

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. oktober 2024 blev i sag nr. 101257:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har udvidet ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1980 og er ifølge købsaftalen overtaget af klageren den 1/5 2019. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 27/2 2019. Tilstandsrapport af 17/1 2019 indeholder ikke oplysninger af betydning for sagen. Klageren har i klageskema af 27/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Der klages over afgørelse på tagrender der ikke er nævnt i tilstandsrapport som er konstateret at være forkert installeret (inddækkede render). Der er følgeskade på anmeldelse ... 1200.

Begge taksatorer der har besigtiget bekræfter at det er forkert udført arbejde.

Der har været usandsynlig lange svartider fra forsikringsselskabet og det har virket meget uprofessionelle medarbejdere vi har haft kontakt med.

Der er tilbageløb på tagrender og der er render lagt op i inddækning uden fastgørelse som gør at render vrider sig og ligger på siden. Render er for småt dimensioneret til hvad der afvandes fra tag.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning for skaden da vi på ingen måde har mulighed for at kende til skade og evt. følgeskade.

Vi mener, at skaden bør være dækket da hverken vi har kunne kende til skaden ved umiddelbar besigtigelse og tilstandsrapport ikke nævner noget eller tager forbehold."

I brev af 8/4 2024 fra selskabets klageafdeling til klageren hedder det bl.a.:

"Jeg har gennemgået sagens dokumenter på baggrund af din klage den 29. februar 2024, der er blevet indgivet direkte til Ankenævnet for Forsikring vedrørende tagrender.

Jeg skal på baggrund heraf, meddele at du ikke er fremkommet med nogen nye oplysninger, som kan ændre den afgørelse du har modtaget fra vores skadeafdeling. Det anmeldte forhold er derfor fortsat afvist.

Jeg har ved min revurdering lagt vægt på, at der ikke kan konstateres råds-kader eller opfugtninger ud over, hvad der må forventes af en tilsvarende konstruktion ved vores besigtigelse, og at den væltede vindplade ikke skyldes forhold ved tagrenden, men at der er tale om et forhold som er opstået efter din overtagelse af ejendommen, og som har medført vandindtrængen.

Begrundelse

Du har tegnet den 10-årige ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Denne forsikring dækker forhold der udgjorde en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 27. februar 2019, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.A-4.B. Ved vurderingen af, om et forhold opfylder skadebegrebet, sammenlignes der med, hvad man måtte forvente på købstidspunktet i forhold til bygningens alder og de oplysninger man som køber har modtaget. Ligeledes dækker den bygningsindretninger i husets beboelsesdel, som er udført i strid med den på udførelsestidspunktet gældende bygningslovgivning, hvis der i øvrigt ikke kan opnås myndighedsdispensation for det pågældende forhold jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 21.A.

Klagens indhold

Sådan som jeg forstår din klage, så omhandler den tilbageløb og bagfald på tagrenderne, at tagrenderne ikke er fastgjort, samt at tagrenderne er underdimensionerede.

Basisdækning

For at et forhold kan være dækket under ejerskifteforsikringens basisdækning, er det et krav, at der er tale om en aktuel skade ved din overtagelse, eller at der er nærliggende risiko for skade ved overtagelsen.

Det anmeldte forhold omhandler skjulte/indbyggede tagrender, i en bygning der er blevet opført i 1980. Du gør gældende at det ikke er de oprindelige tagrender, men at disse er blevet udskiftet før din overtagelse af ejendommen.

Bygningen ses at være opført med skjulte/indbyggede tagrender, hvorfor konstruktionen har været tilstede ved din overtagelse af ejendommen. Hvorvidt selve tagrenderne er blevet udskiftet efterfølgende, ændrer ikke på ejerskifteforsikringens vurdering af forholdet, idet at udskiftning af tagrenderne ikke udgør en væsentlig ombygning, hvorefter et nyere bygningsreglement skal vurderes. Selve konstruktionens opbygning skal vurderes ud fra en tilsvarende bygning af samme alder.

Du overtager ejendommen i februar 2019, og forholdet anmeldes første gang til ejerskifteforsikringen oktober 2021. På dette tidspunkt er der således gået over 2,5 år fra din overtagelse. Ejerskifteforsikringen besigtiger forholdet i november 2021, og på dette tidspunkt kunne der ikke konstateres nogen råds-kader, eller nogen opfugtning ud over hvad man måtte forvente på det pågældende tidspunkt.

Forholdet anmeldes på ny til ejerskifteforsikringen i august 2022, da der trænger vand ind i soveværelset grundet overløb i tagrenden. Ejerskifteforsikringen besigtiger forholdet på ny, og du oplyser ved besigtigelsen, at vandindtrængen er sket, fordi der er en vindplade der er væltet, hvor vandet har kunnet løbe hen til kassetten over vinduet i soveværelset, og trænge ind. Ligeledes gør du gældende, at tagrenden har kunnet dreje, idet den ikke har været fastmonteret.

Vores taksator konstaterer at tagrenden er ophængt med patentbånd, og der er søm i sternen, der gør at tagrenden ikke har kunnet dreje. Endvidere kunne vores taksator ikke dreje tagrenden ved besigtigelsen. Ved besigtigelsen i juni 2023, kunne der fortsat ikke konstateres nogen rådska-der eller opfugtninger ud over, hvad man måtte forvente ved den skjulte tagrende. Der kunne konstateres en væltet vindplade, men dette er et forhold der er opstået efter din overtagelse af ejendommen, og årsagen hertil har ikke været skader grundet tagrendens konstruktion.

Derfor er den opfugtning du har oplevet i soveværelset ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, da dette er opstået efter din overtagelse, og ikke en følgeskade til et dækningsberettigende forhold.

Tagrenden ses i sig selv ligeledes ikke at være underdimensioneret, idet der ikke anmeldes overløb hver gang det regner, men det alene må antages at være ved voldsom regn, hvor der naturligt kan ske overløb i mindre omfang. Overløb kan ligeledes ske, hvis tagrenderne ikke har været renset for snavs og blade, eller ved bagfald i mindre omfang kombineret med voldsom regn. Tagrendens dimension følger ligeledes de anbefalinger der er herfor hos producenterne.

Bagfald i mindre omfang eller lunger i en tagrende, udgør i sig selv ikke en skade under ejerskifteforsikringen. Dette fremgår direkte af bekendtgørelsen for ejerskifteforsikringens dækningsomfang, som findes her: <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2012/13>

Der har således ikke kunnet konstateres nogen aktuelle skader på bygningen ved din overtagelse i form af råd eller tilsvarende. Der skal derfor vurderes om der har været tale om nærliggende risiko for skade, som har været tilstede ved din overtagelse.

Idet der fortsat ikke er konstateres skader på bygningen grundet periodevis overløb i tagrenden ved voldsomt regnvejr, og at tagrendens konstruktion ikke adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende konstruktioner her 5 år efter din overtagelse af ejendommen, vurderes det at der ikke er nærliggende risiko for skader på bygningen.

På baggrund af ovenstående, vurderes der således ikke at være tale om et forhold der er dækningsberettigende, og forholdet afvises på din basisdækning.

Udvidet dækning

Du har ligeledes tegnet en ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Under ejerskifteforsikringens udvidede dækning, kan ulovlige bygningsindretninger i beboelsen være dækket.

Det forhold du klager over, er bygningens tagrender. Disse er ikke en del af beboelsen, og er derfor ikke omfattet af den udvidede dækning, hvorfor det er uden betydning, om hvorvidt tagrenderne er konstrueret ulovligt.

Ankenævnet for Forsikring

4.

101257

Dog kan jeg for god ordens skyld oplyse om, at der ikke ses at være nogen ulovlighed ved tagrenernes konstruktion.

Det anmeldte forhold afvises derfor også under ejerskifteforsikringens udvidede dækning.

Sagens status

Vi fastholder vores afvisning, og din sag vedrørende tagrenderne lukkes hos os.

Hvis du forsat er uenig i vores afgørelse, skal du meddele dette til Ankenævnet for Forsikring, hvorefter de kan behandle den klage du har indgivet til dem. Læs mere herom på www.ankeforsikring.dk."

Selskabets advokat har i brev af 8/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

"I ovennævnte sag skal jeg på vegne af indklagede, Domus Forsikring A/S, bemærke, at Domus Forsikring den 8. april har truffet afgørelse. Klageafdelingens afgørelse 8. april 2024 fremlægges som **bilag A**.

Klager **opfordres (A)** til at meddele, hvorvidt man fastholder klagen ved Ankenævnet for Forsikring, og i bekræftende fald nærmere redegøre for klagen i lyset af afgørelsen af 8. april 2024.

Indtil klagers evt. supplerende bemærkninger foreligger, vil Domus Forsikring således i første omgang henholde sig til afgørelsen af 8. april 2024."

Klageren har den 10/6 2024 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi har ikke yderligere kommentarer og fastholder vores klage idet vi fortsat mener vi har overholdt vores del og at tagrender som er åbenlyst forkerte og skjulte bør være dækket af forsikringen."

Selskabets advokat har i brev af 26/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Supplerende i forhold til tidligere indlæg bemærkes, at klager overtog den af sagen omhandlede ejendom med overtagelsesdag 1. maj 2019.

Salgsopstilling samt fotos af den af sagen omhandlede ejendom fremlægges som sagens **bilag B og C**. Som sagens **bilag D** fremlægges købsaftale, hvorefter klager overtog ejendommen for kontant kr. 2.835.000 med overtagelsesdag 1. maj 2019. Kopi af tilstandsrapport fremlægges som sagens **bilag E**.

I forbindelse med købet af ejendommen tegnede klager hos Domus Forsikring A/S ejerskifteforsikring. Police med forsikringsbetingelser fremlægges som sagens **bilag F**.

I oktober 2021 anmeldte klager første gang det af sagen omhandlede forhold til Domus Forsikring A/S. Domus Forsikring A/S lod efterfølgende taksator foretage besigtigelse, og dennes taksatorrapport fremlægges som sagens **bilag G**.

Af taksatorrapporten fremlagt som bilag G fremgår, at taksator ... bl.a. ved sin besigtigelse bemærkede følgende:

'Det er svært at sige årsag, for min vurdering er at det er fordi tagrende har været stoppet til med skidt, ved besigtigelsen kunne jeg ikke dreje tagrende, som var det Forsikringstager mente der var sket.

...

Den samlet tagflade er beregnet til ca. 179 m² = ca. 90 m² pr. flade

F.eks. er Plastmos anbefaling ved nedløb placering C og tagrende størrelse 11 som FT har, ikke over 95 m² det passer med de faktiske forhold.

...

Jf. BR1977 som huset er opført efter er der ikke noget ulovligt da utætheder er kommet meget senere ca. 2½ år efter overtagelse, der blev ved besigtigelsen anvis tagrende på nordsiden, her vurderes årsag en revnet ende bund og skidt i tagrende, som bliver forstærket af at tagrende har bagfald mod modsat ende end nedløb, dette er ca. 4 år efter overtagelse.

...

Tagrende var fyldt med skidt som gør vand ikke kan løbe til afløb og bliver stående i den ende med revnet ende bund.

Forsikringstager viste billede af en rensed tagrende hvor vand i står i modsat nedløb grundet bagfald, dette forstærker vandudtrækning fra rende grundet den revnet ende bund.'

i) Bevis for dækningsberettigede forhold pr. overtagelsesdagen

Ejendommen er oprindeligt opført i 1980.

Klager overtog ejendommen den 1. maj 2019.

Ca. 2½ år efter at klager havde overtaget ejendommen, anmeldte klager til Domus Forsikring A/S, at det var klagers opfattelse, at der var bagfald på tagrenderne, at tagrenderne ikke var fastgjorte, samt at tagrenderne skulle være underdimensionerede.

Af taksatorrapporten fremlagt som sagens bilag G fremgår bl.a., se taksatorrapporten side 5, at taksator vurderer, at dimensionen af tagrenderne passer med det faktiske forhold; dvs. at tagrenderne er dimensioneret korrekt i forhold til afvanding af tagfladen.

Det forhold, at tagrender er ophængt, ifølge taksator noget utraditionelt med patentbånd udgør ikke i sig selv en dækningsberettiget skade under en ejerskifteforsikring, idet der ikke pr. overtagelsesdagen som følge af forholdet, der må antages at have bestået siden ejendommens opførelse i 1980, bestod nærliggende risiko for skade.

Som det ses af fotos i taksatorrapporten fremlagt som sagens bilag G, var tagrenderne generelt ikke velvedligeholdte på tidspunktet for taksators besigtigelse, idet de var med megen skidt, som har medvirket til, at tagrender blev stoppet til, jf. i øvrigt også taksatorrapporten punkt 3 samt fotos i taksatorrapporten.

Taksator bemærker i den forbindelse, at han registrerede, at tagrender var fyldt med skidt, som indebar, at vand ikke kunne løbe til afløb og blev stående i den ende med revnet endebund. Hvorvidt bund var revnet i maj 2019, er udokumenteret, og det kan ikke bevismæssigt lægges til grund.

Ankenævnet for Forsikring

6.

101257

Der ses således ikke af klager påvist/dokumenteret skader pr. overtagelsesdagen den 1. maj 2019, hvilket underbygges af, at forholdene først er anmeldt til Domus Forsikring ca. 2½ år efter overtagelsesdagen."

Klageren har den 26/8 2024 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi er noget uforstående for rapporterne hvor de ikke mener at kunne se problemet. Begge taksatorer som har været til stede på ejendommen har ved besigtigelse bekræftet at kunne se problemet. Renderne er holdt fri for skidt. Men omkring renderne kan der ligge skidt da man ikke kan komme til at rense op. Vi har som tidligere beskrevet forsøgt at finde problemet inden anmeldelse og har i den forbindelse fældet træer, fået rensede afløbsbrønde mv. Derfor går der tid fra overtagelse til anmeldelse da der jo alligevel skal nogle regnskyl til før man kan se om det har været afhjælpende hvad der er foretaget.

Det er ikke de originale render der ligger. Det er en buet rende lagt i det originale firkantede renderjern og med et spændebånd til at holde fast. Det er derfor uden tvivl et forhold som sælger kendte til og derfor burde have oplyst. Det fremlagte videomateriale viser meget tydeligt både at vandet står ud over siderne ligesom der er bagfald på renderne således at det løber over i modsatte ende end brønd."

Selskabets advokat har den 9/9 2024 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klager oplyser, at forholdet vedrørende tagrenderne var sælger bekendt samt at sælger burde have oplyst klager herom i forbindelse med handlen. Hertil skal bemærkes, at et eventuelt sælgeransvar vedrørende tagrenderne er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Ejerskifteforsikringen er kun forpligtet til at dække skader eller nærliggende risiko for skader, når disse bestod på overtagelsesdagen og når skaden afviger fra, hvad der kan forventes af tilsvarende ejendomme af samme alder, dvs. år 1980, og vedligeholdelsesstand.

Undertegnede fastholder, at der hverken bestod en skade eller en nærliggende risiko for skade på overtagelsesdagen, den 1. maj 2019, og kan i øvrigt henholde sig til det tidligere anførte."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnets sekretariat har gennemset tre videoklip fremlagt af klageren. Af skadeanmeldelse af 4/10 2021 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev forholdet (1) opdaget: 19-06-2021

Hvad er skaderamt (1): Vi har flere gange konstateret vandudfald mærkelige steder på tagrende. Har rensede render og afløb flere gange og rensede kloak uden effekt. VVS tilkaldt, konstaterer fejl. Der kan fremsendes yderligere film, tilbud og billeder. Mulig råd, svamp og skader på tag grundet forkert hældning på rander.

...

Hvad er skaderamt (2): Vand løber ud af tagrender og ophober i render modsat afløb."

Ankenævnet for Forsikring

7.

101257

Af taksatorrapport af 3/11 2021 fremgår bl.a.:

"1. Taksatorrapport

Udfærdiget den: 03.11.2021

Udfærdiget af: Taksator ...

2. Forsikringstype: Ejerskifteforsikring/Byggeskadeforsikring

Skadenummer: ...9154

Besigtigelsessted: ...

Overtagelsesdato: 27.02.2019

Besigtigelsesdato: 02.11.2021

Tilstede ved besigtigelsen: forsikringstager ... og taksator

3. Anmeldelse + beskrivelse af skaden fra besigtigelsen

Anmeldelse: Vi har flere gange konstateret vandudfald mærkelige steder på tagrende. Har rensset render og afløb flere gange og rensset kloak uden effekt. Vand løber ud af tagrender og ophober i render modsat afløb.

Fra besigtigelsen: Tagrender bredde 110 mm er udført som indbygget/skjulte tagrender bag udhæng. Tagrender fremstår med lunkedannelse og stedvis med bagfald mod tagnedløb. Der er i alt 2 tagnedløb, mod NØ og mod SØ.

4. Årsag til skade

Årsag til overløb i tagrender på begge sider af bygningen skyldes at tagrende er underdimensioneret
ift. tagareal disse skal afvande.

Ligeledes fremstår tagrender med lunkedannelse og stedvis med bagfald mod tagnedløb. Der er ved besigtigelse spor efter alge- og fugtaftegninger på underliggende træværk ved tagrender, men der er ingen synlige spor efter råddannelse.

5. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

Jeg mener ikke at den anmeldte skade er dækningsberettiget.

Forholdet er opstået/anmeldt 2 år og 8 mdr. efter ikraftsættelse af police.

4.B. Der er ingen tegn på brud eller svækkelse, og forholdet nedsætter ikke bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Selskabet har i mail af 28/1 2022 til klageren bl.a. anført:

"Ved besigtigelsen kunne taksator konstatere, at tagrenderne på huset er de oprindelige fra 1980, altså mere end 40 år gamle. Tagrenderne er lavet som indvendige tagrender. Tagrenderne er med lunkedannelser, som efter taksators vurdering skyldes få afvandingssteder (nedløb) på stykket, som er målt til 110 meter. Der blev ingen skader fundet, som følge af den måde tagrenderne er konstrueret. Dog lettere opfugtning ved tagnedløb, hvilket ikke er unormalt for indvendige tagrender med samme alder.

Ejerskifteforsikringen dækker skader og nærliggende risiko for skader, der var til stede på overtagestidspunktet, jf. punkt 4 A-C i jeres forsikringsbetingelser (skadebegrebet). Ved vurdering heraf tager vi udgangspunkt i, hvad man må kunne forvente på baggrund af navnlig bygningens og bygningsdelens alder.

Med afsæt i forholdet er anmeldt 2 år og 4 måneder efter overtagelsen, vurderes det ikke at forholdet var til stede ved overtagelsen i sådan en grad at der var en skade eller nærliggende risiko herfor i forsikringsbetingelsernes forstand, jf. punkt 4 A-C. Tagrendernes udformning udgør i sig selv ikke en dækningsberettiget skade, og afviger ikke fra andre tilsvarende ejendomme, opført på samme måde og samme tid. Forholdet går således ikke nævneværdigt ud over, hvad man må forvente.

Vi afviser derfor det anmeldte forhold, idet det ikke opfylder skadebegrebet.

For en god ordens skyld, kan vi ydermere tilføje, at Bekendtgørelsen om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, indeholder eksempler på forhold, som i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende.

Det er bl.a. bagfald og/eller lunger på tagrender, hvor vand samler sig lokalt i renden. Dette udgør ikke en skade i Ejerskifteforsikringens regi."

Klageren har i mail af 7/2 2022 til selskabet bl.a. bemærket:

"Det fremgår meget tydeligt, at I skriver det er de originale render der ligger hvilket ikke er tilfældet. Vi kan se de er skiftet ligesom vores naboer kan bekræfte, at de på et tidspunkt er skiftet."

Selskabet har den 30/8 2022 til klageren bl.a. anført:

"Tak for din anmeldelse vedr. vandindtrængning ved vindue i soveværelse.

...

Med afsæt i forholdet er anmeldt 3 år og 5 måneder efter overtagelsen, vurderes det ikke at forholdet var til stede ved overtagelsen i sådan en grad at der var en skade eller nærliggende risiko herfor i forsikringsbetingelsernes forstand, jf. punkt 4 A-C. Tagrendernes udformning udgør i sig selv ikke en dækningsberettiget skade, og afviger ikke fra andre tilsvarende ejendomme, opført på samme måde og samme tid. Forholdet går således ikke nævneværdigt ud over, hvad man må forvente. Vi afviser derfor det anmeldte forhold, idet det ikke opfylder skadebegrebet."

Klageren har i mail af 19/4 2023 til selskabet bl.a. anført:

"I forlængelse af vores korrespondancer med jer og henvisning til taksatorrapport har vi drøftet sagen med jurister og kommer derfor retur endnu en gang inden vi går til forsikringsankenævnet. Vi har tidligere på året meddelt jer, at vi ikke finder os enige i jeres afgørelse af sagen.

I skriver, at der ikke udarbejdes taksatorrapport og fremsender os ved mail af 18. marts 2022 en skrivelse som i overskrift hedder taksatorrapport.

I skriver ligeledes, at tagrenderne ikke i sig selv opfylder skadesbegrebet. Her er vi uenige idet vi fra flere fagfolk og jeres egen taksator har fået konstateret, at de er forkert konstrueret og i øvrigt

med bagfald hvorfor skader er uundgåelige. Vi kigger ind i muligt råd i inddækninger samt spærtræ der går ned til renderne. Ligeledes er der risiko for vandindtrængen da vandet lægger pres på afdækning ind mod loftet. Dette er allerede sket 1 sted hvor I ligeledes har afvist anmeldelsen. Til slut kigger vi ind i mulig skade på facade og fundament da vandet løber på facaden samt blotlægger fundamentet hvor vandet lander i så store mængder at jorden ikke kan opsuge vandet.

Vi har ved tilstandsrapporten ingen bemærkninger på tagrenderne. Men enhver med bygningsmæssigt kendskab kan konstatere problemet.

I jeres afgørelse af sagen henviser I til tiden fra overtagelse til der anmeldes skade. Vi gør opmærksom på i anmeldelse at vi jo oplever problemer ved større regnskyl hvilket ikke kommer dagligt/ugentlig (ligesom det kræves at være hjemme for at se problemet) hvorfor der skal noget til før skaden opdages. Som tilstandsrapporten nævner er der mosbegrøning på taget hvorfor vi ved første konstatering ca. 8-9 måneder efter overtagelse konstaterer problemet renser tagrende og afløb. Herefter renses taget. Da det sker igen en tid senere renses tagrender og træer som kan smide blade/grene mv på tag og dermed tagrender fældes for at imødegå problemet. Herefter da opstår for 3 gang får vi rensed regnvandsbrønde/tilløb til regnvandskloak. Herefter får vi håndværkere til at besigtige da problemet fortsat opstår. Her konstateres problemet og skaden anmeldes straks vi modtager skriftlig redegørelse/tilbud fra håndværker. Jf. pkt. 6 i betingelser skal forsikringstager forsøge at afhjælpe eventuel skade hvilket klart må anses for opfyldt.

Med hensyn til jeres afvisning af sagen henviser I til pkt. 4A-C i forsikringsbetingelserne. Vi mener på intet punkt, at I kan sætte dette som afgørende. Blot for at klarlægge sagen har vi derfor nedenfor taget stilling til hver enkelt bestemmelse.

- Jf. pkt. 4A skal forholdet være til stede ved udarbejdelse af tilstandsrapport eller opstå inden overtagelse af ejendom. Dette er med sikkerhed tilfældet da vi ikke har rørt udvendige dele af huset efter overtagelse. Der kan ikke opstå konstruktionsmæssige fejl uden at der ændres på ejendommen hvilket
- Jf. pkt. 4B dækker forsikringen skader og fysiske forhold der giver risiko for skader hvilket ligeledes gør sig gældende idet vand er i risiko for at samle sig omkring randen og løber ud og falder ned således at fundament blotlægges.
- Jf. pkt. 4C dækker forsikringen også hvis det er byggeteknisk er en risiko for udvikling af skade. Dette må også anses som opfyldt idet vand står omkring spærender og inddækning af rander ligesom det kan forventes at fundament eller facade på sigt vil tage skade af det overløbne vand.
- Jf. pkt. 4D er punktet ikke relevant idet der ikke er tale om EI-installation
- Jf. pkt. 4E er punktet ikke relevant idet der ikke er tale om vvs-installation
- Jf. pkt. 4F er punktet ikke relevant idet der ikke må forventes væsentlig forandring af bygningen.
- Jf. pkt. 4G er punktet ikke relevant idet tømrer/blikkenslager vil kunne udbedre skaden uden yderligere.

For at gennemgå yderligere i forsikringspolicyen så kan der redegøres for pkt. 5 i betingelserne.

- Jf. 5A dækkes ikke forhold under kr. 5.000,- Der er medsendt tilbud på kr. 91.250,- incl. moms.
- Jf. 5B dækkes ikke forhold der er nævnt i tilstandsrapporten. Dette er ikke tilfældet her idet der ikke er en eneste kommentar om tagrender.

- Jf. 5C dækkes ikke hvis skaden kan dækkes af anden forsikring. Her dækkes ikke af anden forsikring idet der er tale om en konstruktionsmæssig fejl på bygningen.
- Jf. 5D dækker forsikringen ikke hvis der i øvrigt er funktionsdygtighed. Dette findes ikke relevant idet tagrenden ikke opfylder sin funktion og at der som nævnt i punktet henvises til punkt 4 i form af risiko for skade på bygningen.
- Jf. 5E her er vi igen stående hvor forholdet ikke er konstateret inden tegning af forsikring.
- Jf. 5F Forholdet burde være opdaget af byggesagkyndig idet intet dækker for konstatering når det vides hvad man skal se efter og dette må forventes af byggesagkyndig.
- Jf. 5G Forholdet gør sig ikke gældende her.
- Jf. 5H Forholdet gør sig ikke gældende idet forholdet er opstået ved tidligere ejers udskiftning af de oprindelig installerede tagrender.
- Jf. 5I Forholdet gør sig ikke gældende her.
- Jf. 5J Forholdet gør sig ikke gældende her.
- Jf. 5K Forholdet gør sig ikke gældende her.
- Jf. 5L Forholdet gør sig ikke gældende her.
- Jf. 5M Forholdet gør sig ikke gældende her.

Vi ser frem på jeres genbehandling af skaden."

Af taksatorrapport af 6/6 2023 fremgår bl.a.:

"2. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Anmeldelse fra kunde: Vandindtrængen ved vindue i soveværelse, som følge af overløb fra Tagrende. Der henvises i øvrigt til at dokumenter på ejendommen er indsendt i skade ...9154 hvoraf dette klart menes at være en følgeskade.

Tilstandsrapport: Ingen anmærkninger vedr. det anmeldte forhold.

Police: Ingen forbehold vedr. det anmeldte forhold.

Taksatorbeskrivelse: Vand fra tagrende har løbet ovenpå en væltet vindplade og ind i kassette over soveværelse vindue.

Forsikringstagers billede af vindplade der er vælte ned over udhængsbrædder i fag med rødt X, så vand løber på plade og ind i kassette over vindue.

Her et billede ned i kassetten over soveværelse vindue taget af forsikringstager.

Tagrender er ophængt med patentbånd på sydside af huset, ved besigtigelsen er nedløb ikke forbundet med tudstykke, FT oplyser at tagrende har drejet sig så vand løb ud af rende ved 3 spærfag fra sydøst ende. Fordi vindplade var faldet af i toppen og lå ud under tagrende, kunne vand der løb ud af tagrende løbe ind i den kasse som er bygget over vindue i soveværelse.

3. Årsag og omfang

Det er svært at sige årsag, for min vurdering er at det er fordi tagrende har været stoppet til med skidt, ved besigtigelsen kunne jeg ikke dreje tagrende, som var det Forsikringstager mente der var sket.

Ankenævnet for Forsikring

11.

101257

Tagrende er ophængt noget utraditionelt med patentbånd, Forsikringstager har rette på tagrende så det er ikke umuligt at se om den har været sunket grundet ophæng i patentbånd og derved kan den dreje, så når vand løb ud af rende og ned på vindplade og bliver ledt ind i kassette over vindue.

Tagrende har et søm i stern som forhindrer den i at dreje.

[Tagarealberegner]

Den samlet tagflade er beregnet til ca. 179 m² = ca. 90 m² pr. flade.

F.eks. er Plastmos anbefaling ved nedløb placering C og tagrende størrelse 11 som FT har, ikke over 95 m² det passer med de faktiske forhold.

Det er en størrelse 11 rende der er på huset.

Målskema Tagrende		
Str.	Bredde	Højde
Str. 10	102	64
Str. 11	120	72
Str. 12	144	87
Str. 14 1/4 rund	125	117

Icopals anbefaling til afvanding af tag i denne størrelse passer

Huset har Placering C med en rende størrelse 11. Det afviger ikke fra monteringsvejledningen.


Plastmo



Nedløbsrørets placering	Tagrender				Nedløbsrør			Placering A Placering B Placering C
	Afvandingsområde (m²)				Afvandingsområde (m²)			
	10	11	12	14	Ø75	Ø90	Ø110	
Placering A	128	200	295	365	180	289	530	
Placering B	85	128	195	262	150	235	408	
Placering C	64	95	148	197	126	200	365	

Jf. BR1977 som huset er opført efter er der ikke noget ulovligt da utætheder er kommet meget senere ca. 2½ år efter overtagelse, der blev ved besigtigelsen anvis tagrende på nordsiden, her vurderes årsag en revnet ende bund og skidt i tagrende, som bliver forstærket af at tagrende har bagfald mod modsat ende end nedløb, dette er ca. 4 år efter overtagelse.

Tagrende var fyldt med skidt som gør vand ikke kan løbe til afløb og bliver stående i den ende med revnet ende bund.

Forsikringstager viste billede af en rensset tagrende hvor vand i står i modsat nedløb grundet bagfald, dette forstærker vandudtrækning fra rende grundet den revnet ende bund.

Ende bund på nordsiden mod vest er revnet. Dette sammen med skidt i tagrende forværrer forhold."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. 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 bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade 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.

...

21. Udvidede dækning

Alle Ejerskifteforsikringens øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet Ejerskifteforsikringen. Dækningen er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Du kan se, om du har valgt den udvidede dækning på din police.

Der gælder en maksimumdækning på den udvidede dækning i hele forsikringens løbetid på 250.000 kr. før fradrag af selvrisiko, dog undtaget dækningen for udslip (punkt I). Maksimumbeløb bliver løbende nedskrevet efter en anmeldt skade, som er dækket af de udvidede dækninger.

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Ankenævnet *for* Forsikring

13.

101257

Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1980 og er overtaget af klageren den 1/5 2019. Huset har saddeltag, og der er indbyggede/skjulte tagrender på nord- og sydsiden af huset. Der er tagnedløbsrør ved nordøst og sydøst. Den 4/10 2021 anmeldte klageren, at vand løber over fra tagrenderne, og at det ophober sig i renderne modsat afløb på grund af forkert hældning. Den 24/8 2022 anmeldte klageren, at overløb fra tagrende havde ført til vandindtrængen ved soveværelsesvinduet i den østlige ende af sydfacaden.

Klageren ønsker dækning for de anmeldte skader. Klageren har anført, at tagrenderne er forkert udført, hvilket er blevet bekræftet af de to taksatorer. Der er bagfald, og render er lagt op i inddækningen uden fastgørelse, hvilket fører til, at renderne vrider sig og ligger på siden. Renderne er for småt dimensioneret til afvanding af taget. Det er ikke de originale render, der ligger der. Det er en buet rende lagt i det originale firkantede rendejern med et spændebånd til at holde fast. Klageren har anført, at videomaterialet tydeligt viser, at vandet står ud over siderne og løber over i modsatte ende end brønd på grund af bagfald. Klageren har anført, at renderne er holdt fri for skidt. Hun har forsøgt at finde problemet, inden hun anmeldte skaden, og hun har fældet træer, rensset mos fra taget og rensset afløbsbrønde mv. Klageren har anført, at de kigger ind i muligt råd i inddækninger og spærtræ, der går ned til renderne. Ligeledes er der risiko for vandindtrængen, da vandet lægger pres på afdækning ind mod loftet. Desuden kigger de ind i mulig skade på facade og fundament, da vandet løber på facaden samt blotlægger fundamentet, hvor jorden ikke kan opsuge mængden af vand, der lander. Klageren har oplyst, at de har fået et tilbud på 91.250 kr. for udbedring af skadeforholdet.

Selskabet har afvist, at der foreligger en skade i forsikringens forstand på overtagelsestidspunktet. Selskabet har anført, at tagrendernes dimension følger producentanvisninger, og der anmeldes ikke overløb hver gang det regner. Tagrenderne er først anmeldt til selskabet 2½ år efter overtagelsen. Bagfald og lunker i mindre omfang og den utraditionelle montering med patentbånd udgør ikke en skade. Det ses af taksators fotos, at der var meget skidt i tagrenderne på besigtigelsestidspunktet. Der er ikke konstateret rådskaader eller opfugtning af træværk, der går ud over, hvad der almindeligvis kan forventes. Det er ikke godtgjort, at revnen i endebun-

den af tagrenden mod nordvest var til stede på overtagelsestidspunktet. Vandindtrængningen i soveværelset skyldtes en væltet vindplade og ikke tagrenderne, og forholdet er opstået efter overtagelsen af ejendommen. Selskabet har anført, at der ikke er tale om ulovlige forhold i beboelsen, og at der derfor heller ikke er dækning over forsikringens udvidede dækning.

Det fremgår af taksatorrapport af 3/11 2021, at "Tagrender bredde 110 mm er udført som indbygget/skjulte tagrender bag udhæng. ... Årsag til overløb i tagrender på begge sider af bygningen skyldes at tagrende er underdimensioneret ift. tagareal disse skal afvande. Ligeledes fremstår tagrender med lunkedannelse og stedvis med bagfald mod tagnedløb. Der er ved besigtigelse spor efter alge- og fugtaftegninger på underliggende træværk ved tagrender, men der er ingen synlige spor efter råddannelse. ... Jeg mener ikke at den anmeldte skade er dækningsberettiget. Forholdet er opstået/anmeldt 2 år og 8 mdr. efter ikraftsættelse af police. ... Der er ingen tegn på brud eller svækkelse, og forholdet nedsætter ikke bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt".

Det fremgår af taksatorrapport af 6/6 2023, at "Anmeldelse fra kunde: Vandindtrængen ved vindue i soveværelse, som følge af overløb fra tagrende. ... Taksatorbeskrivelse: Vand fra tagrende har løbet ovenpå en væltet vindplade og ind i kassette over soveværelse vindue. ... Tagrender er ophængt med patentbånd på sydside af huset, ved besigtigelsen er nedløb ikke forbundet med tudstykke. FT oplyser at tagrende har drejet sig så vand løb ud af rende ved 3 spærfag fra sydøst ende. Fordi vindplade var faldet af i toppen og lå ud under tagrende, kunne vand der løb ud af tagrende løbe ind i den kasse som er bygget over vindue i soveværelse. ... Det er svært at sige årsag, for min vurdering er at det er fordi tagrende har været stoppet til med skidt, ved besigtigelsen kunne jeg ikke dreje tagrende, som var det Forsikringstager mente der var sket. Tagrende er ophængt noget utraditionelt med patentbånd, Forsikringstager har rette på tagrende så det er ikke umuligt at se om den har været sunket grundet ophæng i patentbånd og derved kan den dreje, så når vand løb ud af rende og ned på vindplade og bliver ledt ind i kassette over vindue. Tagrende har et søm i stern som forhindrer den i at dreje. ... Den samlet tagflade er beregnet til ca. 179 m² = ca. 90 m² pr. flade. F.eks. er Plastmos anbefaling ved nedløb placering C og tagrende størrelse 11 som FT har, ikke over 95 m² det passer med de

faktiske forhold. Det er en størrelse 11 rende der er på huset. Icopals anbefaling til afvanding af tag i denne størrelse passer. Huset har Placering C med en rende størrelse 11. Det afviger ikke fra monteringsvejledningen. ... der blev ved besigtigelsen anvis tagrende på nordsiden, her vurderes årsag en revnet ende bund og skidt i tagrende, som bliver forstærket af at tagrende har bagfald mod modsat ende end nedløb, dette er ca. 4 år efter overtagelse. Tagrende var fyldt med skidt som gør vand ikke kan løbe til afløb og bliver stående i den ende med revnet ende bund. Forsikringstager viste billede af en rensed tagrende hvor vand i står i modsat nedløb grundet bagfald, dette forstærker vandudtrækning fra rende grundet den revnet ende bund. Ende bund på nordsiden mod vest er revnet. Dette sammen med skidt i tagrende forværrer forhold".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der på overtagelsestidspunkt var forhold som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved eller omkring tagrenderne, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, jf. forsikringens basisdækning. Nævnet finder, at der ikke er tale om ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, jf. forsikringens udvidede dækning. Nævnet kan der ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at de anmeldte udførelsesmæssige forhold ved tagrenderne – lunger, bagfald og rendernes dimension og fastgørelse – efter nævnets vurdering ikke er af en sådan karakter, at de i sig selv opfylder forsikringens skadebegreb.

Nævnet har i den forbindelse henset til taksatorernes beskrivelser, fotos og videoklip, der viser overløb fra tagrender på den vestlige del af nordfacaden. Nævnet bemærker, at revnerne i endebunden af tagrenden ved det nordvestlige hjørne først er konstateret i forbindelse med taksators besøg den 6/6 2023. Det kan ikke lægges til grund, at disse revner var til stede på overtagelsestidspunktet i 2019.

Ankenævnet for Forsikring

17.

101257

Nævnet har videre lagt vægt på, at der ikke er påvist skader eller tegn på begyndende skadeudvikling i tagudhæng eller spærender som følge af opfugtning af træværk. Der er heller ikke konstateret skader eller u hensigtsmæssige opfugtninger på facader.

Nævnet må lægge til grund, at vandindtrængningen ved soveværelsesvinduet mod sydøst – som klageren anmeldte i august 2022 – skyldtes, at en vindplade efter overtagelsen var faldet ned under tagrenden og har givet mulighed for, at vand kunne løbe oven på vindpladen og ind i konstruktionen over vinduet. Det er ikke godtgjort, at denne skade er udtryk for, at der på overtagelsestidspunktet forelå skade eller nærliggende risiko for skade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings