ejerskifteforsikringen ikke dækker skader, der er dækket af andre forsikringer. Nævnet finder, at selskabet ikke har sandsynliggjort, at der kunne være dækning under klagerens husforsikring, og selskabet er derfor ikke berettiget til at afvise at yde erstatning på dette grundlag. Nævnet har lagt vægt på, at den anmeldte skade vedrører en konstruktionsfejl af en lægte.

Nævnet finder, at selskabet ikke har bevist, at forholdet kan henføres under nogen af forsikringens undtagelsesbestemmelser i forsikringsbetingelsernes punkt 5. Selskabet skal derfor skal yde forsikringsdækning.

15.

87880

Nævnet bemærker, at selskabet i brev af 28/7 2015 til nævnet har givet tilsagn til klageren om, at der ikke vil blive beregnet separat selvrisiko for denne skade.

Sagkyndig rapport

Nævnet finder, at det har været rimeligt og nødvendigt for klageren at indhente en bygningssagkyndig rapport for at afdække, at der foreligger dækningsberettigende skader ved ejendommen. Selskabet skal derfor godtgøre klageren hendes omkostninger til bygningssagkyndig bistand. Nævnet forudsætter, at klageren fremlægger dokumentation for de afholdte udgifter.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S, skal anerkende, at fejl ved undertagsgennemføringer ved taghætter og følgeskader i badeværelse er dækningsberettigende. Selskabet skal yde erstatning uden fradrag for ny selvrisiko og uden at foretage afskrivning. Selskabet skal anerkende at yde forsikringsdækning for fejlkonstrueret og nedbrudt bræt ved afløb fra undertag. Selskabet skal godtgøre klageren hendes udgifter til bygningssagkyndig bistand.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels