

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 25. september 2024 blev i sag nr. 100831:

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 5-årig ejerskifteforsikring med basis dækning. I klageskema af 7/12 2023 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Ejendommen ... , der ejes af [klagerne], er ejerskifteforsikringsdækket hos Dansk Boligforsikring A/S, ... [Klagerne] anmeldte den 17. januar 2023 vandindtrængning i deres bolig til Dansk Boligforsikring A/S som en skade under ejerskifteforsikringen.

Det fremgår af vedhæftede tilbud af 25. januar 2023 fra Tømrerne ..., at undertaget i kip mangler understøtning og korrekt inddækning.
Tilbuddet vedhæftes som bilag 1.

Den manglende understøtning og inddækning resulterer i vandindtrængning i boligen.
Dansk Boligforsikring afviste den 2. juni 2023 dækning af vandindtrængningen med den begrundelse, at problemet beror på skorstenen, der målt efter dens alder er i en forventelig stand.
Supplerende begrunder Dansk Boligforsikring afslaget med en bemærkning om, at det af tilstandsrapporten følger, at der er løbesod i tagrummet.

Idet det fortæller sig i det uvisse, hvilken sammenhæng der måtte være mellem løbesod og vandindtrængning, forholder Dansk Boligforsikring sig ikke til det faktum, at undertaget er opbygget forkert.

Tømrermester ... bekræfter ved e-mail af 6. december 2023, at hele undertaget er opbygget i strid med leverandøranvisningen, og at det er årsagen til vandindtrængningen.

[Tømrermesterens] e-mail vedhæftes som bilag 2.

Ankenævnet for Forsikring

2.

100831

Dansk Boligforsikring fastholdt ved e-mail af 9. november 2023 afslaget på dækning og det fortsat på et fiktivt grundlag.

Dansk Boligforsikrings e-mails vedhæftes som bilag 3 og bilag 4.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dansk Boligforsikring skal dække udgiften forbundet med reparation af det forkert monterede undertag.

Subsidiært må ankenævnet afvise sagen, idet afklaring af tvisten forudsætter syn og skøn."

Selskabet har den 2/2 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører vandindtrængen fra taget 4,5 år efter overtagelsen og om årsagen hertil skal dækkes af ejerskifteforsikringen.

Sagsfremstilling

Den forsikrede ejendom blev overtaget d. 1. august 2018 og er ejerskifteforsikret med basisdækning i 5 år. Kopi af forsikringspolice fremlægges som Bilag A.

Den tilstandsrapport, som lå til grund for handlen og for indtegnning af police fremlægges som Bilag B.

4,5 år efter overtagelsen, d. 17. januar 2023, anmeldte vores kunde, at undertaget var lavet forkert, at der mangler ventilation i tagrummet, og at der trænger vand ind. Skadeanmeldelsen fremlægges som Bilag C.

Vi modtog sammen med skadeanmeldelsen (kort efter – d. 30. januar 2023) det tilbud på udbedring, som er fremlagt af klager som bilag 1.

En konsulent besigtigede ejendommen d. 8. april 2023 – kopi af notat, fotos og to anvisninger han vedlagde sit notat, fremlægges som Bilag D.

Vi afviste dækning ved mail af 2. juni 2023.

Klager gjorde indsigelse mod afvisningen (ved advokat) d. 19. oktober 2023.

Skadebehandleren svarede på indsigelsen d. 26. oktober 2023 og modtog endnu en indsigelse fra klagers advokat d. 27. oktober 2023, som skadebehandleren besvarede d. 9. november 2023.

Kopi af den samlede korrespondance mellem skadebehandleren og klagers advokat fremlægges som bilag E.

Sagen er herefter indbragt for Nævnet.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Vi har afvist at dække, fordi den vandindtrængen, som sker 4,5 år efter overtagelsen af ejendommen, skyldes vandindtrængen gennem en gammel skorsten efter voldsomt og langvarigt regnvejr i januar 2023.

Der er ikke fejl ved tagkonstruktion, og der mangler ikke ventilation.

Vores besigtigelseskonsulent har gennemgået tagkonstruktionen, både ude og inde. Der var tydelige tegn på vandindtrængen i tagrummet og på 1. sal, ned ad trappen. Konsulenten beskriver opbygningen af tagkonstruktionen med træfiber pladeundertag og undersænket skotrende. I kippen, hvor træfiberpladen slutter, er afslutningen af undertaget lavet med banevare (Haloten eller lignende), med pladebøjler i samlingerne. Banevareundertaget er presset ind bag undertagspladen. Der ses en åben samling mellembanevare og træfiberpladen et enkelt sted. Om det skyldes vind og vejr, eller har været sådan fra udførelsen, vides ikke.

Undertaget er udført i overensstemmelse med de på udførelsestidspunktet gældende anvisninger – se konsulentens notat og tilhørende bilag.

Udvendig ses betontagsten og nyere wakaflex skorstensinddækning, der vurderes tæt.

Skorstenen er meget våd, det skyldes skorstens alder, hvor murstenene optager vand ved kraftigt og langvarigt regnvejr. Skorstenen er med alger og mos, den er slidt med udfaldne fuger og trænger til vedligeholdelse. Der er ingen topafdækning med fremspring og drypkant, hvilket er sædvanlig og lovlig opførelse, men betyder, at der kan løbe vand ind i skorstenen. Den våde skorsten afgiver meget vand indvendigt til tagrummet.

Konsulenten kan se, at vandet i tagrummet kommer fra skorstenen. Der er vandskjolder på undertaget lige ved skorstenen – hvor der også kommer vand ind. Der er ingen fugtskjolder andre steder på undertaget, heller ikke ved den åbne samling i kippen.

Konsulenten oplyser, at der er ventilation via udluftningsriste i gavlene, og der ses ingen tegn på opfugtninger som følge af manglende ventilation. Ventilationen af tagkonstruktionen er udført i overensstemmelse med gældende anvisninger – se konsulentens notat og tilhørende bilag B.

Vi har afvist at dække den vandindtrængen, der sker 4,5 år efter overtagelsen, fordi den skyldes regnvand igennem skorstenen, som er udført lovligt og sædvanligt, men er slidt og trænger til vedligeholdelse.

Klager har ikke – mod vores konsulents vurdering – godtgjort, at der er fejl ved udførelsen af tagkonstruktionen, eller at den vandindtrængen, som er sket lige ved skorstenen, skulle skyldes fejl ved udførelsen af tagkonstruktionen.

Det tilbud som klager har fremsendt og som tømreren anbefaler udført vil ikke afhjælpe vandindtrængen ved kraftige regnskyl, som dem, vi oplevede i januar/februar 2023.

En reparation af undertagsløsningen i kippen eller montering af (yderligere) ventilation kan ikke kræves dækket under ejerskifteforsikringen, da klager ikke har godtgjort, at undertaget var skadet ved overtagelsen, eller at det er fejlagtigt udført. Der er ikke sket skader i tagrummet som følge af

manglende ventilation eller undertagsudførelsen, heller ikke i de nu over 5 år, klager har ejet ejendommen.

Klagen bør derfor afvises."

Klagerens advokat har i brev af 19/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Indklagede bestrider i sit brev af 2. februar 2024 både, at tagkonstruktionen er forkert opbygget, og at den forkerte opbygning forårsager vandindtrængningen, ligesom indklagede gør gældende, at klager ikke har løftet sin bevisbyrde. Vi har kort fortalt en situation, hvor parterne er uenige med hinanden om de faktiske forhold.

Afklaring af de faktiske forhold forudsætter gennemførelse af syn og skøn.

Da der er en sådan usikkerhed om de faktiske oplysninger, at sagen er uegnet til nævnsbehandling, og da der ikke kan gennemføres syn og skøn for Ankenævnet, bør klagesagen afvises efter §4, stk. 3, nr. 3, i nævnets vedtægter."

Nævnets sekretariat har i meddelelse af 23/2 2024 til klageren bl.a. oplyst:

"Nævnets sekretariatet har gennemgået sagen, og vi vurderer, at nævnet som udgangspunkt vil være kompetent til at afgøre sagen. Vi bemærker, at nævnet tidligere har taget stilling til tilsvarende problemstillinger. Sekretariatet har derfor på nuværende tidspunkt ikke mulighed for at afvise sagen. Det vil først være efter afsluttet høringsproces og sagsoplysning fra sagens parter, at nævnet vil kunne tage stilling til, om sagen ikke skønnes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. I så fald er det nævnet, der – med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter – vil træffe en sådan afgørelse.

Vi kan desuden oplyse, at nævnet træffer afgørelse i sagen på baggrund af de oplysninger, som parterne tilvejebringer.

Parterne har mulighed for at indsende foto- eller videodokumentation af det omtvistede forhold. Både selskabet og klageren har mulighed for at indhente en byggesagkyndig vurdering/erklæring i sagen. Endvidere kan du og selskabet aftale, at I – i fællesskab – finder en sagkyndig, som undersøger ejendommen. Indhenter du sagkyndige erklæringer eller iværksætter du syn og skøn, skal du selv betale udgiften hertil. Har sådanne udgifter været nødvendige for at bevise, at du har ret, kan du få dækket sådanne rimelige udgifter af selskabet. Du skal i så fald huske under din sag i ankenævnet at nedlægge påstand om dækning af sådanne rimelige udgifter.

Du kan læse mere om bevisbyrde og bevismuligheder på vores hjemmeside under godt at vide."

Klagerens advokat har i meddelelse af 23/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettigende skade hviler på forsikringstageren. Ankenævnet tillægger ikke udtalelser fra den håndværker, der skal reparere skaden megen vægt, ligesom ensidigt indhentede erklæringer er af mindre bevismæssig værdi.

Ankenævnet for Forsikring

5.

100831

Ankenævnet gennemfører ikke syn og skøn, men lægger op til, at forsikringstageren kan indsende fotografier og videooptagelser til illustration af det forhold, hvortil der søges dækning.

Ankenævnets traditionsbundne sagsbehandling stiller forbrugeren i en vanskelig position, og jeg ser derfor ikke anden udvej end at anmode om berostillelse af klagesagen afventende udenretligt syn og skøn."

Klagerens advokat har i brev af 12/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"I forlængelse af sagens berostillelse anmodede klagerne deres retshjælpsforsikringsselskab om retshjælpsdækning til afholdelse af udenretligt syn og skøn.

Selskabet afviser imidlertid at realitetsbehandle anmodningen, så længe sagen verserer ved ankenævnet.

Den generelle situation er herefter den, at

- utilfredse forsikringstagere ikke kan få retshjælpsforsikringsdækning til førelse af en retssag mod ejerskifteforsikringsselskabet, før tvisten er blevet forelagt for og afgjort af Ankenævnet for Forsikring, der finansieres af forsikringsselskaberne.
- nævnets sagsbehandling foregår skriftligt.
- nævnets sagsbehandling ikke giver mulighed for at indhente en sagkyndig erklæring.
- nævnet trods manglende oplysning af faktum mener sig i stand til vurdere, om indklagede eller klagerne har ret i deres respektive og diametralt modsatrettede opfattelse af skadesårsagen.
- nævnet opfordrer klagerne i en sådan situation til at gennemføre syn og skøn for derved at bedre deres mulighed for at løfte bevisbyrden for skadens eksistens, årsag og omfang.
- retshjælpsforsikringsselskaberne afslår at imødekomme anmodningen om omkostningsdækning til gennemførelse af syn og skøn så længe, sagen verserer.
- der i 2022 blev indgivet 313 ejerskifteforsikringsklager, hvor nævnet gav klagerne medhold i 6 % af tilfældene.
- der i 2022 blev indgivet 313 ejerskifteforsikringsklager, hvor nævnet afviste sagerne i 0,6 % af tilfældene
- der i 2023 blev indgivet 300 ejerskifteforsikringsklager, hvor nævnet gav klagerne medhold i 6,7 % af tilfældene.
- der i 2023 blev indgivet 300 ejerskifteforsikringsklager, hvor nævnet afviste sagerne i 4 % af tilfældene.
- utilfredse klagerne uden sikkerhed for omkostningsdækning selv må afholde de med syn og skøn forbundne følelige omkostninger, hvis de vil begrænse den efter statistikken overhængende risiko for, at nævnet på et ufuldstændigt grundlag giver det indklagede selskab medhold.

Mine klienter er ikke indstillet på under de givne omstændigheder at afholde omkostningerne til gennemførelse af syn og skøn, hvorfor nævnet bedes optage sagen til afgørelse.

Afvisningspåstanden fastholdes med henvisning til vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapporten af 5/2 2018 fremgår bl.a.:

"Bygningsbeskrivelse:
Boligtype: Enfamilieshus

Ankenævnet for Forsikring

6.

100831

Hustype: Murermesterhus/bedre byggeskik

...

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år
1	A	Beboelse	1932
2	B	Udhus/skur	-

...

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.

...

A Beboelse

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning

K1

Der er stedvist mosbelægning på tagbelægningen.

Note: Mosbegroning på tagbelægningen kan medvirke hurtigere nedbrydning og forøger risikoen for vandindtrængning i samlinger. Der er pt. ingen tegn på skader.

...

Bygn.:

1.16 Bemærkninger til skorsten

Karakter: K1

Registrering og note:

Der ligger løbesod i tagrum omkring skorstenen.

„

Af skadesanmeldelse af 17/1 2023 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget? 17/1 2023

Hvordan blev skaden opdaget? Ved undersøgelse af loftsrum

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Undertaget er lavet forkert på huset, samt ved skorstensgennemføringen, og der mangler ventilation i tagrum. Loftet tager vand til sig der drypper ned i boligen."

Af tilbud fra tømrer fremlagt af klageren af 25/1 2023 fremgår bl.a.:

"**Tilbud** Rep. af undertag i kip og ved skorsten. Rep af loft ved skorsten samt afstivning ved skorsten.

Arbejdet omfatter:

Rep af undertag i kip 12m og rundt ved skorsten samt montering af ventilation i undertag ved kip.

Rep af loft i trappegang og soveværelse samt spartel/maling af dette Afstivning ved skorsten ses efter og udskiftes hvis nødvendig samt genisolering af skorsten.

Oprydning og bortskaffelse af affald.

Ankenævnet for Forsikring

7.

100831

Materialer, omkostninger og timer:

Hvad	Stk.	Pris stk	Pris
Materialer til overstående	1	6.500	6.500
Arbejde	44	430	18.920
Stilas/lift	1	8.500	8.500
Deponi	1	650	650

...

Totalt inkl. Moms 43.212,50 kr."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 8/4 2023 fremgår bl.a.:

"Det anmeldte forhold omhandler vandindtrængen ved skorsten jf. skadeanmeldelsen

Det anmeldte forhold omhandler undertag og skorsten i Litra A jf. TR

...

Konstruktion/opbygning:

46gr. IBF vinge økonomi betontagstenstag med Karlit træfiberplade undertag og muret skorsten. Skorstenen er fra husets oprindelse og hanebåndsloftet er hvidmalet celotex pladeloft på forskalling.

Beskrivelse:

I entreen ses trappen til 1.sal, hvor der er opsat skål og klud til vandopsamling. (foto 1)

I loftet over trappen er lampen afmonteret og der ses fremspring i væggen, hvor den murede skorsten er. (foto 2)

I tagrummet ses der træfiber pladeundertag og undersænket skotrende. Her er Haloten eller lignende banevare i kip som afslutning af undertaget og der ses udluftningsventil i gavlene. (foto 3)

Der står Karlit undertag på undersiden og der ses pladebøjler i samlingerne af undertaget. I et spærfag ses Haloten afslutningen i kip presset ind og med en åben samling i undertaget. (foto 4)

I det ene spærfag udfor skorstenen ses der vandskjolder ned af undertaget og der ses skjolder i undertaget oppe omkring skorstenen. Skorstenen er pakket ind i isolering og trådnat, hvor der ses PU skum i den ene side ved undertaget. (foto 5-6)

På hanebåndsloftet står glas og zinkbakker til opsamling af vand og løbesod, hvor specielt zinkbakkerne er kulsorte indeni. Her ses også løbesod i loftisoleringen, hvor der er udlagt plastik og papir til at bremse løbesoden. (foto 7-9)

Loftet i trappeopgangen måles tørt, men her ses svage skjolder og lidt sortsværte omkring skorsten og lampeudtaget (foto 10)

Udvendigt ses huset med betontagstens tag og nyere wakaflex skorstensinddækning med zinkindskud. Her ses skorstenen drivvåd ud med alger og mos og der er slet ikke nogen fremspring på skorstenenstopafdækning.

(foto 11-15)

Konklusion:

Vandindtrængen:

Da der er så kraftig udtræk af løbesod fra skorstenen, at der både bruges zinkbakker og glas til opsamling, så suger og afgiver skorsten rigtig meget vand. Dette ses også på undertaget, hvor der er vandskjolder omkring skorstenen. Udvendigt ses skorstenen også drivvåd med alger og mos samt stedvis udfaldne fuger og trænger til vedligeholdelse, hvor samtidigt heller ikke er nogen egentlig

topafdækning med fremspring og drypkant på skorstenen. Skorstensinddækningen er en nyere wakaflex inddækning med zinkinds kud.

Derfor konkluderes det, at vandindtrængen sker via skorstenen, da den anmeldte vandindtrængen trænger nedenud af skorsten og isolering, hvor der i længere tid har stået zinkbakker til opsamling af vand og løbesod.

Vandindtrængen via skorstenen sker, når den mættes af vand over længere tids regnbelastning over taget. Her sker der særligt op fugtning af ældre skorstene uden to paf dækning med fremspring/ drypkant og mangler vedligeholdelse.

Undertag:

Afslutningen omkring skorstenen ses delvist åbent og Haloten kipafdækningen er presset ind med åben samling et enkelt sted, men der ses ikke nogen skader pga. det, selvom undertaget har fugtskjolder fra skorstenen.

Fugtskjolderne på undertaget skyldes vandudtræk fra skorstenen via trådnnet/isolering omkring skorstenen.

I kippen er undertaget afsluttet med Haloten kipafdækning med overlæg udover træfiber undertaget på sædvanligvis for den tid jf. Huntonit montagevejledning fra 1996 (bilag A). På dette tag er Haloten kipafdækningen ført lidt længere ned aftagfladen for at få det til at gå op med hele undertagsplader og undgå pladestrimler med ekstra samlinger i træfiber undertaget.

Selvom der nu til dags stilles større krav til kipsamlingen med understøtningsplanke, hvor træfiber undertaget føres helt i kip, så har den udførte løsning ikke givet nogen skader i mindst 15 år, da der ikke ses fugtskjolder andre steder end fra skorstenen.

Ventilation:

Da der ikke ses tegn af kondens på træfiber pladeundertaget eller i tagrummet og der konstateres kipventilation via udluftningsriste i gavlene og bygningen er under 12m jf. SBI224 (bilag B), så anses der ikke for værende manglende ventilation. Desuden er træfiber undertag et diffusionsåbent undertag og kan ofte udføres uden ventilation.

Alderen på det skadede:

Taget vurderes at være 15-20år og fra ca. 2004-2006 jf. luftfotos, men huset er 91år gammelt og fra 1932.

Aktuelle skader:

Ja, der sker periodevis vandindtrængen igennem skorstenen.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Ja og der er risiko for skader.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

FT har basis dækning.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Nej, for det er over 4½år siden overtagelsen og FT har først vandindtrængen siden sidste år.

...

Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR'?

Nej, for der skete ikke vandindtrængen ved overtagelsen.

Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (burde han have set det?)

Nej, for det har ikke været tilstede ved overtagelsen.

...

Oplyst af dig ved besigtigelsen:

Det ser fint ud med ventilation via ventilerne i gavlene.

Det ser ud til at være jeres skorsten, som opfugtes og afgiver vandet, hvilket bekræftes af, at der er

meget sod med i vandet. Udvendigt ser skorstenen også helt drivvåd ud.

Efter besigtigelsen afleverer jeg mit besigtigelsesnotat til skadebehandlerne på kontoret, som så skadebehandler sagen og afgør, om ejerskifteforsikringen dækker eller hvad den dækker.

Oplyst til dig ved besigtigelsen:

Hr. og fr. FT oplyser følgende:

Vi fik første gang vand ned igennem loftet omkring november/december sidste år.

Det er ved siden af skorstenen, at der kommer vand ned i loftet via zinkbakkerne i tagrummet.

Vi tømmer jævnligt de zinkbakker for vand, men det er nok godt en uges tid siden sidste tømning."

Af selskabets afgørelse af 2/6 2023 fremgår bl.a.:

"Tagkonstruktionen er udført med betonvingetegl med Karlit træfiberplader som undertag. Ejendommen er med en muret skorsten, som er fra husets oprindelse.

Forhold 1: Vandindtrængen - Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning.

Ved besigtigelsen er der ved trappen til første sal inde i entreen placeret en skål til opsamling af vand, der drypper fra loftet. I loftet ovenfor trappen er der en sort plamag omkring der hvor skorstenen er. I tagrummet ses Karlit undertaget at være i fin stand, og der ses undertag i banevarer ved kip. Der ses dog ved det ene spærslag ud fra skorstenen fugtskjolder på undertaget. Skorstenen er pakket ind i isolering og trådnat, og en smule PU skum i toppen ved undertaget i den ene side. Nedenfor skorstenen er der opsat zinkbakker og glas til opsamling af vand.

Vandet ses at være sort, grundet dette er løbesod fra skorstenen. Loftsisoleringen nedenfor er også præget af løbesod. Udvendigt ses skorstenen med en nyere Wakaflex skorstensinddækning med zinkindskud. Skorstenspiiben ses meget opfugtet og med alger og mos. Skorstenen er udført uden fremspring ved topafdækningen.

Årsagen til at der sker vandindtrængen er, at skorstenen ved længere tids regn belastning suger vandet, som medfølger dette løbesod.

Det er en betingelse for dækning under ejerskifteforsikringen, at der er aktuel skade, eller nærliggende risiko herfor på konstruktionen på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, og eller at der er forhold, som nedsætter brugbarheden af ejendommen nævneværdigt. Ejendommen sammenlignes med tilsvarende ejendomme af samme alder. Se Forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 samt 3.5. Ejendommen er fra 1932 og skorstenen ses at være udført på sædvanligvis. Det er en ændre skorsten, som mangler vedligeholdelse, som ses ved mos- og algebegrøning. Forholdet er ikke usædvanligt ift. tilsvarende ejendomme af samme alder, hvorfor forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Det er i øvrigt anmærket i tilstandsrapporten, at der ligger løbesod i tagrummet omkring skorstenen. Du er derved gjort bekendt med forholdet, inden købet af ejendommen.

Forhold 2: Ventilation - Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning.
Ved besigtigelsen gennemgås tagrummet. Træfiberplade undertaget ses uden tegn på opfugtning grundet kondens, og der ses generelt ingen tegn på kondensproblemer i tagrummet. I gavlene er der monteret ud luftningsriste, som sørger for ventilation af tagrummet.

Det er en betingelse for dækning under ejerskifteforsikringen, at der er aktuel skade, eller nærliggende risiko herfor på konstruktionen på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, og eller at der er forhold, som nedsætter brugbarheden af ejendommen nævneværdigt. Ejendommen sammenlignes med tilsvarende ejendomme af samme alder. Se Forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 samt 3.5. Tagrummet ses at være ventileret tilstrækkeligt, og der ses samtidigt ingen skader i tagrummet grundet manglende ventilation, hvorfor der ikke kan tilbydes dækning for dette forhold."

Af mail fra tømrer til klagerne af 6/12 2023 fremgår bl.a.:

"Efter gennem gang af tag/undertag er det konstateret at undertaget er udført forkert efter leverandørens anvisning (Huntonit)
Dette har medført vandindtrængning ved skorstenen og kan medføre at fygesne/vand kan komme ind ved kippen på hele huset."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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."

Nævnet har fået forelagt fotografier af boligen

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1932 – den 1/8 2018. Selskabet vurderer, at taget er fra ca. 2004-2006. Klageren anmeldte den 17/1 2023, at der var sket vandindtrængen ved boligens undertag. Klageren oplyste, at "undertaget er lavet forkert på huset, samt ved skorstensgennemføringen, og der mangler ventilation i tagrum. Loftet tager vand til sig, der drypper ned i boligen". Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at vandindtrængningen i boligen – som skete 4,5 år efter overtagelsen - skyldes vandindtrængen gennem en gammel skorsten efter et voldsomt og langvarigt regnvejr i januar 2023.

Klageren kræver, at selskabet dækker udgift til reparation af undertaget, subsidiært at nævnet afviser sagen med henblik på, at der kan foretages syn og skøn for retten. Klageren har under henvisning til sin tømrers vurdering anført, at undertaget i kip mangler understøtning og korrekt inddækning, hvilket har resulteret i vandindtrængen. Klageren har anført, at selskabet ikke har forholdt sig til det faktum, at undertaget er opbygget forkert.

Selskabet har anført, at der ikke er fejl ved tagkonstruktionen, som heller ikke mangler ventilation. Selskabet har uddybende anført, at vandet i tagrummet kommer fra skorstenen, at der er

ventilation via udluftningsriste i gavlene, og at der ikke ses tegn på opfugtninger som følge af manglende ventilation. Skorstenen – som er udført lovligt og sædvanligt – var ved besigtigelse meget våd på grund af sin alder. Murstenene optager vand ved kraftigt og langvarigt regnvejr. Selskabet har anført, at skorstenen trænger til vedligeholdelse, idet den er med mos, alger og udfaldne fuger. Skorstenen har ikke fremspring og drypkant, hvilket betyder, at vand kan løbe ind i skorstenen. Selskabet har anført, at klageren ikke har godtgjort, at undertaget var skadet ved overtagelsen, eller at det er fejlagtigt udført.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 8/4 2023, at "Udvendigt ses skorstenen også drivvåd med alger og mos samt stedvis udfaldne fuger og trænger til vedligeholdelse, hvor samtidigt heller ikke er nogen egentlig topafdækning med fremspring og drypkant på skorstenen. Skorstensinddækningen er en nyere wakaflex inddækning med zinkindskud. Derfor konkluderes det, at vandindtrængen sker via skorstenen, da den anmeldte vandindtrængen trænger nedefra af skorsten og isolering, ... Vandindtrængen via skorstenen sker, når den mættes af vand over længere tids regnbelastning over taget. Her sker der særligt opfugtning af ældre skorstene uden topafdækning med fremspring/ drypkant og mangler vedligeholdelse ... Da der ikke ses tegn af kondens på træfiber pladeundertaget eller i tagrummet og der konstateres kipventilation via udluftningsriste i gavlene og bygningen er under 12m jf. SBI224 (bilag B), så anses der ikke for værende manglende ventilation. Desuden er træfiber undertag et diffusionsåbent undertag og kan ofte udføres uden ventilation ... Hr. og fr. FT oplyser følgende: Vi fik første gang vand ned igennem loftet omkring november/december sidste år. Det er ved siden af skorstenen, at der kommer vand ned i loftet via zinkbakkerne i tagrummet".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, 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. 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 foranstaltningen". Det fremgår, at dækningen er betinget af, at forholdet var tilstede ved henholdsvis tilstandsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter rapporternes udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet bemærker også, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var forhold ved tagets tæthed eller ventilation, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er oplysninger, der understøtter, at der på overtagelsestidspunktet i 2018 var vandindtrængen. Nævnet har herved lagt vægt på, at skadeforholdet er anmeldt til selskabet den 17/1 2023 – svarende til ca. 4,5 år efter overtagelsen, og at klageren ifølge selskabets besigtigelsesnotat af 2023 oplyste, at der første gang skete vandindtrængen i "november/december sidste år".

Nævnet har også lagt vægt på, at vandindtrængningen ifølge besigtigelsesrapporten er sket som følge af opfugtning af skorstenen – som er fra husets opførelse i 1932 – efter længere tids regn, og at forholdet i det væsentlige skyldes skorstenens stand, og at den mangler vedligeholdelse. Nævnet bemærker, at det fastslås i forsikringsbetingelsernes pkt. 4.6, at "Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse" er undtaget dækning.

Ankenævnet for Forsikring

14.

100831

Nævnet har herudover lagt vægt på, at selskabet ved sin besigtigelse ikke kunne konstatere forhold, der understøttede, at ventilationen af taget var utilstrækkelig.

For så vidt angår undertaget bemærker nævnet, at det på ejerskifteforsikringens basisdækning ikke i sig selv kan anses for en skade, at en bygningsdel ikke lever op til bygningslovgivningen på opførelsestidspunktet, eller at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck