Den 30. maj 2011 blev i sag nr. 78.819:

xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for vandindtrængen fra den forsikrede ejendoms tagterrasse.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at skaden er anmeldt efter forsikringstidens udløb. Selskabet har yderligere henvist til, at det ikke findes sandsynliggjort, at det anmeldte forhold var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 23/10 2002, at den forsikrede ejendom er opført i 1971. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 27/2 2003 og med ophør den 1/3 2008.

Klageren overtog ejendommen den 27/2 2003. I 2006 anmeldte han, at der var en utæthed på tagterrassen på ejendommens anden sal. Selskabets taksator besigtigede ejendommen og konstaterede, at tagpapbanerne under den opklodsede flisebelægning tidligere havde været forsøgt lappet med en silikonefuge, og at tagpappen over et langt stykke savnede vedhæftning til underlaget, hvorved vand var trængt ind under stuegul-

vet på ejendommens anden sal. På denne baggrund ydede selskabet forsikringsdækning for udgifterne til tætning af tagpappen og udskiftning af stuegulv, ligesom selskabet dækkede følgeudgifterne i form af flytning og opmagasinering af indbo.

I 2008 anmeldte klageren på ny vandindtrængen. Selskabets skadekonsulent besigtigede ejendommen, men kunne efter det af selskabet oplyste ikke konstatere tegn på skader, hvorfor klageren fik at vide, at han skulle henvende sig, såfremt der igen opstod vandindtrængen.

Primo marts 2010 anmeldte klageren, at der igen var sket vandindtrængen. På selskabets foranledning blev ejendommen undersøgt den 9/3 2010 af SSG Fugtteknik, der udarbejdede en rapport af 17/3 2010. Heraf fremgår bl.a.:

"**Omfang/Årsag:**
En formodet utæthed i tagpap på terrasse har forårsaget at vand er trængt ind under parketgulv i stue, hvorefter at vandet er trukket ned i køkken/alrum på 1 sal.

Stue:
Ved måling kunne der konstateres 100 % RF ved 20ºC, 14 g/kg luft under parketgulv. Der er ikke udlagt mineraluld under parketgulvet. Parketgulvet har i områder fået 'vaskebræt' lignende udseende.
Konklusion:
Der er iværksat en udtørring under parketgulvet.

Terrasse:
Der blev foretaget en scanning af tagpappen langs med vinduespartiet. Målingerne viste at der er fugt under tagpappen.
Konklusion:
Det anbefales at fliserne på terrassen fjernes, og der bliver foretaget en vurdering af tagpappens beskaffenhed.
Umiddelbart er et skøn at smeltevand er trængt ind under tagpappen via inddækninger mod naboer. Herefter har vandet frit haft mulighed for at trænge ind under vinduespartiet, og videre ind under parketgulvet.

Køkken alrum 1 sal.:
Gulv.
Ved måling kunne der konstateres 100 % RF ved 20ºC, 14 g/kg luft under parketgulv ved dør mod have. Der er ikke udlagt mineraluld under parketgulvet. Parketgulvet har i området ved havedør fået 'vaskebræt' lignende udseende.
Konklusion:
Der er iværksat en udtørring under parketgulvet.
Vægge.
Der er konstateret fugt bag tapeter i de områder der er markeret med gult på plantegningen. >28 % vandindhold./ > 140 digt.

Værelse 1 sal:
Vægge.
Der er konstateret fugt bag tapeter i de områder der er markeret med gult på plantegningen >28 % vandindhold / > 140 digit."

I brev af 10/6 2010 til selskabet anførte klageren bl.a.:

"En sag der startede i 2006, hvor man d. 20.6. erkendte erstatning af nyt gulv, grundet vandskade fra utæthed på tagterrasse. På daværende tidspunkt gjorde jeg opmærksom på, om taget ikke skulle undersøges nærmere, da det måske kunne være utæt andre steder.

Knap 2 år senere inden garantiens udløb opstår samme skade igen. … kontaktes igen. Gulvlæggeren, der havde lagt gulvet, blev kaldt ud, denne sagde at gulvet viste tegn på samme skade som sidst, da … kom senere, erkendte han det samme. Han ville kontakte nogle specialister bl.a. Junckers, da han ikke kunne finde fejlen. Intet skete når han lovede at ringe tilbage eller blev kontaktet. Efter ca. ½ år er der pludselig en person ved navn … sat på sagen. Han kommer ud for at se på skaden, kan se den har været der, men mener at gulvbrædderne har lagt sig så meget ned igen, at vi skal vente og se tiden an, hvilket jeg protesterer kraftigt imod.

Ca. 8-9 mdr. senere sker det samme igen. Endnu engang kontaktes … Han møder op og kan se at det er helt galt. På daværende tidspunkt er garantien udløbet, men da jeg tidligere har henvendt mig inden dennes udløb, siger han at sagen taler til min fordel. Derfor vil der blive sat en affugter op, der kommer besøg af fugttekniker og tagdækker for at følge sagen op, og derefter vil jeg høre nærmere. Igen lover og lover man. Efter utallige opkald, lykkedes det, får den besked at han skal snakke med jurister i huset, endnu ingen tilbagemelding. Her står sagen i dag. Er træt af at der hele tiden bliver kørt rundt med en og lovet og lovet dog uden at ske noget. Tålmodigheden er opbrugt."

Selskabet afviste ved brev af 13/7 2010 at yde forsikringsdækning og anførte som begrundelse herfor bl.a.:

"Vi har modtaget din klage over vores afgørelse dateret den 10. juni 2010. Jeg har fået sagen overdraget til besvarelse som et led i vores procedure om nye øjne på sagen.

Jeg har gennemgået sagens bilag, og kan på baggrund heraf meddele, at vi fastholder afgørelsen, fordi sagen vurderes at være behandlet korrekt. Begrundelsen får du nedenfor.
Indledningsvis vil vi beklage den lange svartid.

Det fremgår at dit brev, at du har haft anmeldt en utæthed på tagterrassen i 2006. Denne utæthed har taksator … anerkendt i brev af 20. juni 2006. Det fremgår af brevet, at der er udført reparation af tagpappen og udskiftning af stuegulvet. Herudover har vi betalt for flytning og opmagasinering af indbo.

Årsagen til vandskaden i 2006 var ifølge det oplyste, at pappen over et langt stykke savnede vedhæftning til underlaget, hvorved vandet har kunne trænge ind under stuegulvet og har medført skade.

Ifølge dit brev går der 2 år efter udbedring af ovennævnte skade før du igen konstaterer vandindtrængning. Ved …'s besigtigelse af ejendommen kunne der imidlertid ikke konstateres tegn på skader, hvorfor du blev bedt om at henvende dig igen, såfremt der atter konstate-

redes vandindtrængning. Vi hører herefter ikke noget til sagen fra maj 2009 til marts 2010, hvor du anmelder om vandindtrængning.

Skadekonsulent … besigtiger atter forholdet den 2. marts 2010 og får i den forbindelse udført en fugtundersøgelse af din ejendom. Det fremgår af fugtundersøgelsen dateret den 17. marts 2010, at SSG umiddelbart skønner, at årsagen til vandindtrængningen er, at der er trængt vand ind under tagpappen via inddækninger mod naboerne.

Din ejerskifteforsikring er trådt i kraft den 27. februar 2003. Og er tegnet for en 5-årig periode. Ejerskifteforsikringen udløb således i foråret 2008.

Det er en betingelse for at opnå dækning over ejerskifteforsikringen, at skaden eller risikoen for skade var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 2, punkt 9. 2.

Med henvisning til den udarbejdede fugtrapport er det vores vurdering, at årsagen til den senere konstaterede vandindtrængning ikke er den samme årsag, som var skyld i den tidligere opståede skade. Vi begrunder dette med, at der nu vurderes at være tale om utætheder ved inddækningen mod naboerne og den tidligere skade var som følge af manglende vedhæftning på tagpapbanerne. Der har ligeledes været fjernet flere fliser på tagterrassen uden at det har medført konstatering af skader.

På baggrund af oplysningerne i sagen finder vi det ikke sandsynliggjort, at årsagen til den nu anmeldte vandindtrængning var til stede på tidspunktet for din overtagelse af ejendommen. Bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, påhviler dig som forsikringstager i medfør af forsikringsaftalelovens § 22. Som sagen ligger oplyst finder vi det ikke sandsynliggjort, at årsagen var til stede på tidspunktet for din overtagelse af ejendommen.

Vi kan derfor ikke tilbyde dækning for det anmeldte forhold over ejerskifteforsikringen.

De udgifter der er afholdt til fugtrapporten og aftørringen, som skadekonsulenten har iværksat er vi dog indstillet på at betale for."

Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse og har efter indsigelse over for selskabet indbragt sagen for nævnet ved klage af 1/8 2010.

Selskabet har over for nævnet ved brev af 26/8 2010 fastholdt sin afgørelse og til støtte herfor bl.a. anført:

"Vores kunde har klaget over afvisning af utætheder i tagbelægningen.

Indledningsvis beder vi nævnet bemærke, at vores kundes ejerskifteforsikring er udløbet den 1. marts 2008. Vores kunde har derfor på nuværende tidspunkt ikke en ejerskifteforsikring, der er i kraft.

Vi har anerkendt dækning for utætheder i tagbelægningen i form af en tætning af tagpap. Ved vores kundes nye henvendelse har vi valgt - på trods af at forsikringen var udløbet - at iværksætte en undersøgelse af tagbelægningen for at vurdere om der var tale om en dårlig udbedring af den tidligere anerkendte reparation, eller om der er tale om et nyt forhold.

Fugtundersøgelsen blev foretaget af SSG. Der er udarbejdet rapport dateret den 17. marts 2010. Det fremgår af fugtundersøgelsen, at SSG umiddelbart skønner, at årsagen til vandindtrængningen er, at der er trængt vand ind under tagpappen via inddækninger mod naboerne.

I forbindelse med den tidligere anmeldte vandindtrængning var årsagen utætheder i tagpapbelægningen som følge af manglende vedhæftning på tagpapbanerne. Den nuværende utæthed skyldes ifølge fugtrapporten inddækninger mod naboerne. Der er således ikke sandsynliggjort en årsagssammenhæng mellem de forskellige utætheder.

Ud fra den forløbne tid fra overtagelse til anmeldelse og oplysningerne om årsagen til de oprindeligt anerkendte utætheder sammenholdt med oplysningerne i fugtrapporten, er det vores vurdering, at der er tale om utætheder, hvor hverken utæthed eller årsag var til stede på tidspunktet for vores kundes overtagelse af ejendommen i februar 2003. Vi mener således, at vi har udbedret de utætheder, som vi har vurderet som værende dækningsberettigede i forbindelse med vores kundes skadeanmeldelse i 2006.

Idet det er en betingelse for at opnå dækning over ejerskifteforsikringen, at skaden/skaderisikoen var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 2, punkt 9, fastholder vi således fortsat, at vi ikke kan tilbyde dækning for det anmeldte forhold.

Der er endvidere tale om ejerskifteforsikring, der ikke har været i kraft siden 2008, hvorfor vi også af denne grund ikke kan tilbyde dækning for utætheder opstået efter forsikringens ophør.

Vi har foretaget en vurdering af utæthederne på trods af, at forsikringen ikke længere var i kraft, fordi vi ville se på, om der var tale om en forkert udbedring. Dette er ikke ensbetydende med, at vi kan tilbyde dækning for forholdet. Vi har dog betalt for den udarbejdede fugtundersøgelse og aftørring, fordi det er os, der har iværksat denne, selvom forsikringen ikke var i kraft."

Klageren har herefter fremlagt tilstandsvurdering af 17/11 2010 udarbejdet af Icopal Tagentreprise Øst. Heraf fremgår bl.a.:

"

Vi har efterset Deres tag på ovenstående adresse og kan i den forbindelse meddele Dem følgende:					
	Tilstandsgrad				
	0	1	2	3	Bemærkninger:
Tagfladen:	x				
Kantinddækninger:		x			Fugning af løskant er blevet hård bør skiftes
Ovenlys:					
Taggennembrydninger:				x	Inddækningsflange på tagbrønd i kasserende, er sluppet på inddækningen hvilket bevirker indsivning af vand.
Andet:					
Tagets tilstand beskrives i ovenstående skema efter følgende	0 = ingen synlige skader konstateret 2 = skade konstateret				1 = tegn på begyndende skade 3 = skade af betydning for tagets

retningslinier:	tæthed/tilstand
Helhedsindtryk: På eksisterende tagpap er udlagt fliser på flisefødder. Disse fødder er trængt ned i tagpappen og har lavet fordybinger. Det vurderes at disse ikke medfører utætheder. Tagpappen bør skiftes inden for en 10 årig periode.	

"

Herefter har selskabet i brev af 16/12 2010 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det er vores vurdering, at rapporten bekræfter vores afgørelse, idet utæthederne ifølge rapporten er i inddækningerne. Vi finder det derfor fortsat ikke sandsynliggjort, at utæthederne har samme skadeårsag som de af os tidligere anerkendte utætheder.

Det fremsendte giver os således ikke anledning til en ændring af vores afgørelse, og vi fastholder derfor i det hele denne."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5. Forsikringens varighed og opsigelse**

Forsikringen ophører uden opsigelse på den i policen nævnte ophørsdato eller ved ejerskifte forinden.

…

9. Hvilke forhold er dækket

9.1.
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

9.2.
Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Selskabet ydede i 2006 forsikringsdækning for utætheder i tagpapbelægningen som følge af manglende vedhæftning på tagpapbanerne. Reparationen bestod i tætning af tagpappen og udskiftning af stuegulvet.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det ikke er godtgjort af klageren, at der inden forsikringstidens udløb den 1/3 2008 blev konstateret en dækningsberettigende skade. Herefter, og da skaden i 2010 blev anmeldt efter forsikringstidens udløb, og da nævnet finder at kunne lægge til grund, at skaden ikke skyldes mangelfuld udbedring af skaden fra 2006, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

J. Hermann