

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. april 2024 blev i sag nr. 100938:

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. I klageskema af 2/1 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Det vil ikke dække et tag, der er lavet forkert med en masse fejl, der ikke er skrevet ind i tilstandsrapport.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Det vil gerne dække alle de fejl på taget, der ikke er skrevet i tilstandsrapport. De vil ikke dække noget."

Selskabet har den 22/1 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører vandindtrængning fra tag på garagen, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. april 2019. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 29. juni 2018.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 19. september 2023 anmelder klager vandindtrængning fra taget på garagen. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Den 13. oktober 2023 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Den 26. november 2023 afviser DBF dækning. Korrespondance fremlægges som bilag E.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække alle fejl på taget på garagen, som ikke er anmærket i tilstandsrapporten.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. april 2019 var vandindtrængning fra garagen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en garage opført i 1967 med en tagflade med ensidigt fald bestående af metalplader. Det vurderes, at tagpladerne er oplagt indenfor de sidste 15 år og er af ringe kvalitet. Garagen står op ad en skelmur mod naboen mod syd. Byggesag for opførelse af garagen fremlægges som bilag F.

Ved besigtigelsen kan besigtigelseskonsulenten konstatere vandindtrængning fra garagens tag ved tagfoden og ved gavl.

Besigtigelseskonsulenten konkluderer, at vandindtrængningen er sket som følge af nedbrudte og slidte tætninger på taget. Tætning mod gavl er udført som PU-skum, hvilket er uhensigtsmæssigt, da denne type skum suger vand og nedbrydes ved eksponering for UVbelysning, og denne slags tætning er derfor også med begrænset levetid.

Derudover er tagfoden udført uden fald på fodblik og ringe tætning mellem underlag og fodblik, hvilket kan medføre vandindtrængning ved rette vind- og vejrforhold.

Der ses ved besigtigelsen opfugtning af ydervægge og loft, men der kan ved besigtigelsen ikke konstateres råd eller nedbrud i konstruktionen eller andre tegn på længerevarende opfugtning.

I tilstandsrapporten, som er udarbejdet i 2018, er det anmærket under punkt 1.3 under litra B Garage på side 9 i tilstandsrapporten, at fodblik er tætnet med fugemasse, og at fugemassen ikke er egnet til denne type tætning og har en begrænset levetid.

Selskabet har afvist dækning af forhold, dels da forholdet først anmeldes 4 år efter overtagelsestidspunktet. Det må på baggrund heraf lægges til grund, at vandindtrængningen ikke har været til stede på overtagelsestidspunktet.

Derudover er det selskabets opfattelse, at en køber af en brugt ejendom ikke kan forvente, at vedligeholdelsen af ejendommen gennem årene er foretaget optimalt, og der påhviler tætninger og fugemasse, som har kontakt med vejrliget forhold som tætning af klimaskærme en latent vedligeholdelsesbyrde. Tætningerne tilstand efter så mange år adskiller sig derfor ikke nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af samme alder, og forholdet falder derfor udenfor ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Udførelsen af fodblikket vil trods det lave fald ikke give anledning til skader, såfremt tætningen mellem underlag og fodblik var udført korrekt. Som det er beskrevet i tilstandsrapporten, er der ikke brugt en egnet tætningsmasse, som ikke har en lang levetid. Der er derfor heller ikke tale om skader ved tagfoden, ud over hvad der er oplyst i tilstandsrapporten.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. april 2019 var forhold ved taget på garagen,"

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 18/10 2023:

"Konklusion

Årsag til anmeldte forhold må tilskrives udløb af levetid for tætninger.

Taget på ejendommens garage er udskiftet indenfor de sidste 15 år. Taget er udført som ståltag på den oprindelige tagkonstruktion. Anvendte materialer er sædvanlige men udførelsen for nærværende tag er nævneværdig ringe.

Der kan på besigtigelsestidspunktet konstateres vand indtrængen ved tagfoden i garagen samt ved gavl. Det er vores vurdering at denne indtrængen skal tilskrives fejlbehæftet og uhensigtsmæssig tætning ved gavl og tagfod.

Tætning mod gavl er udført som PU-skum. Denne løsning er uhensigtsmæssig da skum af denne type suger vand og nedbrydes ved eksponering for UV-belysning, denne reparation må således anses for værende med begrænset levetid herunder også restlevetid på overtagelsestidspunktet.

Tagfoden er udført uden fald på fodblik og ringe tætning mellem undertag og fodblik. Dette bevirker at vand, under rette vind og vejrforhold kan presses ind mellem undertag og fodblik med opfugtning af bagvedliggende konstruktioner til følge.

Der kan på besigtigelsestidspunktet konstateres opfugtning af både facadevægge og tagkonstruktionen. Der er i skrivende stund ingen nævneværdig nedbrydning af bærende konstruktioner og således ingen risiko for konstruktionssvigt.

På baggrund af ovenstående konklusion må problematikken omkring udførelsen anses for tilstedeværende på overtagelsestidspunktet. Det kan dog ikke fastslås om der er sket vandindtrængen på overtagelsestidspunktet da dette ligger 4 år tilbage, men reparationerne ved gavlen tyder på at der tidligere har været utætheder.

...

Udbedring og økonomi

- Der etableres indskud mod gavl
 - Tagfod laves om med fodplade og ny fodblik efter gældende forskrifter
- Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):
Ovenstående arbejder estimeres til: 45-50.000,00 kr. inkl. moms

Ankenævnet for Forsikring

4.

100938

"

Det fremgår af tilstandsrapporten:

B Garage/udhus		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.3 Skotrender/inddækninger	K1	Fodblik er tætnet med fugemasse. Note: Fugemasse er ikke egnet til denne type tætning og har begrænset levetid. Der kunne ikke konstateres skader ved besigtigelsen.

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, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart 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 forevist fotos. Nævnets sekretariat har gennemset en videofrekvens, hvor man ser indtrængende vand inde i garagen.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et enfamilieshus fra 1956 med en garage opført omkring 1967, den 1/4 2019. Han anmeldte den 19/9 2023, at der var konstateret vandindtrængen gennem garagens tag.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at forholdet først er anmeldt mere end 4 år efter overtagelsen, og at det på den baggrund må lægges til grund, at der ikke har været vandindtrængen på overtagelsestidspunktet. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret råd eller nedbrud i konstruktionen eller andre tegn på længerevarende opfugtning. Selskabet har anført, at det fremgår af tilstandsrapporten, at taget er tætnet med fugemasse, hvilket ikke er egnet til denne type tætning og har en begrænset levetid.

Klageren har anført, at taget er lavet forkert med en masse fejl, og at disse skal dækkes af selskabet, da det ikke fremgår af tilstandsrapporten.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 18/10 2023: "Årsag til anmeldte forhold må tilskrives udløb af levetid for tætninger. Taget på ejendommens garage er udskiftet indenfor de sidste 15 år. Taget er udført som ståltag på den oprindelige tagkonstruktion. Anvendte materialer er sædvanlige men udførelsen for nærværende tag er nævneværdig ringe. Der kan på besigtigelsestidspunktet konstateres vandindtrængen ved tagfoden i garagen samt ved gavl. Det er vores vurdering at denne indtrængen skal tilskrives fejlbehæftet og uhensigtsmæssig tætning ved gavl og tagfod. Tætning mod gavl er udført som PU-skum. Denne løsning er uhensigtsmæssig da skum af denne type suger vand og nedbrydes ved eksponering for UV-belysning, denne reparation må således anses for værende med begrænset levetid herunder også restlevetid på overtagelsestidspunktet. Tagfoden er udført uden fald på fodblik og ringe tætning mellem undertag og fodblik. Dette bevirker at vand, under rette vind og vejrforhold kan presses ind mel-

lem undertag og fodblik med opfugtning af bagvedliggende konstruktioner til følge. Der kan på besigtigelsestidspunktet konstateres opfugtning af både facadevægge og tagkonstruktionen. Der er i skrivende stund ingen nævneværdig nedbrydning af bærende konstruktioner og således ingen risiko for konstruktionssvigt. På baggrund af ovenstående konklusion må problematikken omkring udførelsen anses for tilstedeværende på overtagelsestidspunktet. Det kan dog ikke fastslås om der er sket vandindtrængen på overtagelsestidspunktet da dette ligger 4 år tilbage, men reparationerne ved gavlen tyder på at der tidligere har været utætheder".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.1, at forsikringen ikke dækker "Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning". Det fremgår videre af punkt 4.6 og 4.7, at forsikringen heller ikke dækker "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." eller "Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

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.

Ankenævnet for Forsikring

7.

100938

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved garagens tag, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdet først er konstateret omkring 4½ år efter overtagelsen, at der er tale om en sekundær bygning, og at der ved selskabets besigtigelse ikke kunne konstateret nævneværdig nedbrydning af konstruktionen.

Nævnet har hvad angår utætheder ved fodblikket lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten punkt B.A. 1.3 (Garage - Tagkonstruktion/-belægning/skorsten - Skotrender/inddækninger) med karakteren K1, at "Fodblik er tætnet med fugemasse. Note: Fugemasse er ikke egnet til denne type tætning og har begrænset levetid. Der kunne ikke konstateres skader ved besigtigelsen".

Nævnet har også lagt vægt på, at det er taksatorens vurdering, at årsagen til vandindtrængen langs gavlen er udløb af tætningens levetid mellem tag og gavlmur, hvorfor det er nævnets opfattelse, at det henhører under klagerens almindelige vedligeholdelse af garagen at forny tætningen. At der er anvendt en uhensigtsmæssig tætning med PU-skum ved gavlen, kan ikke føre til andet resultat. Nævnet henviser til, at det fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 4.6 og 4.7, at forsikringen undtager forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse og forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

100938

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck