Ankenævnet for Forsikring

Den 21. januar 2015 blev i sag nr. 86217:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Gjensidige Forsikring. Hun klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde dækning for et anmeldt forhold ved husets tagkonstruktion. Tagfoden er ifølge klagerens advokat fejlkonstrueret på en sådan måde, at det har medført vandindtrængen.

Selskabet har afvist forsikringsdækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der er tale om en dækningsberettigende skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1958. Klageren har oplyst, at tagkonstruktionen er fra slutningen af 1970'erne. Forsikringen trådte i kraft den 15/11 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 5/7 2005. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"Bemærkninger

…

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? ☒ ☐ A

Skunke beset 1 m fra lem pga. mangelfuld adgangsforhold.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse		

…

8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Der er mosdannelser og begyndende afskallinger på tagplader.
8.4 Hætter/aftræk	K3	Manglende tilkobling af aftræksrør i tagrum fra badeværelse
8.16 Bemærkninger til skorsten	K2	Der er revne i afdækning på skorsten.

"

Ejendommens sælger har i sælgeroplysningsskemaet i tilstandsrapporten bl.a. oplyst:

"

		Ja	Nej	Vedl ikke
0.	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen? **8 år**			
…				
8.	**Tage**			
8.1	Har taget været utæt? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
…				
8.4	Er der utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
8.5	Er der adgang til skunkrum? Hvis nej, hvilke er der ikke adgang til?	☒	☐	☐
8.6	Er der adgang til tagrum? Hvis ja, hvor? **Børneværelse højre side**	☒	☐	☐
8.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐

"

Klagers advokat har i tillæg til tilstandsrapporten af 8/5 2014 bl.a. anført:

"For forsikringsankenævnet nedlægges **PÅSTAND OM** at Gjensidige Forsikring skal tilpligtes at anerkender at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Sagens nærmere omstændigheder er som følger:

Min klient har tegnet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring, jfr. bilag 1.

Der er tale om en udvidet ejerskifteforsikring, der gælder 10 år at regne fra overtagelsesdagen.

Den i sagen omhandlede ejendom, … [adresse] blev overtaget af min klient tilbage i 2005.

Handlen var tilbage i 2005 omfattet af reglerne i Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, og der blev således bl.a. udarbejdet tilstandsrapport, jfr. **bilag 2.**

I 2013 anmeldte min klient en vandskade overfor IF forsikring (skade nr. …).

If forsikring afviste at dække skaden, idet IF forsikring var af den opfattelse, at der kunne konstateres en fejl i tagkonstruktionen.

Min klient anmeldte herefter skaden overfor Gjensidige Forsikring, hvor der var tegnet ejerskifteforsikring.

Jeg vedlægger den korrespondance, der har været mellem min klient, undertegnede og Gjensidige Forsikring.

Som det fremgår, har Gjensidige Forsikring afvist at dække skaden til trods for, at min klient har indhentet dokumentation for, at den opståede skade skyldes en klar fejlkonstruktion i forbindelse med at 1. sal blev opført i 1970erne.

Som det fremgår af tilstandsrapporten, er der ikke nævnt noget om denne fejlkonstruktion.

Henset til de erklæringer og udtalelser, der er lavet af Tømrerfirmaet …, er det min opfattelse, at der foreligger rigelig dokumentation for, at årsagen til skaden var til stede allerede da min klient overtog huset tilbage i 2005.

Det er efter min opfattelse intet belæg for at postulere at fejlkonstruktionen har udviklet sig gennem årene på en sådan måde, at den først i 2013 er kommet direkte til udtryk.

Det er min opfattelse, at der er konstateret forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til de byggeforskrifter, der har været gældende da huset blev opført og på overtagelsestidspunktet, herunder at der som følge heraf er indtrådt en skade, ligesom der er nærliggende risiko for at yderligere skade på ejendommen vil kunne opstå.

På denne baggrund, er det min opfattelse af Gjensidige Forsikring har en forpligtelse til at anerkende skaden, som værende dækningsberettiget."

Selskabet har i brev af 7/7 2014 til nævnet bl.a. anført:

"**Vores vurdering**
Indledningsvist skal det bemærkes, at efter de foreliggende oplysninger har forsikringstagers husforsikring anerkendt dækning for alle følgeskaderne, men ikke for ikke-etableret fodblik.

Nærværende besvarelse af klagesagen vedrører således alene forholdet vedrørende ikke-etableret fodblik, da dette i henhold til håndværkeren er årsagen til vandskaden.
…
I henhold til beskrivelsen fra håndværkeren er der ved storm trængt vand ind loftet i kontor. Det anføres, at vandet løber om bag tagrende og ind på oversiden af underbeklædning, og at årsagen skyldes en fejlkonstruktion, da der ikke er etableret fodblik. Det anføres i anden e-mail fra håndværkeren, at tagplader ikke når langt nok ud i tagrenden, og med vinden i den rigtige retning, vil den fejlagtigt placerede isolering opfugtes gennem længere tid, og når isoleringen ikke kan absorbere mere, vil vandet finde andre veje.

Der er tale om en bygning, som er opført i 1958 (taget er måske nyere), og tagbelægning består af fiber- armerede bølgeplader, med en anslået taghældning på 45 grader og skjult tagrende.

I henhold til gældende vejledninger skal et tag, som består af fiberarmerede bølgeplader, ikke oplægges med fodblik.

Vi henviser i den forbindelse til Montagevejledning fra Cembrit vedrørende bølgeplader, hvoraf det fremgår, at der ikke etableres fodblik ved bølgepladerne (se f.eks. side 15, samt side 16 billede 1 og 2).

Fodblik bruges alene i tagkonstruktioner med undertag for at sikre, at eventuelt vand ledes fra undertaget til tagrende. Der etableres ikke undertag i tagkonstruktioner med bølgeplader.

Dette underbygges i øvrigt også af håndværkerens henvisning til udprint fra Dansk Eternit vedrørende opbygning af tagfod med skjult tagrende, at der ikke skal etableres fodblik ved konstruktioner med bølgeeternitplader.

Således er det klart dokumenteret, at manglende etablering af fodblik *ikke* udgør en fejlkonstruktion, men at der *ikke* skal opsættes fodblik, når der er tale om bølgeplader.

Det anføres videre at forsikringstager / denne håndværker, at tagpladerne ikke når langt nok ud i tagrenden.

Vi skal hertil understrege, at den skete vandskade er en enkeltstående begivenhed, som sker i stormvej.

Vi vil også understrege, at der er tale om en konstruktion (placeringen af tagplader og ikke-etableret fodblik), som har eksisteret således siden opførelsen heraf, dvs. i over 40 år.

Vi finder det på ingen måde sandsynligt, at årsagen til indtrængende vand i kontoret skyldes, at der ikke er etableret fodblik, eller at tagpladerne ikke når langt nok ud i tagrenden, når der henses til, at konstruktionen har henstået således i 40 år, og der igennem disse ca. 40 år - herunder i forsikringstagers 8-årige ejertid - ikke tidligere har været konstateret tilsvarende skader med indtrængende vand i huset.

Tværtom vil vi understrege, at der er tale om en tagkonstruktion med skjult tagrende.

Det er almindelig kendt, at konstruktioner med skjult tagrende er en uhensigtsmæssig bygningskonstruktion, idet de skjulte tagrender (uden at boligejer kan se det) kan tilstoppes på grund af manglende rensning, hvorefter vandet løber over og ud i de omkringliggende konstruktioner med fugtskader til følge.

Vi henviser i den forbindelse til vedlagte skrivelse fra Bolius, hvoraf det også fremgår, at dårlig vedligeholdte tagrender er en af de hyppigste årsager til fugtskader på huse ifølge undersøgelse fra Statens Byggeforskningsinstitut fra 2001.

Manglende afrensning af tagrende - og at tagrenden som følge heraf ikke bortleder regnvandet tilstrækkelig hurtigt og derfor løber over - kan derfor også meget sandsynligt være årsagen til det konstaterede begyndende råd i underhængsbrædderne.

Ligeledes kan manglende afrensning af tagrende og vandet, der som følge heraf løber over og ind i de omkringliggende konstruktioner - og i sammenhæng med stormen - meget sandsynligt være årsag til, at vand er trængt ind i kontoret med vandskade til følge.

Vi bemærker også, at vandskaden er sket i hjørnet, hvor tagrenden går til tagnedløbet, dvs.

et område, hvor der naturligt er størst pres på afløbet af vandet fra tagrenden, og dermed også størst mulighed for overløb af vand fra tagrenden.

På baggrund af ovenstående må vi fastholde, at forsikringstager ikke har løftet bevisbyrden for, at denne konstruktion (ikke-etablering af fodblik / tagpladerne) udgør en aktuel skade eller et forhold, som medfører nærliggende risiko for skade på bygningen som følge heraf, hvorfor forsikringsbetingelserne pkt. 14 ikke er opfyldt.

Herudover må vi også henvise til forsikringsbetingelserne pkt. 17 f og 16 a, hvorefter forsikringen ikke dækker forhold, som skyldes forsikringstagers manglende vedligeholdelse, eller forhold som ikke har været til stede på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af ejendommen,

Afslutningsvist vil vi dog oplyse, at vi i den konkrete sag er indstillede på at imødekomme vores forsikringstager delvist ved at acceptere at dække udgifterne til fjernelse af isoleringen i det pågældende område, som er vandskadet, og som efter håndværkeren vurdering opsuger fugten og fører denne ind i bygningen.

Vi understreger dog, at dette forlig på ingen måde skal betragtes som en anerkendelse af forholdet som dækningsberettigende jf. ovenstående, men alene for at imødekomme vores forsikringstager som en forligsmæssig afslutning på sagen.

Udgifterne til fjernelse af isoleringen i det pågældende vandskadede område inkl. stillads vurderes til at udgøre maks. 10.000 kr. inkl. moms, hvilket udgør forsikringstagers gældende selvrisiko pr. skade (10.000 kr.), jf. forsikringsbetingelserne pkt. 7. Der kommer således ingen erstatning til udbetaling, men erstatningen på 10.000 kr. fradrages i forsikringstagers maksimale selvrisiko på 25.000 kr., som herefter nedskrives til 15.000 kr. for den resterende del af forsikringsperioden.

Ulovlighedsdækningen - forsikringsbetingelserne pkt. 15 a

Det er forsikringstager, som skal dokumentere, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning - i strid med bygningslovgivningen - på tidspunktet for udførelsen heraf jf. forsikringsbetingelserne pkt. 15.

Der er intet i beskrivelsen fra håndværkeren anført, at konstruktionen omkring ikke etableret fodblik/tagpladerne udgør en ulovlig bygningsindretning i henhold til bygningslovgivningen.

Det er alene af advokaten anført, at der er *'konstateret forhold ved bygningens ... lovlighed i henhold til de byggeforskrifter, der har været gældende da huset blev opført på overtagelsestidspunktet.'*

Advokaten har ikke dokumenteret en ulovlighed eller påvist regler i bygningslovgivningen på daværende tidspunkt, som dokumenterer, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning på tidspunktet for udførelsen heraf.

Vi har ikke konstateret, at konstruktionen udgør en ulovlighed i strid med bygningslovgivningen, hverken på tidspunktet for udførelsen eller nu.

Som det fremgår af ovenstående - og Montagevejledningen fra Cembrit - skal der ikke etab-

leres fodblik i en tagkonstruktion, som består af fiberarmeret bølgeplader.

Således er det ikke dokumenteret, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningsreglementet på tidspunktet på udførelsen heraf.

I øvrigt skal vi for dog ordens skyld også bemærke, at det også i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 15 a er et krav, at der er søgt om dispensation for det ulovlige forhold, og at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Klagers advokat har i brev af 26/8 2014 til nævnet hertil bl.a. bemærket:

"Klager har i sin ejertid ikke foretaget nogen som helst form for ændring i tagkonstruktionen.

Det kan tiltrædes, at der ikke anvendes fodblik i en tagfodsløsning, som klagers ejendom.

Imidlertid skal det præciseres, at det er nødvendigt, at tagpladerne når ud til tagrende for at kunne opfange vand, og det er på ingen måde tilfældet i klagers situation.

Som det er anført af klagers håndværksrådgiver, er montering af fodblik en måde at afhjælpe problemet med til stadighed indtrængende af vand.

Gjensidige henviser i sit svar til Montagevejledning fra Cembrit vedrørende bølgeplader, hvoraf det fremgår, at der ikke etableres fodblik ved bølgepladerne.

Det bemærkes for god ordens skyld, at jeg ikke har modtaget et eksemplar af denne Montagevejledning.

Såfremt vejledningen er fremlagt under ankenævnssagen, bedes den fremsendt til undertegnede.

Det bestrides, at det er klart dokumenteret, at manglende etablering af fodblik ikke udgør en fejlkonstruktion, blot fordi der eventuelt kan henvises til en montagevejledning.

Det afgørende er at vurdere de konkrete forhold på klagers ejendom.

Gjensidige påpeger, at der er tale om en konstruktion, som har eksisteret siden opførelsen, dvs. over 40 år.

Dette bestrides.

Tagbelægningen er antagelig fra slutningen af 1970erne, hvor ejendommen blev ombygget med 1.sal.

Gjensidige forsøger at påpege, at problemet med vandindtrængning skyldes en tagkonstruktion med skjult tagrende.

Dette bestrides fra klagers side, ligesom det bestrides, at tagrenden på noget tidspunkt har været tilstoppet.

Tagrenden er løbende blevet renset og efter skaden opstået, har min klient i flere tilfælde konstateret vandindtrængning uden at tagrenden har været tilstoppet.

Årsagen til, at klager først ca. 10 år efter overtagelsen oplever vandindtrængning skyldes, efter klagers bygningsrådgiver, den omstændighed, at isoleringen gennem mange år, har opsuget den vand, der er trængt ned i hulmur m.v.

Problemet, der nu er af vedvarende karakter, således at der trænger vand ind i beboelsen, når det regner i længere tid ad gangen.

Min klients håndværksmæssige rådgiver påpeger, at det er en klar fejl, at der har været/er placeret isolering i udhænget.

God håndværksmæssig skik tilsiger, at man ikke isolerer udhæng.

Min klients håndværksmæssige rådgiver, er af den opfattelse, at isoleringen er blevet udført af tidligere ejer for at afhjælpe/stoppe indtrængende vand.

Gjensidige er i øvrigt bekendt med dette forhold, idet man har modtaget fotodokumentation vedrørende dette forhold. "

Selskabet har i brev af 17/9 2014 til nævnet hertil bl.a. anført:

"Advokaten oplyser, at tagbelægningen ikke har eksisteret i over 40 år, men er fra slut 1970'erne. Således har denne konstruktion eksisteret i minimum 35 år. At konstruktionen har eksisteret i minimum 35 år i forhold til 40 år ændrer ikke på vores afgørelse i brev af 7. juli 2014 til nævnet.

Der er fortsat tale om en konstruktion, som har henstået således i en meget lang årrække, uden at der er sket vandindtrængning som følge af ikke etableret fodblik, og som følge af at tagpladerne ikke når langt nok ud i tagrenden.
…
Vandindtrængning sker først ca. 8 år efter forsikringstagers overtagelse af ejendommen - og netop i forbindelse med en storm. Isolering kan ikke opsuge fugt igennem mange år - og i hvert fald mere end ca. 10 år - uden at der på et langt tidligere tidspunkt sker skade på bygningen i form af vandindtrængning.

Vi finder det derfor mest sandsynligt, at den nu skete vandindtrængning netop skyldes stormen og manglende afrensning af de skjulte tagrender, jf. i det hele vores brev af 7. juli 2014 til nævnet.

Vi bemærker dog, at vi netop ved brev af 7. juli 2014 til nævnet har anerkendt at dække udgifterne til fjernelse af isoleringen i det pågældende område, som er vandskadet, for at imødekomme forsikringstagerne.

Det er i øvrigt ikke dokumenteret - og vi er heller ikke tidligere blevet orienteret om - at forsikringstager efterfølgende løbende har oplevet vandindtrængning samme sted."

Klagers advokat har i brev af 17/9 2014 til nævnet bemærket:

"I fortsættelse af Ankenævnets brev af 28. august 2014, hvor medfulgte de af mig efterspurgte bilag, skal jeg fremkomme med følgende bemærkninger.

Montagevejledning fra Cembrit siger mest om generel håndtering/oplægning.

Det der er problemet i nærværende sag er detaljerne i forbindelse med tagfodsopbygningen.

Det er min klient samt dennes håndværkers opfattelse, at anvisningerne i den forbindelse ikke er fulgt."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, herunder billeder fremsendt af klagerens tømrer.

Klagerens tømrer har i besigtigelsesrapport af 2/13 2013 bl.a. anført:

"I forbindelse med besigtigelse af anmeldt vandskade til If forsikring …, er der konstateret fejl i konstruktionen på ovennævnte adresse; i denne forbindelse er vi af forsikringstager rekvireret til at udarbejde nærværende skrivelse med henvisning til jeres skadesnr. …

Ved regn, trænger der vand ind i via loftet i kontor. Grundet manglende fodblik, render vandet bag om tagrende og ind på oversiden af underbeklædning.

…

Tiltag:
2 rækker tagplader fjernes for at blotligge skunk, opfugtet isolering fjernes, plastic fjernes, varmerør isoleres korrekt, vindspærre ved skunk etableres, fodblik monteres, nye tagplader monteres, underbeklædning demonteres og nyt monteres.

Overslagspris for tømrerarbejde i alt ekskl. moms kr. 74.000,-"

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**
14.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
14.2
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.
14.3
Manglende bygningsdele kan være en skade.
14.4
Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav
Forsikringen er udvidet til at dække følgende
a. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne

…

16. Hvad er dækningen betinget af
Dækningen i henhold til punkt 14 og 15, er betinget af,
a. at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
b. at forholdet er konstateret og anmeldt senest 3 måneder efter den 10-årige aftaleperiodes udløb.

…

17. Hvad dækker forsikringen ikke

…

f. forhold som alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af de pågældende forhold er sket en skade eller der er nærliggende risiko for skade på bygningen."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog i november 2005 den forsikrede ejendom, der er fra 1958 og med en tagkonstruktion fra slutningen af 1970'erne. Hun anmeldte i 2013, at tagfoden var fejlkonstrueret. Hun gør gældende, at tagpladerne ikke når langt nok ud i tagrenden, at der ikke er etableret fodblik, og at isoleringsmaterialet er ført helt ned til tagfoden. Dette har ifølge hende resulteret i, at vand løber ned ad muren i stedet for i tagrenden. Hun har fået dækket de vandskader, der havde været på bygningen af sit husforsikringsselskab, som har afvist at dække årsagen til vandskaden med henvisning til fejlkonstruktionen.

Efter en gennemgang af sagen lægger nævnet til grund, at tagkonstruktionen på den forsikrede ejendom består af fiberarmerede bølgeplader (eternit) fra slutningen af 1970'erne med skjulte tagrender, samt at der ikke er anvendt fodblik. Nævnet lægger endvidere til grund, at der generelt ikke anvendes fodblik ved oplægning af bølgeeternitplader.

Klageren har ikke fremlagt dokumentation for, at der har været vandindtrængen på andre tidspunkter end ved stormen i oktober 2013, cirka otte år efter hendes overtagelse af ejendommen. Det er ikke godtgjort, at eternitpladerne ikke er monteret efter sædvanlig byggeskik, og nævnet finder herefter, at hun ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet bestod en skade eller en nærliggende risiko for skade.

Da hun endvidere ikke har godtgjort, at tagfoden skulle være konstrueret i strid med bygningslovgivningen på opførelsestidspunktet, finder nævnet ej heller grundlag for at kritisere selskabets afvisning af at yde dækning efter den udvidede dækning i forsikringsbetingelsernes punkt 15.a.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen