

Ankenævnet for Forsikring

Den 27. november 2024 blev i sag nr. 101390:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har 5-årig ejerskifteforsikring med basis dækning. I klageskema af 21/3 2024 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

SKADE PÅ DELE AF LOFT I 2 STUER GRUNDET
VANDINDTRÆNGNING FRA 1. SAL

VI SØGER NÆVNETS SYN PÅ HVILKET OMFANG DER RIMELIGT BURDE DÆKKES AF TOPDANMARK. FORSIKRINGSTAGER MENER AT TOPDANMARK IKKE KAN BEGRÆNSE SIT ANSVAR TIL 2 MINDRE OMRÅDER PÅ ALTAN FUGE PÅ 1. SAL & LOFTER I STUERNE – MEN BØR DÆKKE HVAD DER MED RIMELIGHED HAR MÅTTET UNDERSØGES & REPARERES FOR AT IDENTIFICERE SKADENS KILDE, OMFANG & UDBEDRING.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

1. 20 meter fuge reparation imellem altan og væg/under døre på 1. sal som er gjort for at stoppe yderligere vand indtrængning. Altså 5 gange x tilbud – svarende til dkk 25.000
2. Reetablering af 2mx8m = 16 m2 loftareal hvis nedtagning var nødvendigt for at finde omfang og kilde – 2x det areal som Topdanmark vil dække – svarende til dkk 50.000."

Klagerens repræsentant har i brev af den 21/3 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Ved nedtagning af en skillevæg i stueetagen, konstateres det at rummet imellem stueloft og altan/1.sals gulv er meget fugtigt (foto nr. 1).

...

Sammen med vores håndværker konkluderer vi at det sikkert var relateret til altanen ovenfor. Vi bliver meget bekymrede for om dette var et større problem – og valgte med det samme at tage

ca. 1,5m yderligere loft ned til hver side langs ydervæggen for at se omfanget af problemet. Her var det samme fugtige miljø (foto nr. 2).

...

Vi var således nødsaget til at forsætte nedtagningen langs ydervæggen for at sikre at vi fandt alle kilder til skader. Det viste sig at der var fugtigt/vandindtrængning langs hele væggen, og vi endte med at tage 2 m loft ned i hele stuerne længde på 8m for at sikre at vi kunne identificere skadens kilde, omfang og stoppe yderligere forværring.

En af de følgende dage da det regnede kunne vi konstatere og video filme at der kom vand ned 2 forskellige steder (video 1 & 2; foto 3 & 4), og et par dage senere endnu et par steder (foto 5), her så vi blot pletterne på gulvet – spredt jævnt over samme linje i den fulde længde af stuerne.

...

Som Topdanmark konstaterer rigtigt, var der ingen synlige tegn af vandindtrængning på loftet i stuerne før vi åbnede op ifm. fjernelse af en væg. Vi konstaterer kun forholdet fordi vi tog en væg ned imellem stuerne. Dette betød at vi kunne kigge op og se hvor fugtigt området var. Havde vi ikke taget loftet ned i 2 meters bredde i hele længden ville hverken vi eller taksator have kunnet konstatere om der var sket alvorlige skader i området under altanen el. hvad kilden måtte være.

Taksator inspicerede den 11. august i tørt vejr – og konstaterede at der ikke var nogen alvorlige følgeskader. Området havde også stået åben nogle dage, og haft tid til at 'tørre ud'. Til trods for de udtørrede synlige pletter på gulvet og fotomateriale af vand der drypper ned konstaterer taksator efterfølgende i sin rapport kun at der kom vand ned fra en skade i fugen under 2 af dørene ovenover. Her er fugerne synlige. Han løftede aldrig zinkinddækningen på muren ved altanen op, og har således overhovedet ikke inspiceret resten af fugerne. Det gjorde vi efterfølgende (Video 3) og kunne konstatere at der var huller flere steder, som vi straks reparerede for at undgå yderlig skade (Video 4). Det er os uforståeligt hvordan en taksator kan begrænse en så åbenlys skadeskilde på den måde. Hvilket vi har klaget til Topdanmark over – men fået afvisning.

...

Topdanmark meddelte dog den 15. august 2023 at 'de manglende/utætte fuger under altandørene' udgør et dækningsberettigende forhold. Så at skaden kommer fra mangelfulde fuger på 1.sal og at skadestypen er dækningsberettiget er vi enige om.

Men vi er uenige om hvorvidt der har været behov for at reparere fugen mellem altan og mur på 1.sal i hele sin længde, og omfanget af følgeskaden på loftet i stuerne, altså at vi ikke har kunnet begrænse os til 2 x 2x2m usammenhængende arealer som Topdanmark vil dække.

Topdanmark har således tilbudt at dække reparation af

a. 2m fuge under hver 2 døre med i alt dkk 5000

b. 2m2 usammenhængende loftarealer under hver dør med i alt dkk 25.000

Vi mener til gengæld at de manglende/utætte fuger var til stede flere steder end under dørene, hvilket både kunne ses ved inspektion (hvilket taksator dog ikke gjorde) – og ved at der kom vand ned fra flere steder end under dørene. Under alle tilfælde ville blot et hul have været alvorligt, og ville kun være fundet ved at kunne inspicere loftet i dets fulde længde under altanen.

Vi har således stillet krav om en dækning som er fair og underbygget med fakta og ønsker en erstatning som nedenfor (foto 6 & 7) hvor vi bruger Topdanmarks omkostnings estimerer proporti-

Ankenævnet for Forsikring

3.

101390

onalt (Dette for ikke også at skulle til at diskuterer omkostnings beregningsmetode - til trods for at vi skulle have reetableret stuk i den ene stue som ville have været ret kostbart):

1. 20 meter fuge reparation imellem altan og væg/under døre på 1. sal som er gjort for at stoppe yderligere vand indtrængning. Altså 5 gange x tilbud – svarende til dkk 25.000

2. Reetablering af 2mx8m = 16 m2 loftareal hvis nedtagning var nødvendigt for at finde omfang og kilde – 2x det areal som Topdanmark vil dække – svarende til dkk 50.000.

...

Til trods for at det aldrig var planlagt, fjernede vi også resten af loftet, da vi ikke ville kunne få et kosmetisk acceptabelt resultat ved en så stor blanding af nyt og gammelt – og har accepteret at forsikringen ikke dækker omkostninger til at reetablere resten af loftet udover de 2x8m vi ønsker erstatning for. Vi fjernede dette før taksators besøg – men indgår således heller ikke længere i sagen.

Vi accepterer således også at vi selv står med udgifter til at sikre et rimeligt kosmetisk resultat af både loft og altan. Topdanmark mener ikke at de dækker for kosmetiske problemer. Vi hører dog gerne om dette er korrekt jævnfør de normale forsikrings regler."

Selskabet har den 17/5 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klageren overtog den forsikrede ejendom med ikrafttræden af den tilhørende ejerskifteforsikring den 1. juli 2023. Den forsikrede ejendom er et enfamilieshus, som er opført i år 1939. Forsikringen er tegnet på basisvilkår uden udvidet dækning (vilkårsnummer ...). Vi vedlægger police og vilkår som bilag A og bilag B. Forsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapport, som vedlægges som bilag C.

Klagerens krav og vores tilbud om erstatning

Det er vores opfattelse, at klageren mener, at ejerskifteforsikringen skal dække

- Udgifter forbundet med reparation af fuge (20 meter) mellem altan og væg/under døre, opgjort til 25.000 kr.
- Udgifter forbundet med reetablering af 16 m2 loftareal, opgjort til 50.000 kr.

Ejerskifteforsikringen har inden indbringelse af sagen for Ankenævnet for Forsikring tilbudt at dække udgifter forbundet med udbedring af utætte/manglende fuger under altandøre to steder, hvor taksator er blevet forevist dryp, og hvor han har kunnet se sammenhæng mellem utætte/manglende fuger og den foreviste opfugtning ved loftet. Videre har vi tilbudt at dække udgifter forbundet med udbedring af de til taksator to foreviste opfugtninger i loftet, anslået til to steder af omkring to m2.

Erstatningen er opgjort til 30.000 kr., hvorfra der bliver trukket selvrisiko.

Dette kommer vi nærmere ind på nedenfor.

Sagsfremstilling

Klageren anmeldte den 4. august 2023 fugtplamager og rust i bærebjælker. I forbindelse med anmeldelsen anmodede vi om at få tilsendt flere oplysninger i form af blandt andet fotos af det anmeldte.

Den 7. august 2023 modtog vi det efterspurgte materiale, og dagen efter – den 8. august 2023 – rekvirerede vi en netværkshåndværker til at besigtige det anmeldte.

Samme dag ringede klageren og oplyste, at der var fugtplamager i et større omfang end først antaget, hvorfor det blev vurderet, at det var mere hensigtsmæssigt at sende en af vores egne kørende taksatorer ud at besigtige det anmeldte.

Vores taksator kontaktede klageren den 10. august 2023 og meddelte, at han gerne ville foretage en besigtigelse dagen efter, den 11. august 2023.

Ved taksators besigtigelse havde klageren allerede nedtaget alle lofterne, hvorfor taksator foretog sin vurdering bedst muligt ud fra de tilbageværende konstruktioner over lofterne.

Taksator sendte en vurdering til klageren den 15. august 2023. Af relevans for nærværende sag fremgår det af taksators rapport (som vi vedlægger som bilag D), at der var konstateret dryp to steder ved loftet, umiddelbart under terrassedørene. Taksator foretog fugtmålinger på træbjælker og betondæk, og han kunne måle et normalt fugtniveau alle steder. Taksator beskrev videre, at han ikke kunne konstatere nævneværdig nedbrydning i etagebjælker, hvilket indikerede, at vandindtrængning ikke havde stået på længe.

Taksator besigtigede derefter altanen for årsager til vandindtrængning. Han kunne konstatere steder ved/under to altandøre, hvor fuge manglede eller var utætte. Taksator vurderede, at dette var årsag til vandindtrængningen.

Det blev i rapporten forklaret, at forholdet egentlig faldt ind under forsikringens dækningsområde, men at taksator vurderede, at udgifter forbundet med udbedring ville være mindre end selvrisikoen/bagatelgrænsen på 5.400 kr.

Taksator beskrev videre, at der var revner og afskalninger i murværket umiddelbart over og langs med altanen, hvilke også vurderes at kunne være en medvirkende årsag til, at der var trængt vand ind. Taksator gjorde opmærksom på, at dette forhold var nævnt i tilstandsrapporten og ikke udgjorde et dækningsberettigende forhold.

Det fremgik yderligere af rapporten, at der var flere revner i altandækket, og at disse også kunne medføre utætheder. Disse revner var ligeledes nævnt i tilstandsrapporten og undtaget forsikringsdækning.

Taksator meddelte desuden, at det var hans opfattelse, at klageren selv havde planlagt at skifte lofterne, inden opdagelsen af utætheder, og at forsikringen ikke dækker 'planlagt' arbejde.

Slutteligt anførte taksator, at der i etagedækket var en stålbjælke, som understøttede facaden på 1. sal. Denne havde lidt overfladerust, men idet bjælken var stabil, vurderede taksator ikke, at der var nærliggende risiko for svigt eller skader, eller at bjælkens tilstand adskilte sig fra tilsvarende i ejendomme bygget i 1930'erne. Forholdet udgjorde derfor ifølge taksator ikke en dækningsberettigende skade.

Ankenævnet for Forsikring

5.

101390

Den 1. september 2023 rettede klagerens repræsentant henvendelse til vores kundeklagefunktion. Henvendelsen blev bekræftet den 4. september 2023, hvor den kundeklageansvarlige blandt andet udbad sig flere oplysninger omkring den planlagte renovering af ejendommen.

Det efterspurgte materiale blev fremsendt den 5., 9. og 11. september 2023.

Vores kundeklageansvarlige besvarede klagerens indsigelse den 17. oktober 2023. Denne afgørelse vedlægges som bilag E.

Det fremgår blandt andet af afgørelsen, at vores kundeklageansvarlige vurderede følgende:

'Vi kan tilbyde følgende dækningsomfang

På baggrund af gennemgangen af sagen er det vores vurdering, at forsikringen kan dække udgifter forbundet med udbedring to steder, hvor der efter det oplyste har dryppet ind. Vi har i samråd med taksator ud fra det foreliggende grundlag omfangsbestemt erstatningen således.

- * Utætheder/dryp to steder

- * Anslået har hvert sted medført fugtskjalder på omkring 2 m²

- * Udgift til tømrer til at overfladebehandle træværket

- * Udgift til murer til at reetablere pudsede lofter inkl. isolering under altandækket

Pris 25.000 kr. inkl. moms.

Samlet erstatning for udgifter forbundet med udbedring af fuger, jf. ovenfor, samt skader ved loftet udgør således 30.000 kr. Herfra trækkes der selvrisiko på 5.400 kr.

Udgifter forbundet med malerarbejder er ikke dækket af forsikringen, da det fremgår af entreprenen og det fremsendte tilbud af 24. maj 2023 fra Malerfirmaet ..., at I selv havde planlagt at skulle male lofterne. Forsikringen dækker som bekendt ikke udgifter forbundet med arbejder, som man som forsikringstager selv har planlagt at skulle udføre, da I ikke lider noget tab på trods af skaden.

Videre vurderede vores kundeklageansvarlige, at forsikringen ikke kunne tilbyde at dække udgifter forbundet med udbedring af utætheder ved altanen. Klagerens repræsentant vendte tilbage til vores kundeklageansvarlige den 26. november 2023 med en indsigelse over vores kundeklageansvarliges afgørelse.

Den 28. november 2023 besvarede vores kundeklageansvarlige indsigelsen med en fastholdelse af de tidligere anførte synspunkter.

Herefter pågik korrespondance frem og tilbage omkring fremsendelse af dokumentation omkring krav for dækning af udgifter til udbedring af kosmetiske forskelle.

Den 15. februar 2024 svarede vores kundeklageansvarlige, at det af klagerens repræsentant fremsendte materiale, ikke gav anledning til at omgøre den tidligere truffe afgørelse. Vi vedlægger besvarelsen som bilag F. Herunder henviste vores kundeklageansvarlige til, at taksator havde indhentet et overslag på udbedring af utætte/manglende fuger under altandøren hos et murerfirma. Udbedring af dette ville ifølge murerfirmaet beløbe sig til 4.873,75 kr. inkl. moms, hvilket underbyggede, at udbedring af dette forhold kunne gøres for under 5.000 kr., som først vurderet af taksator.

...

Her er estimat på følgende beskrevne arbejder:

Udkradse fuger under 2 døre ved terrasse på 1. sal efter behov.
Retablere ny fuger under begge dører i til med eksisterende.
Afrigge og oprydde samt bortskaffe affald.

Estimat udgør excl. moms = 3.899,00 kr.

Venlig hilsen

...

Herefter hørte vi ikke yderligere fra klageren, før sagen blev indbragt for Ankenævnet.

Vores vurdering

Indledningsvist skal vi gøre opmærksom på, at vi ikke kan åbne de af klagerens repræsentant i portalen uploadede videoer. Såfremt klageren vil fremlægge dem som en del af sagens oplysninger, beder vi om at disse uploades i et andet format.

Vi har som ovenfor nævnt ved vores afgørelse har lagt til grund, at klageren i forbindelse med nedtagning af en væg i stueetagen konstaterede enkelte dryp to steder umiddelbart under facaden på 1. sal.

Taksator har oplyst, at han ved besigtigelsen på ejendommen d. 11. august 2023, fik at vide, at klageren havde konstateret dryp to steder. Efterfølgende gik taksator og klageren ud på græsplænen og kiggede på huset fra afstand. Her kunne det konstateres, at dryppene kom under hver sin altandør. Derefter var taksator og klageren oppe på altanen, hvor der var synlige utætheder under de to døre.

Taksator foretog ved besigtigelsen mange fugtmålinger over lofterne (træbjælker og betondæk), og alle målinger viste et normalt fugtniveau. Ifølge taksator, oplyste klageren, at konstruktionen havde stået åben et par dage inden besigtigelsen. Taksator oplyser efterfølgende, at konstruktionen ikke tørrer op på et par dage og specielt ikke et betondæk. Så vi ser ikke grund til at sætte spørgsmålstejn ved de målinger, som taksator foretog ved besigtigelsen.

Klageren beskriver i klagen, at taksator ikke har løftet zinkinddækningen på muren ved altanen op for at undersøge, om der skulle være et større omfang af utætte/manglende fuger dér.

Taksator har som svar på dette forklaret, at han ikke løftede zinken langs altanen, idet det ikke umiddelbart var muligt, da en så gammel zink let kan gå i stykker. Da der ikke var anmeldt nogen utætheder dér, fandt han det heller ikke nødvendigt at løfte zinken.

Dryppene forekom nemlig som ovenfor beskrevet ifølge taksator umiddelbart under terrassedørene. Der blev som nævnt foretaget en række fugtmålinger, som ikke viste tegn på usædvanlige fugtforekomster, og taksator kunne heller ikke konstatere større fugtskjolder eller andre tegn på nævneværdig fugt. Taksator har ligeledes oplyst, at der ikke kunne konstateres nævneværdig nedbrydning i etagebjælkerne, som efter hans mening ikke adskilte sig nævneværdigt i negativ retning fra andre tilsvarende konstruktioner af samme alder. Der var tale om en konstruktion fra år 1939, og konstruktionen bar naturligt præg af at have stået i en lang årrække, men der kunne ikke konstateres skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Ankenævnet for Forsikring

7.

101390

Vi henviser kort til forsikringens skadebegreb i vilkårenes punkt 15 C, hvorefter forsikringen dækker aktuelle bygningsskader (eller nærliggende risiko for sådanne), der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder.

...

Vi fastholder, at forsikringen ikke kan tilbyde at dække udgifter forbundet med udbedring af yderligere omfang af fugerne end det allerede tilbudte. Vi er ikke blevet præsenteret for oplysninger omkring eller indikationer på, at der har været yderligere omfang af fuger, der på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen udgjorde dækningsberettigende skader over klagerens ejerskifteforsikring.

Vi henviser til, at det af tilstandsrapportens side 14 punkt 12 fremgår, at murværket har nogle afskalninger og nedbrudte fuger langs altandækket mod syd og vest.

12		Murværket har nogle afskalninger og nedbrudte fuger langs altandæk mod syd og vest.	Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere.	Forholdet kan kræve løbende vedligeholdelse.
----	---	---	---	--

Vi bemærker, at karakteren 'Gult hus' beskriver alvorlige skader.

Vi henviser til, at uanset hvilken karakter et forhold er beskrevet med, vil udgifter forbundet med udbedring af forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, altid være udgifter, som der gøres fradrag for i en erstatning, da man som forsikringstager er blevet 'advaret' omkring disse forhold og har haft mulighed for at undersøge disse og udgiften forbundet med udbedring af disse, inden man besluttede sig for at købe ejendommen eller besluttede sig for, hvor meget man ville betale for ejendommen.

Som bekendt dækker en ejerskifteforsikring skader, som man ikke kendte til, da man besluttede sig for at købe en ejendom. Det er denne uvished omkring skjulte skader, at dette forsikringsprodukt tager risikoen for.

Som tidligere forklaret er det kun følgeskaden og de mangelfulde/utætte fuger under altandørene, som klageren ikke har været bekendt med, og som er dækket af forsikringen. Forsikringen kan ikke hjælpe med at dække udgifterne forbundet med udbedring af yderligere ved murværket/fugerne.

Vi forstår klagerens repræsentants henvendelse således, at han mener, at forsikringen skal dække et større omfang af omfugning blandt andet henset til, at der er opstået en kosmetisk forskel mellem de oprindelige fuger og de omfugede, samt at forsikringen skal dække en udbedring af selve altandækket.

Vi skal hertil kort bemærke, at kosmetiske forskelle som udgangspunkt ikke er dækket af forsikringen, herunder skal man som forsikringstager tåle, at der er en farveforskel mellem nyere og ældre fuger, især når der som i dette tilfælde kun er forsikringsdækning for en meget lille del af fugerne.

Som ovenfor nævnt vurderer taksator, at årsagen til vandindtrængning ved loftet er en kombination af de utætte fuger under terrassedørene, nedbrudte/udfaldne fuger i murværket langs altandækket og revner i altandækket.

Sammen med oplysninger omkring nedbrudte fuger, er klageren også blevet gjort opmærksom på følgende i tilstandsrapporten:

8		Altan mod have har nogle revner i altandæk.	Der kunne i det konkrete tilfælde umiddelbart ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.	Det skønnes at være overfladiske revner.
9		Murværket har nogle steder områder med ikke helt udfyldte fuger blandt andet mod have.	-	Der kunne ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.
10		Murværket har nogle revner mod øst ved indmuret gelænder.	Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere.	Det skønnes at kunne være tæring i gelænder.
11		Murværket har nogle fugerevner mod sydøst.	Forholdet skønnes ikke at ville give anledning til yderligere skadesudvikling.	Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.
12		Murværket har nogle afskalninger og nedbrudte fuger langs altandæk mod syd og vest.	Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere.	Forholdet kan kræve løbende vedligeholdelse.

Det er i dette tilfælde således alene følgen (og fugerne under altandøren), som klageren ikke har været bekendt med, og som forsikringen kan hjælpe med at dække udgifterne forbundet med i henhold til ovennævnte opgørelse.

Vi henviser til vilkårenes punkt 16 A, hvorefter forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten (medmindre forholdet er klart forkert beskrevet):

...

Vi gør igen opmærksom på, at ejendommen er opført i år 1939 og ved klagerens køb bar et naturligt præg af at have denne alder. Det er ikke ualmindeligt med afskalninger og revnedannelser i murværk og ved altandæk af denne alder.

Den bygningssagkyndige skal, når han udarbejder en tilstandsrapport, vurdere en ejendom ud fra, hvad der kan forventes af en tilsvarende bygning af samme alder og type. Derfor fremgår forhold, der er almindelige for bygningens alder og type ikke af tilstandsrapporten. Vi kan blandt andet henvise til nedenstående udklip fra tilstandsrapporten.



Tilstandsrapporten beskriver synlige skader eller tegn på skader på ejendommen. De skader, der er beskrevet i skadesoversigten, er baseret på den bygningssagkyndiges professionelle skøn og faglige vurdering.



Den bygningssagkyndige vurderer ejendommen ud fra, hvad der kan forventes af en bygning af samme alder og type. Derfor fremgår forhold, der er almindelige for bygningens alder og type ikke som skader i tilstandsrapporten.



Tilstandsrapporten indeholder kun skader, den bygningssagkyndige kan se eller kan kontrollere med enkle hjælpemidler.



Der er ikke nødvendigvis sammenhæng mellem den vurdering, som den bygningssagkyndige giver en skade og prisen på at udbedre skaden. Nogle skader kan udvikle sig over tid og dermed blive væsentligt dyrere at udbedre.

Trods dette har den bygningssagkyndige med sine anmærkninger i tilstandsrapporten malet et billede af en ejendom med en del bemærkninger ved murværket og ved altanen.

Disse oplysninger er klageren som nævnt blevet præsenteret for, inden han valgte at købe ejendommen, og inden han valgte, hvad han var villig til at betale for ejendommen.

Vi bemærker i øvrigt vilkårenes punkt 16 G, hvorefter forhold, der kun består i sædvanligt slid som udgangspunkt ikke er dækket af forsikringen, medmindre der er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på grund af forholdet.

I nærværende sag har vi netop tilbudt at dække udgifter forbundet med udbedring af fugerne dér, hvor de har været utætte og medført en opfugtning af loftet.

For resten af årsagen til den konstaterede opfugtning må vi som ovenfor nævnt henvise til, at vi ikke er blevet præsenteret for eller ved taksators besigtigelse har kunnet konstatere andre faktorer end de i tilstandsrapporten nævnte forhold omkring fuger og altandæk. Og det er som ovenfor forklaret kun lokalt under de to terrassedøre, at taksator er blevet forevist og har kunnet konstatere opfugtning.

Lofterne var allerede nedtaget ved taksators besigtigelse

I henhold til klagerens bemærkninger omkring dækningsomfanget for så vidt angår lofterne, bemærker vi, at klageren har stillet sig selv i en vanskelig bevismæssig situation ved at nedtage alle lofterne, inden taksator har haft mulighed for at besigtige de anmeldte forhold.

Det fremgår da også af vilkårenes punkt 8 C, at udbedring af en skade kun må foretages efter aftale med Topdanmark.

...

Som ovenfor nævnt er der kun gået seks dage, fra klageren har anmeldt forholdet omkring vandindtrængning, til taksator foretog en besigtigelse.

Uagtet at vi har forståelse for, at klageren har haft travlt med at gøre boligen klar til indflytning, er det ikke vores vurdering blandt andet henset til det gængs tidsforløb, at det har været nødvendigt at nedtage alle lofterne, før taksator kontaktede klageren. Det er efter vores vurdering ikke et forhold af uopsættelig karakter.

Det er i forlængelse heraf ydermere vores vurdering, blandt andet henset til at der ikke er konstateret væsentlige følgeskader af utæthederne, at det ikke har været nødvendigt at nedtage lofterne i det omfang, som klageren har gjort.

Det var ifølge taksator muligt at tage loftet ned lidt ad gangen og derefter at have reetableret, når det var klarlagt, om der var skader oppe i konstruktionen. Aftegningerne efter fugt måtte være afgrænsede i et område, og når det område stoppede, kunne man stoppe med at nedtage yderligere loft.

Havde klageren afventet taksators henvendelse, havde taksator kunnet guide omkring, hvordan klageren ville stå forsikringsmæssigt, såfremt klageren imod taksators anbefaling ønskede at nedtage lofterne i et så stort omfang, som det er sket.

Vedrørende klagerens spørgsmål om kosmetisk dækning kan vi i forhold til lofterne oplyse, at det fremgår af de af klageren indhentede tilbud, at det var planlagt, at lofterne skulle males, inden opfugtningen blev konstateret. Udbedring af kosmetisk forskel vil derfor ikke være relevant her. Vi henviser igen til bilag E for en nærmere forklaring.

Men overordnet set kan man sige, at der er tale om en tålegrænse for, hvor stor en kosmetisk forskel en forsikringstager skal tåle i forbindelse med udbedring af at dækningsberettigende forhold. Der er flere faktorer, der spiller ind ved denne vurdering, herunder for eksempel naturlige af-

græsninger eksempelvis i form af afgrænsede flader, helhedsindtrykket, graden af den kosmetiske forskel med mere.

Denne vurdering vil dog som anført ovenfor ikke være relevant i forhold til lofterne, da planlagte arbejder ikke er dækket af forsikringen.

Samlet set er det vores vurdering, at det er korrekt, at vi har tilbudt at dække udgifter forbundet med udbedring af lofterne på to områder af cirka 2 m², hvilke ifølge taksator virker til at være opfugtede grundet de dækningsberettigende utætheder ved fugerne under terrassedørene.

Vi må fastholde, at vi ser det meget svært at vurdere, at der skulle være tale om et yderligere dækningsomfang, idet der ikke er foretaget andre usædvanlige fugtmålinger ved lofterne, og det ikke har været muligt at besigtige lofterne, før de blev nedtaget inden taksators besigtigelse. Samtidigt er taksator ved besigtigelsen kun blevet forevist, at det havde dryppet fra loftet to steder.

Vi må på denne baggrund fastholde, at vi mener at have tilbudt tilstrækkeligt og korrekt dækningsomfang vedrørende lofterne.

Opsamling

Opsamlende kan vi konkludere, at på nær de utætte fuger under altandørene, som vi har tilbudt at dække udgifter forbundet med udbedring af, er såvel revnedannelser ved altandækket samt nedbrudte fuger i samme område anmærket i tilstandsrapporten.

Klageren har således ved købet af ejendommen via oplysningerne i tilstandsrapporten været bekendt med, at der var revner i altandækket, at fuger i murværket var udfaldne/nedbrudte, samt at der var afskalninger i murværket langs altandækket.

Som ovenfor nævnt vil disse forhold således ikke kunne erstattes via ejerskifteforsikringen, da man til enhver tid gør fradrag i erstatningen for de forhold, som man har kendt til, da man købte ejendommen. Klageren har således vidst, at disse forhold skulle udbedres. Det har ingen betydning, at klageren måske har troet, at han kunne vente med at udbedre disse forhold til et senere tidspunkt, da de ikke er karakteriseret som en kritisk skade.

Det er i dette tilfælde alene følgen (og fugerne under altandøren), som klageren ikke har været bekendt med, hvorfor vi kan hjælpe hermed i henhold til ovennævnte opgørelse.

Omfanget af det dækningsberettigende vedrørende lofterne ses som ovenfor nævnt ikke bevist at være større, end hvad vi ved taksator har vurderet ud fra blandt andet det, som taksator har haft mulighed for at besigtige, og som han har kunnet konstatere i forhold til fugtmålinger.

Vi mener på denne måde, at den erstatning, vi har tilbudt klageren, er tilstrækkelig. Og vi mener således, at de indklagede forhold ikke går udover, hvad vi allerede har tilbudt dækning for, og hvad der ses omfattet af bemærkningerne i tilstandsrapporten.

Forsikringstagers bevisbyrde

Vi henviser afslutningsvist til, at det følger af almindelige forsikringsretlige principper, at det er forsikringstageren, der skal sandsynliggøre/bevise, at et givent forhold er dækket af forsikringen. Dette fremgår også af vilkårenes punkt 8 B."

Klagerens repræsentant har i brev af 1/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi ser sagen som todelt:

1. Etablering af problemets omfang – nedtagning af loft efter konstatering af fugt ved nedtagelse af væg, og efterfølgende re-etablering:

a. Topdanmark - Loftene var allerede nedtaget ved taksators besigtigelse

...

Klagers kommentar – Efter fjernelsen af loft i 1,5m i stuerne's længde, ville vi ikke være i stand til at reetablere denne del med et tilfredsstillende kosmetisk resultat, derfor fjernede vi hele loftet. Dette var ikke planlagt på forhånd – men en konsekvens af skadens relative størrelse. Vi ser ikke at dette skulle have nogen indvirkning på bevisførelsen, da bevisførelsen er fotos af vanddryp og våde pletter på gulv.

b. Topdanmark - Udbedring af en skade - kun efter aftale med Topdanmark

...

Klagers kommentar – Vi fjernede loftet for at etablere skades kilde, og begrænse skaden. Alle fjernede materialer var tilgængelige for inspektion udenfor huset.

c. Topdanmark –

...

Klagers kommentar – Forudsætningen for at finde de 2 gange 2m² som Topdanmark vil dække, var at fjerne en stribe loft langs væggen i hele i stuerne's længde. Derfor bør vi have erstatning for reetablering af 2mx8m = 16 m² loftareal hvis nedtagning var nødvendigt for at finde omfang og kilde. Vi har bedt om dkk 50.000 – altså det dobbelte for et areal der er 4 gange større.

d. Topdanmark –

Vi må fastholde, at vi ser det meget svært at vurdere, at der skulle være tale om et yderligere dækningsomfang, idet der ikke er foretaget andre usædvanlige fugtmålinger ved lofterne, og det ikke har været muligt at besigtige lofterne, før de blev nedtaget inden taksators besigtigelse. Samtidigt er taksator ved besigtigelsen kun blevet forevist, at det havde dryppet fra loftet to steder.

Klagers kommentarer - Vi ringende ind og sagde at der var pletter på gulvet fra vand flere steder. Vi var kun tilstede og kunne tage video af de 2 skader som taksator refererer til. Under alle omstændigheder ville bare ét dryp være for meget. Og vi ville ikke have kunnet konstatere noget som helst uden at fjerne loftet langs væggen. Fotos beviser tydeligt det fugtige niveau der blev konstateret da vi fjernede væggen og senere loftet, og rusten på metal bjælken hele vejen hen beviser jo også at der har været et fugtigt miljø i loftrummet. Dejligt at taksator etablerer at dette ikke er kritisk.

2. Etablering af kilde til indtrængende vand, og afhjælpning af problem

Topdanmark - Som bekendt dækker en ejerskifteforsikring skader, som man ikke kendte til, da man besluttede sig for at købe en ejendom. Det er denne uvished omkring skjulte skader, at dette forsikringsprodukt tager risikoen for.

Topdanmark - Vi forstår klagerens repræsentants henvendelse således, at han mener, at forsikringen skal dække et større omfang af omfugning blandt andet henset til, at der er opstået en kosmetisk forskel mellem de oprindelige fuger og de omfugede, samt at forsikringen skal dække en udbedring af selve altandækket.

Klagers kommentarer - Vi refererer ikke til kosmetiske problemer i vores klage. Kun udbedring af huller. Udbedringen giver kosmetiske udfordringer, men vi har valgt ikke at bede om dækning af at løse dette, for at holde fokus.

Topdanmark - Som ovenfor nævnt vurderer taksator, at årsagen til vandindtrængning ved loftet er en kombination af de utætte fuger under terrassedørene, nedbrudte/udfaldne fuger i murværket langs altandækket og revner i altandækket

Klagers kommentarer – Taksator bekræfter her at vandgennemtrængning også kommer fra andre fuge områder end under dørene. Vi har ikke bedt om erstatning for reparation af revner i dæk.

Topdanmark - For resten af årsagen til den konstaterede opfugtning må vi som ovenfor nævnt henvise til, at vi ikke er blevet præsenteret for eller ved taksators besigtigelse har kunnet konstatere andre faktorer end de i tilstandsrapporten nævnte forhold omkring fuger og altandæk. Og det er som ovenfor forklaret kun lokalt under de to terrassedøre, at taksator er blevet forevist og har kunnet konstatere opfugtning.

Klagers kommentarer – Vi har ikke forevist taksator noget. Han er gået rundt på eget initiativ og undersøgt huset.

...

Klagers kommentarer – Vi er enige med taksator at zinken ikke har været løftet – ej heller ved Tilstandsrapporten. Så fugeproblemet under zinken har været skjult og derfor dækningsberettiget.

Den fuge som vi ønsker dækning af har således ligget skjult under zinkinddækningen, og er først fremkommet da vi selv bryder zinkinddækningen op for at udbedre skadeskilde. Vi har konverteret video om til fotos (eksempel på fuge 1, 2, 3 & 4). Denne er ikke nævnt i Tilstandsrapporten, da zinkinddækningen aldrig har været fjernet før vi selv gjorde det. Taksator har som beskrevet af Topdanmark heller ikke løftet og undersøgt fugen under inddækningen, da han lynhurtigt konkluderede at problemet kom fra fugerne under dørene.

Forstår ikke hvad Topdanmark mener med 'da der ikke var anmeldt utætheder der.....'. Vi har ikke anmeldt hvor vandindtrængningen kom fra – kun at der kom vand ned mange steder i stuerne – etableret og dokumenteret ved en kombination af reelle dryp fotos, og yderligere foto af fugtige pletter på gulvet – hvor vi ikke samtidig kunne filme de aktuelle dryp, da vi ikke var tilstede. Problemet opstår formodentlig kun når der er en kombination af hård regn og kraftig vind fra vest, der trænger vand op ad fugen. Så vi fastholder at skadesårsagen var skjult og ikke nævnt i Tilstandsrapporten, og derfor dækningsberettiget.

Til sidst vil jeg gerne blot nævne at Topdanmarks optræden helt overordnet ligger langt fra hvad der er god etik i forsikringsbranchen. Først lokker de et par unge førstegangskøbere – gennem hvad de kalder 'god rådgivning' til at tegne både hus-, entreprise- og ejerskifteforsikring – den sidste til en meget høj pris (og ..., ... og ... forsikringer), efterladende dem i god tro om at de er dækket optimalt. Velvidende at de på forhånd har fraskrevet sig næsten alt ansvar på grundlag af Tilstandsrapporten og forbehold i policer. De burde faktisk have rådgivet de unge mennesker til at finde et andet forsikringsselskab som ville påtage sig et større ansvar – og ja de unge accepterede tilbuddet, men det ændrer jo ikke at det fremstår som bondefangeri."

Selskabet har i brev af 21/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Det fremgår af klagerens bilag 7, at uoverensstemmelsen mellem det af os tilbudte og det af klageren krævede er følgende (visualiseret på ejendommens plantegning):

...

Vi supplerer dette med et foto fra taksators besigtigelse, der viser ejendommen udefra, herunder altandækket og de to terrassedøre på altandækket:

...

Ad klagerens indsigelse omkring nedtagning/reetablering af lofter

Klagerens repræsentant anfører i sin seneste skrivelse, at klageren efter fjernelse af loftet i 1,5 meter i stuerne længde ikke ville kunne være i stand til at reetablere denne del med et tilfredsstillende kosmetisk resultat, hvorfor hele loftet blev fjernet. Klagerens repræsentant anfører, at han ikke ser, at denne manøvre skulle have effekt på bevisførelsen.

Vi bemærker hertil, at der ifølge klagerens oplysninger var tale om nedsænkede lofter, det vil sige gipsplader. Sådanne kan ifølge taksator let repareres ved at opsætte nye gipsplader de beskadigede steder. Overgangene mellem oprindelige og nye gipsplader spartles og males, og så kan reparationerne ikke ses. Vi er derfor ikke enige i det, som klagerens repræsentant anfører.

Videre mener vi bestemt, at det har en effekt på bevisførelsen, at hele loftet var nedtaget inden taksators besigtigelse, da loftet netop kunne være med til at indikere, hvor/hvor store utætheder, der var tale om, og dermed give et bedre 'skadebillede', som taksator kunne forholde sig til.

Ad klagerens repræsentants nye oplysninger om de nedtagne lofter I forlængelse af ovenstående har klagerens repræsentant i sit seneste høringssvar anført, at de nedtagne lofter lå ved ejendommen på tidspunktet for besigtigelsen, og at taksator kunne have set dem dér.

Vi har forelagt dette for taksator, som oplyser, at han ikke er blevet forevist de nedtagne lofter og ikke har fået nogle informationer herom ved besigtigelsen.

Det ville måske alligevel have været svært at danne sig et overordnet overblik, hvis taksator havde fået forevist de nedtagne lofter, da det formentlig ville være svært at se, hvor de forskellige plader havde været placeret i forhold til bygningens andre konstruktioner. I øvrigt ville gipspladerne givetvis hurtigt blive beskadiget, såfremt de lå på jorden og måske uden overdække.

Taksator oplyser desuden, at der ikke ses fotos på sagen fremlagt af klageren, hvoraf der fremgår nogen væsentlige fugtskader på stueetagens loft.

Ad klagerens krav om at nedtage 16 m² loft

Klagerens rådgiver har anført, at det var nødvendigt at nedtage 16 m² loft, svarende til en stribe loft langs væggen i hele stuerne længde for at lokalisere de to utætheder. Klageren kræver på denne baggrund 50.000 kr. i erstatning.

Det er vores opfattelse, at man i forbindelse med lokalisering af utætheder, naturligt ville nedtage loftet, hvor der var fugtskjolder. Det er videre vores opfattelse, at klageren, efter at han har taget loftet ned, ser, at der er dryp to steder umiddelbart under facaden på 1. sal. Dette er, hvad taksator gengiver, at han fik forevist ved besigtigelsen.

Ved taksators besigtigelse var det for ham oplagt at se sammenhængen mellem de to steder, klageren havde konstateret dryp, og de to steder, der var manglende/mangelfuld fuge ovenover (under terrassedørene).

Havde taksator haft mulighed for at foretage en besigtigelse, inden hele loftet var blevet taget ned, kunne taksator have forklaret dette til klageren.

Taksator havde videre kunnet hjælpe klageren med at se, at de steder, der potentielt højest kunne være utætheder i loft over stue, ville være under altangangen og under facaden på 1. sal. Det vil sige fra facaden i stueetagen og 1-1,5 meter ind. Der ville ikke kunne være utætheder længere inde, da dette er under værelserne på 1. sal. Taksator kunne altså have guidet klageren derhen, at det ikke ville være nødvendigt at nedtage hele loftet, som gjort. Men derimod kun at nedtage loftet, hvor der var konstateret skjolder, som kunne indikere utætheder. Dette især set i sammenhæng med billedet af ejendommens fuger set udefra. Der var altså ifølge taksator ikke indikationer på, at der skulle have været et større omfang af utætheder end de to, som klageren viste taksator, og som sås overensstemmende med utætheder ved fugerne udenfor.

At klageren selv har ment, at det var nødvendigt at nedtage hele loftet, er desværre forsikringen uvedkommende, da der fra forsikringens side skal tages stilling til, om der kan konstateres skader, og hvad årsagen til og omfanget af disse vil være. Denne mulighed var taksator og forsikringen frtaget på tidspunktet for besigtigelsen (der som tidligere nævnt fandt sted fire dage efter, vi havde modtaget de nødvendige oplysninger fra klageren om det anmeldte).

Vi finder det således ikke bevist, at det har været nødvendigt at nedtage de 16 m² loft, som klageren kræver erstattet, og forsikringen kan derfor ikke tilbyde at dække udgifterne forbundet hermed.

Ad klagerens påstand om, at overfladerust på bjælke skulle bevise yderligere utætheder

Klagerens repræsentant anfører videre, at overfladerust på metalbjælke skulle vise, at der var tale om et større antal utætheder.

Vi skal hertil bemærke, at bjælken er indstøbt i altandækket under altangangen. Bjælken kan ifølge taksator i de kolde perioder blive særdeles kold, hvilket kan medføre kondens, som bevirker, at bjælken kan ruste. Betondækket kan også ifølge taksator tidligere have været utæt, hvilket også kan have medført rust.

Bjælkens tilstand var ved besigtigelsen dog fin, der var blot tale om overfladerust, og bjælkens tilstand adskilte sig ikke fra tilsvarende.

At der kunne konstateres overfladerust på bjælken er således ikke ensbetydende med, at der var flere aktuelle utætheder, da klageren overtog ejendommen. Der er derimod tale om, at bjælkens tilstand var helt sædvanlig henset til konstruktionens opbygning (med dertilhørende generering af kondens) og henset til konstruktionens alder.

Vi mener derfor ikke, at det konstaterede overfladerust på bjælken er et bevis for, at der har været tale om flere utætheder på overtagelsestidspunktet.

Ad klagerens anførte om fuge under zinkinddækning

Klagerens rådgiver skriver, at han mener, at ejerskifteforsikringen skal dække udgifter forbundet med udskiftning af fuge under zinkinddækning på muren ved altanen.

Taksator oplyser hertil, at han ved sin besigtigelse foretog fugtmålinger af betondækket under altanen, hvor der kunne måles et normalt fugtniveau. Dette indikerer, at der ikke var utætheder under zinkinddækningen.

De to steder, hvor taksator fik forevist, at det havde dryppet, kunne konstateres at ligge under hver sin altandør. Der kunne således ikke ses en sammenhæng med dryppene og fugen under zinkinddækningen. Men derimod en klar sammenhæng mellem dryppene og fugerne under altandørene.

Vi kan på denne baggrund ikke tilbyde at dække udgifterne forbundet med udskiftning af fuge under zinkinddækning.

Sammenfatning

Sammenfattende er det som nævnt vores vurdering, at vi har givet tilsagn til at dække udgifter forbundet med det korrekte omfang af utætheder.

Vi henviser kort til vores forrige høringssvar samt vilkårenes bestemmelser i

- punkt 15 C, om at skadebegrebet skal være opfyldt, for at et forhold kan medføre dækning/erstatning
- punkt 16 A, hvorefter forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten
- punkt 16 G, hvorefter forsikringen ikke dækker forhold, der kun består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse
- samt til punkt 8 B og 8 C, som foreskriver, at det er forsikringstager, der skal bevise, at et givent forhold er dækket af forsikringen. Samt at udbedring af en skade kun må foretages efter aftale med Topdanmark.

Samlet set kan det af klagerens rådgiver anførte som nævnt ikke føre til en ændring af vores samlede vurdering.

Vi skal dog naturligvis beklage klagerens opfattelse af, at Topdanmarks sagsbehandling ikke lever op til god etik i forsikringsbranchen. Vi bestræber os på at levere en seriøs og god sagsbehandling samt kundeoplevelse. Og vi beklager derfor som nævnt klagerens opfattelse."

Klagerens repræsentant har i brev af 1/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Afsnittene i Topdanmarks brev som vi svarer på gengives først i kursiv – og derefter følger vores kommentarer:

...

KLAGERS KOMMENTAR: Som det ses på vedhæftede fotos var der kun tale om nedsænket loft i 'køkkendelen'. 'Stuedelen' hvor der også kom vand ned var et gammeldags gips loft med stuk. Dette ville være meget svært og dyrt at reparere i så stort et omfang – hvilket vi allerede har ar-

gumenteret overfor Topdanmark. Dette viser at de ikke tager sig af detaljen, og vurderer på et forkert grundlag.

Ikke at det er relevant som så - men det var aldrig hensigten at tage hele loftet ned. Som det ses havde vi været meget grundige med at lave rene linjer, så det ville være nemt at reparere loftet hvor den nedtagne mur havde stået.

Havde vi ikke taget muren ned, havde vi slet ikke konstateret fugten – og skaden kunne have fortsat med at udvikle sig, og da den tydeligvis er skjult burde Topdanmark være glade for vores grundighed ifm at konstatere og stoppe endnu mere alvorlige og dyre følgeskader.

...

KLAGERS KOMMENTAR: Som det også fremgår af ovennævnte fotos var der ingen synlige pletter på loftet set fra stuen – og havde der været dette, ville dette også have fremgået af Tilstandsrapporten. Og netop derfor var det nødvendigt at tage 1,5 meter ned i længden af rummene for at konstatere skadens omfang, og stoppe yderligere vandindtrængning.

Ad klagerens repræsentants nye oplysninger om de nedtagne lofter I forlængelse af ovenstående har klagerens repræsentant i sit seneste høringssvar anført, at de nedtagne lofter lå ved ejendommen på tidspunktet for besigtigelsen, og at taksator kunne have set dem dér. Vi har forelagt dette for taksator, som oplyser, at han ikke er blevet forevist de nedtagne lofter og ikke har fået nogle informationer herom ved besigtigelsen.

KLAGERS KOMMENTARER: Taksator havde vældig travlt med at affærdige anmeldelsen, så han må have overhørt eller glemt at vi fortalte dette, ligesom han ikke har styr på detaljerne i andre tilfælde, og spekulerer mere i teori end bygger på fakta.

Det ville måske alligevel have været svært at danne sig et overordnet overblik, hvis taksator havde fået forevist de nedtagne lofter, da det formentlig ville være svært at se, hvor de forskellige plader havde været placeret i forhold til bygningens andre konstruktioner. I øvrigt ville gipspladerne givevis hurtigt blive beskadiget, såfremt de lå på jorden og måske uden overdække. Taksator oplyser desuden, at der ikke ses fotos på sagen fremlagt af klageren, hvoraf der fremgår nogen væsentlige fugtskader på stueetagens loft.

KLAGERS KOMMENTAR: Her er vi enige. Dette er naturligvis ikke fremlagt, da der ikke var synlige pletter på loftet set fra stuen – og som kommenteret ovenfor - så ville dette også have fremgået af Tilstandsrapport.

Ad klagerens krav om at nedtage 16 m2 loft Klagerens rådgiver har anført, at det var nødvendigt at nedtage 16 m2 loft, svarende til en stribe loft langs væggen i hele stuerens længde for at lokalisere de to utætheder. Klageren kræver på denne baggrund 50.000 kr. i erstatning. Det er vores opfattelse, at man i forbindelse med lokalisering af utætheder, naturligt ville nedtage loftet, hvor der var fugtskjolder.

KLAGERS KOMMENTAR: Der var som skrevet ovenfor INGEN synlige fugtskjolder – og i hvilket fald skaden jo ikke havde været skjult.

...

Ankenævnet for Forsikring

17.

101390

KLAGERS KOMMENTAR: Det er jo kun muligt at konstatere sammenhængen da loftet er taget ned!!!! Og taksator fandt det åbenbart så oplagt at han stoppede med at undersøge resten af fugerne – som vi synes ville have været oplagt.

...

KLAGERS KOMMENTAR: Taksator blander tingene sammen. Der er den del af loftet – fra 1,5 som vi først tager ned – og så er der resten af loftet.

Og igen er vi enige – vi mener også at det potentielt højest vil være 1,5m fra væggen. Derfor tager jo netop først kun 1,5m ned fordi vi også tror der er en sammenhæng til 1. Sals altangang. Og det er KUN denne del vi kræver erstatning for (baseret på Topdanmarks udregningsmetode). Ingen kunne gætte sig til hvor der var vandgennemtrængning – som for øvrigt kom ned flere end de 2 steder. Vi var desværre kun i stand til at filme dryp 2 – resten blev vist som skjolder på gulvet.

Vi kræver ikke erstatning for 75% af loftet, som vi selv har valgt at tage ned og genopføre af kosmetiske årsager.

...

KLAGERS KOMMENTAR: Det er jo ren spekulation fra Taksators side – og igen mangel på fakta – bjælken er ikke indstøbt, men understøtter blot betondækket. Som skrevet ovenfor kom der vand ned flere end de 2 steder. Rummet imellem loft og 1. Sal var meget fugtigt – og det var frisk fugt. Som dog ikke var af større omfang end at den udtørrede efter at der blev åbnet op.

...

KLAGERS KOMMENTAR: Taksator skriver at det indikerer – igen ikke fakta. Vi har fremsendt fotos der viser tilsvarende huller i fugen under zinkinddækningen, som har givet samme problemer med indtrængende vand, og krævet den samme udbedring. At tage normale fugtighedsmålinger i underetagen, som bevis for at de beviste huller i fugen ikke giver problemer, giver ingen mening. Han kunne jo heller ikke have konstateret dette, hvis loftet i 1,5 ikke havde været taget ned. Både synsmand og taksator skulle have undersøgt fugerne under zinkinddækningen, hvis ansvaret skulle have været afskrevet.

...

KLAGERS KOMMENTAR: Adskillige huller i fuge under døre og zinkinddækning har ikke været konstateret i Tilstands rapporten – og opfylder derfor Ejerskifteforsikringens vilkår, som berettiget til dækning/erstatning.

...

Den eneste mulighed for at etablere sammenhæng og alvor af skaden var at tage 1,5 loft ned i stueetagen. Dette stemmer også overens med hvad Taksator ville have rådet os til. Derfor skal forsikringen dække reparation af skades kilde – fuger i hele etagens længde, og genetablering af loft i 1,5m længde i de 2 stuers bredde."

Selskabet og klageren har yderligere kommenteret sagen i indlæg til nævnet af 14/8 2024, 19/8 2024 og 23/8 2024.

Ankenævnet for Forsikring

18.

101390

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 12/3 2023 fremgår bl.a.:

Litra	Anvendelse	Opført	Bebygget areal m2		Etager udover kælder	Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
			Total	Kælder			Bolig	Erhverv
A	Beboelse	1939	98	72	2	-	180	-

...
Beboelse – ydervægge

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
8		Altan mod have har nogle revner i altandæk.	Der kunne i det konkrete tilfælde umiddelbart ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.	Det skønnes at være overfladiske revner.
9		Murværket har nogle steder områder med ikke helt udfyldte fuger blandt andet mod have.	-	Der kunne ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.
10		Murværket har nogle revner mod øst ved indmuret gelænder.	Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere.	Det skønnes at kunne være tæring i gelænder.
11		Murværket har nogle fugerevner mod sydøst.	Forholdet skønnes ikke at ville give anledning til yderligere skadesudvikling.	Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.
12		Murværket har nogle afskalninger og nedbrudte fuger langs altandæk mod syd og vest.	Det kan ikke udelukkes at forholdet vil udvikle sig yderligere.	Forholdet kan kræve løbende vedligeholdelse.

...

BEBOELSE - Stueplan - Generelt for stueetagen				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	
17		Indvendig side af ydervæg har nogle steder revner blandt andet mod have.	Der kunne ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.	-

...
BEBOELSE – Stueplan – Stue

...

18		På loftbjælke mod have er der skjolder efter fugt.	-	Der er ikke målt fugt, og der er ikke forhold ved den overliggende konstruktion der indikere, at der skulle komme vand ind, hvorfor forholdet skønnes at være fra tidligere skade.
----	---	--	---	--

..

Ankenævnet for Forsikring

19.

101390

Af selskabets skadestatus af 15/8 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold

I har overtaget huset for kort tid siden og i er i gang med en større renovering. I den forbindelse konstaterer I de anmeldte forhold.

Vandskade i loft i stueetage:

I forbindelse med nedtagning af nedhængte lofter konstaterer i enkelte dryp 2 steder umiddelbart under facaden på 1. sal. Dryppene er umiddelbart under terrassedøre. Jeg foretog fugtmålinger på lofter (træbjælker og betondæk) og alle steder kunne der måles et normalt fugtniveau. Der kunne ikke konstateres nævneværdigt nedbrydning i etagebjælker. Dette indikerer at vandindtrængningen ikke har stået på længe.

Jeg besigtigede altanen for årsager til vandindtrængningen. Jeg kunne se steder ved/under de 2 altandøre hvor fuger mangler eller er utæt. Dette er sandsynligvis årsag til vandindtrængningen.

Forholdet er som udgangspunkt omfattet af forsikringen men jeg vil umiddelbart vurdere, at fugning under de 2 døre kan udføres for under selvriskoen på kr. 5.400,-. Derfor erstattes forholdet ikke. Hvis jeres håndværker mener reparationen overstiger selvriskoen bedes i redegøre herfor samt fremsende tilbud på udbedring til godkendelse. Vurderer vi tilbuddet er for højt forbeholder vi os retten til at indhente andet tilbud.

Fuger i murværket umiddelbart over og langs med altanen er med revner og afskalninger. Dette kan være medvirkende årsag til, at der trænger vand ind. Dette er nævnt i tilstandsrapporten og erstattes derfor ikke. I bør få repareret forholdet.

Der er flere revner i altandækket. Disse kan også medføre utætheder og dem bør i få udbedret. Revnerne er nævnt i tilstandsrapporten og erstattes derfor ikke.

Eventuelle skader på loft i stueetagen erstatter vi ikke da i har fjernet loftet i flere rum og en re-etablering må betragtes som planlagt arbejde.

I etagedækket er der en stålbjælke som understøtter facaden på 1.sal. Denne har lidt overfladerust. Jeg kradsede i bjælken og kunne konstatere, at der er tale om overfladerust. Jeg vurderer ikke at der er nærliggende risiko for svigt eller skader eller at tilstanden adskiller sig fra tilsvarende huse bygget i 30'erne. Derfor er forholdet ikke omfattet af forsikringen.

Vandskade i loft i badeværelse:

Ved renoveringen af badeværelset på 1. sal har i konstateret, at der er nedbrydning i 4 forskallingsbrædder hvor udlufts kanaler var. Omfang var i alt ca 50 x 50 cm. Jeg foretog fugtmålinger og der kunne måles et normalt fugtniveau hvilket kan indikere, at det nedbrudte træ er forårsaget af tidligere utæthed. I har fjernet udlufts kanalen da denne skal sløjfes og i har lukket hullet i taget. Jeg spurgte om det var muligt at komme op i loftrummet med fik oplyst, at dette ikke var muligt da loftrummet var fyldt med isolering.

I tilstandsrapporten er i blevet gjort opmærksom på at den byggesagkyndige ikke har været oppe i loftrummet. På baggrund heraf har vi oplyst jer følgende på policen:

...

På baggrund af forbeholdet i policen kan utætheden måske afvises da det kan have været synligt hvis det var muligt at besigtige loftrummet. Ud over det vil udbedring af det mindre område med nedbrudt træ ikke overstige selvriskoen på kr. 5.400,-. Derfor erstattes forholdet ikke.

Hvis der kommer nye oplysninger eller forhold, som I mener, vi ikke har medtaget i vores betragtning hører vi naturligvis meget gerne fra jer, så vi kan vurdere dette. I kan i så fald blot kontakte os igen med den nye dokumentation eller forklaring."

Af klagerens mail af 1/9 2023 fremgår bl.a.:

"VI SKAL SÆTTE LOFT OP I NÆSTE UGE - SÅ DET ER VIGTIGT AT I TAGER KONTAKT HVIS I HAR BEHOV FOR AT BESE SKADES STED IGEN."

Af selskabets mail af 4/9 2023 fremgår bl.a.:

"Jeg vil gennemgå din klage og sagen nærmere, hvorefter jeg vender tilbage til dig. Vi har umiddelbart ikke brug for at genbesigtige forholdet, men det er i sidste ende op til jer, om I ønsker at udbedre forholdet, da det kan forringe jeres bevisførelse i et eventuelt videre forløb."

Af forsikringspolicen fremgår bl.a.:

"Selvrisiko
5.400 kr.

...

Forsikringen gælder i 5 år fra den 1. juli 2023

...

Undtagelser og forbehold for denne forsikring

Forsikringen omfatter kun bygninger, der er gennemgået i tilstandsrapporten, og bygningens elinstallationer, der er gennemgået i elinstallationsrapporten.

Forsikringen dækker ikke skader, der konstateres i den ubesigtigede del af krybekælderen og tagbelægningen, da det i tilstandsrapporten under bemærkninger er noteret, at disse ikke er besigtiget grundet manglende adgang på besigtigelsestidspunktet. Du bærer derfor selv risikoen for eventuelle skader her og anbefales at undersøge bygningsdelene nærmere. Forsikringen dækker ikke skader, der konstateres i tagrummet, da det i tilstandsrapporten under bemærkninger er noteret, at denne ikke er besigtiget grundet manglende adgang på besigtigelsestidspunktet. Du bærer derfor selv risikoen for eventuelle skader her og anbefales at undersøge bygningsdelen nærmere. Forsikringen dækker ikke skader på fundament, sokkel og vægge, som skyldes fejlfundering og sætninger i 'C Garage mod øst', da det i tilstandsrapporten punkt 35 er nævnt, at der er sætningsskader. Årsagen til sætninger findes oftest i ejendommens fundering og jordbundsforhold og man bør altid undersøge om der pågår aktive sætninger på ejendommen. Forsikringen dækker ikke skader på vægge og gulve i og tilstødende til vådrum, da der i tilstandsrapporten punkt 22 for 'Gæstetoilet' er nævnt 'Radiator er tæret i bunden'. Det er vores erfaring at gulve og vægge allerede kan have taget skade af utæthederne, hvorfor vi opfordrer til at lade gulve og vægge omkring vådrum fugtmåle ved konstaterede utætheder. Forsikringen dækker ikke skader på vægge og gulve i og tilstødende til vådrum, da der i tilstandsrapporten punkt 23 for 'Badeværelse' er nævnt 'Fuge ved badekar mod bruseniche er med slip'. Det er vores erfaring at gulve og vægge al-

lerede kan have taget skade af utæthederne, hvorfor vi opfordrer til at lade gulve og vægge omkring vådrum fugtmåle ved konstaterede utætheder. Forsikringen dækker ikke skader i krybekælderen, herunder skader på terrændæk, træværk og etageadskillelse, som skyldes for lavt siddende ventilationsriste jævnfør punkt 7. Lavtsiddende riste er ofte årsag til vandindtrængen og manglende ventilation. Forsikringen dækker ikke skader i tagkonstruktionen i 'B Garage mod vest' som skyldes utætheder, herunder skader på træværk, isolering og beklædninger, da der i tilstandsrapporten punkt 27 er nævnt 'Ved inddækningen er der revner i mørtlen og tagpap er nogle steder ikke ført op under inddækning'. Forsikringen dækker ikke skader i tagkonstruktionen som skyldes utætheder, herunder skader på træværk, isolering og beklædninger, da der i tilstandsrapporten punkt 2 er nævnt 'Skorstenen i midten af huset mod haven har nogle manglende fuger ved inddækning'."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"14 Hvad er dækningen betinget af? A Forsikringen dækker forhold, der var til stede, da henholdsvis tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten blev udarbejdet, eller som er opstået, efter disse rapporter er blevet udarbejdet, men inden køber har overtaget ejendommen.

...

15 Hvilke skader dækker forsikringen?

Forsikringen dækker:

...

C 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, revnedannelse, 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

16 Hvilke skader dækker forsikringen ikke?

Forsikringen dækker ikke:

A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, så du ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

G Forhold, der kun består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 15 C.

H Forhold, der kun består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

...

J Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som du på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået."

Nævnet har fået forelagt fotografier, herunder af plantegning med angivelse af omfanget af selskabets dækningsomfang og klagerens ønskede dækningsomfang.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – et enfamilieshus i 2 plan opført i 1939 – den 1/7 2023. Den 4/8 2023 anmeldte klageren, at der var fugtplamager i loftet i stueetagen og rust i bærejern. Selskabet besigtigede ejendommen den 11/8 2023. Selskabet har inden sagens indbringelse for nævnet tilbudt dækning af udgifter forbundet med udbedring af utætte/manglende fuger under altandøre 2 steder, og 2 foreviste opfugtninger i loftet, anslået til to steder af omkring to m². Erstatningen er opgjort til 30.000 kr., hvorfra der bliver trukket selvrisko. Selskabet har afvist at yde yderligere erstatning. Klageren ønsker dækning af udgifterne til reparation af 20 meter fuge mellem altan og væg/døre på 1. salen, svarende til 25.000 kr., og reetablering af 16 m² loftareal, svarende til 50.000 kr.

Klageren har anført, at der var sket skade på dele af loftet i stueetagens 2 stuer grundet vandindtrængen fra 1. salen. Klageren har anført, at det ved nedtagning af en væg i stueetagen kunne konstateres, at rummet mellem stueloftet og 1. salens gulv var fugtigt. Grundet bekymring for skadesomfang valgte de at nedtage mere af loftet. Klageren har anført, at der ikke var synlige tegn på vandindtrængen i loftet, før de åbnede op, og at det på selskabets besigtigelsestidspunkt den 11/8 2023 var tørt vejr. Taksator kunne derfor ikke konstatere alvorlige følgeskader, idet området havde stået "åben" i nogle dage og havde haft tid til at tørre ud. Klageren har anført, at der dog var udtørrede synlige pletter på gulvet og fotomateriale, som dokumenterer, at det dryppede med vand. Klageren har anført, at der var behov for reparation af hele fugen mellem altanen og muren, idet der kom vand ind fra andre steder end under altandørene. Klageren har accepteret, at selskabet alene skal dække 2 x 8 meter af loftet, og at han selv skal afholde

udgifter til at sikre et kosmetisk resultat af loft og altan. Klageren har anført, at den resterende fugt var skjult under zinkinddækning, som taksator ikke tjekkede ved besigtigelsen.

Selskabet har anført, at klageren ved besigtigelse den 11/8 2023 havde nedtaget alle lofterne, og at taksator derfor var nødt til at foretage vurdering ud fra de tilbageværende konstruktioner over loftet. Selskabet har anført, at taksatoren vurderede, at manglende/utætte fuger ved/under de to altandøre var årsag til vandindtrængningen. Taksatoren målte et normalt fugt-niveau alle steder. Selskabet har anført, at konstruktionen – uanset, at denne måtte have stået åben i et par dage før taksators besigtigelse – ikke tørrer op på så kort tid. Selskabet har anført, at taksator ikke kunne konstatere større fugtskjolder eller andre tegn på fugt, ligesom der ikke blev konstateret nævneværdig nedbrydning i etagebjælkerne, som adskilte sig nævneværdigt fra tilsvarende konstruktioner af samme alder. Selskabet har anført, klageren ikke har dokumenteret et yderligere omfang af fuger, som på tidspunktet for overtagelsen udgjorde dækningsberettigende skade. Selskabet har også anført, at klageren i tilstandsrapporten blev advaret om afskalninger af murværket og nedbrudte fuger langs altandækket, og at det alene er de manglende/utætte fuger under altandørene, som klageren ikke var bekendt med. Selskabet har anført, at forsikringen ikke dækker kosmetisk forskel mellem de oprindelige og omfugede fuger. Selskabet har anført, at klageren – for så vidt angår dækningsomfang for lofterne – har stillet sig i en bevismæssig vanskelig situation, og at det ikke var nødvendigt at nedtage lofterne i det omfang, som klageren har gjort. Selskabet har anført, at de normale fugtmålinger indikerede, at der ikke var utætheder under zinkinddækningen.

Det fremgår af tilstandsrapporten nr.8, at "altan mod have har nogle revner i altandæk. Risiko Der kunne i det konkrete tilfælde ikke umiddelbart konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader. Bemærkning Det skønnes at være overfladiske revner". Forholdet har fået karakteren gråt hus. Af nr. 12 fremgår det med karakteren "gult hus", at "murværket har nogle afskalninger og nedbrudte fuger langs altandæk mod syd og vest. Risiko Det kan ikke udelukkes, at forholdet vil udvikle sig yderligere. Bemærkning Forholdet kan kræve løbende vedligeholdelse"

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 15/8 2023, at "I forbindelse med nedtagning af nedhængte lofter konstaterer I enkelte dryp 2 steder umiddelbart under facaden på 1. sal. Dryppene er umiddelbart under terrassedøre. Jeg foretog fugtmålinger på lofter (træbjælker og betondæk) og alle steder kunne der måles et normalt fugtniveau. Der kunne ikke konstateres nævneværdigt nedbrydning i etagebjælker. Dette indikerer at vandindtrængningen ikke har stået på længe. Jeg besigtigede altanen for årsager til vandindtrængningen. Jeg kunne se steder ved/under de 2 altandøre hvor fuger mangler eller er utæt. Dette er sandsynligvis årsag til vandindtrængningen. Forholdet er som udgangspunkt omfattet af forsikringen men jeg vil umiddelbart vurdere, at fugning under de 2 døre kan udføres for under selvriskoen på kr. 5.400. ... Fuger i murværket umiddelbart over og langs med altanen er med revner og afskalninger. Dette kan være medvirkende årsag til, at der trænger vand ind. Dette er nævnt i tilstandsrapporten og erstattes derfor ikke. I bør få repareret forholdet. Der er flere revner i altandækket. Disse kan også medføre utætheder og dem bør I få udbedret ... Eventuelle skader på loft i stueetagen erstatter vi ikke da I har fjernet loftet i flere rum og en reetablering må betragtes som planlagt arbejde. I etagedækket er der en stålbjælke som understøtter facaden på 1.sal. Denne har lidt overfladerust. Jeg kradsede i bjælken og kunne konstatere, at der er tale om overfladerust".

Det fremgår af selskabets afgørelse af 17/10 2023, at "forsikringen kan dække udgifter forbundet med udbedring to steder, hvor der efter det oplyste har dryppet ind. ... * Utætheder/dryp to steder * Anslået har hvert sted medført fugtskjolder på omkring 2 m2 * Udgift til tømrer til at overfladebehandle træværket * Udgift til murer til at reetablere pudsede lofter inkl. isolering under altandækket Pris 25.000 kr. inkl. moms. Samlet erstatning for udgifter forbundet med udbedring af fuger, jf. ovenfor, samt skader ved loftet udgør således 30.000 kr. Herfra trækkes der selvriskoen på 5.400 kr.".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 15, 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, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger". Det fremgår af punkt 16, at forsikringen ikke dækker "Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet", og "Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som du på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået".

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klageren, der skal bevise, at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningen, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved altandækket – herunder fugerne – og loftet i stueetagen, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten og de forhold, som selskabet har tilbudt at erstatte.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har tilbudt dækning af fugerne under de 2 altandøre, som selskabets taksator ved besigtigelse konstaterede manglede/var utætte. Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af taksatorrapporten, at taksator målte normale fugt-niveauer ved betondæk og træbjælker, og at den understøttende stålbjælke var med overfladerust, som ikke gav nærliggende risiko for svigt eller skader, ligesom tilstanden af bjælken ikke adskilte sig fra tilsvarende huse fra 1930'erne.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren i tilstandsrapporten bl.a. blev advaret om revner i altandæk, afskalninger af murværket og nedbrudte fuger langs altandækket mod syd og vest. For så vidt angår sidstnævnte fremgår det, at det ikke kan udelukkes, at forholdet vil udvikle sig

Ankenævnet for Forsikring

26.

101390

yderligere. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at det fremgår af taksatorrapporten, at disse forhold kan være en medvirkende årsag til vandindtrængningen, og at det fremgår af forsikringsbetingelserne, at forsikringen ikke dækker forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten.

Nævnet har tillige lagt vægt på, at klageren har bragt sig i en bevismæssig vanskelig situation ved at have nedtaget loftet få dage forinden selskabets besigtigelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings