Ankenævnet for Forsikring

Den 7. januar 2016 blev i sag nr. 88264:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Danske Forsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Danske Forsikring. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for vandindtrængen fra tagkonstruktion.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var skade eller nærliggende risiko for skade, der går ud over, hvad der er beskrevet i tilstandsrapporten.

Den forsikrede ejendom er opført i 1973. Klageren overtog ejendommen den 8/8 2005 på baggrund af en tilstandsrapport af 25/6 2005.

Tilstandsrapporten indeholder følgende oplysninger:

"Registrering af bygningens tilstand
…
3. Yder- og indervægge
…

3.6 Indvendig vægge	K2	Der manglede afslutning omkring vinduer og udvendige døre. Udover manglende lister på indvendig side manglede der stopning, fugning og dampspærre omkring vinduerne. Værelse N, Ø, S, vindue i gang S, i bad, samt ved hoveddør. Fuge mangler ved gulv under vindue i stuen.

		Note: Manglende stopning og fugning vil medføre træk- og kuldegener i boligen. Manglende dampspærre kan medføre kondens i konstruktionen med deraf følgende nedbrydning.
…		
8. Tagkonstruktion		
8.3 Skotrender/inddækninger	K1	Skotrender er belagt med tagpap. Note: Tagpap kan fungere som nødløsning som belægning i skotrender, men er ikke en korrekt eller langtidsholdbar løsning. Der var tegn på opfugtning på undersiden af skotrende mod NØ, men der kunne ikke måles forhøjet fugt.
…		
9. Bad/toilet og bryggers		
9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K2	Manglende dampspærre ved spær i lofterne. Listedækning mangler på indvendig sidde. Note: Badeværelser har en høj luftfugtighed og manglende dampspærre i lofter kan medføre kondens i ydervægge/lofter, med deraf følgende skader. Forholdet forværres af det manglende aftræk i rummet.
…		
9.8 Andet: Belysning	K2	Spots er indbygget i skrålofter. Note: Ved indbygning af spots i skrålofter må der være etableret huller i dampspærre. Spots udvikler varme som kan ødelægge dampspærre eller forårsage skader. Dampspærre skal være tæt."

Klagerens advokat har i et brev af 6/7 2015 til nævnet anført:

"Sagens baggrund kort:
[Klageren] køber et kalmerhus med overtagelsesdag den 1. august 2005 og tegner i samme forbindelse en udvidet 10-årig ejerskifteforsikring hos Danske Forsikring.
…
I 2014 anmelder forsikringstageren en skade til Danske Forsikring.

Baggrunden er den, at der bliver konstateret 'dryppede vand' i nærheden af samtlige 4 skotrender.

Da der i tilstandsrapportens punkt 8.3 var en K1-note herom var forsikringstagerens vurdering umiddelbart, at det var tale om et forhold som var udenfor ejerskifteforsikringsdækning.

Forsikringstager kontakter et tagfirma som imidlertid kan konstatere, at det *ikke* er utætte skotrender, der er skadesårsagen, bl.a. med henvisning til at det ikke drypper ind i regnvejr og ej heller ved kraftig regn og storm.

Derimod drypper det alene, når der er store temperaturforskelle udenfor og indenfor. Oftest i frostvejr.

Tagfirmaet råder forsikringstager til at kontakte en tømrer for nærmere undersøgelse.

Tømrermester … besigtiger ejendommen i marts 2013 og vurderer også, at skotrenderne *ikke* umiddelbart er årsagen, men at årsagen derimod er, at dampspærren ikke er korrekt udført og fastklæbet til spær. Tømrermesterens vurdering fremlægges som bilag …

Danske Forsikring kontaktes og foretager en besigtigelse og afviser skaden jf. brev af 25. april 2014, idet det vurderes, at det skyldes utætte skotrender - uagtet at problemerne alene opleves ved store temperaturforskelle og ikke ved regnvejr!

Der klages over denne afgørelse med henblik på dækning, idet [klageren] er af den vurdering, at Danske Forsikrings afslag er givet på et forkert grundlag, idet skadeårsagen (manglende klæbning af dampspærre) ikke er et generelt forhold, som er nævnt/beskrevet i tilstandsrapporten - bortset fra i badeværelse (punkt 9.2.) - og derfor heller ikke et forhold, som min klient skulle have taget højde for i forbindelse med dennes køb af ejendommen.

Jeg står til disposition for eventuelle spørgsmål. I det omfang at nævnet ikke finder det muligt at realitetsbehandle sagen på det foreliggende grundlag og henset til modstridende faktum/tekniske vurderinger, ønskes dette oplyst."

Selskabet har i brev af 24/8 2015 til nævnet anført:

"Vores kunder klager ved advokat over, at vi på det foreliggende grundlag ikke kan tilbyde dækning for konstateret vandindtrængen i forbindelse med ejendommens skotrender.

Vi har gennemgået sagen på ny og må fastholde vores vurdering, idet vi ikke finder det sandsynliggjort, at ejendommen i 2005 er overtaget med aktuelle bygningsskader eller nærliggende risiko herfor, som går udover tilstandsrapportens beskrivelser.

…

Sådan har sagsforløbet været

Vores kunder anmelder den 26. februar 2014, at der er konstateret vandindtrængen fra tag.

Vores taksator besigtiger ejendommen efter modtagelse af bygningstegninger den 8. april 2014.

Det konstateres ved besigtigelsen, at den ene skotrende mod sydvest udvendigt er med en kraftig opfugtning af spærende og sternbrædder ved udløb af skotrenden. Der var desuden et åbent skruehul.

Ved den anden skotrende mod nordvest sås endnu et skruehul, som lå over bølgebåndet, hvilket kan forårsage vandindtrængen. Der var desuden knækket et stykke af tagpladen, der grundet farven indikerede, at skaden var indtrådt indenfor det seneste år.

Ved den 3. skotrende mod nordøst sås et skruehul i 4. række. Ved den sidste skotrende mod sydøst var skumbølgebåndet ikke helt tæt.

Indvendigt kunne konstateres skjolder på skråvæg under skotrende mod nordvest og i mindre grad under skotrende mod nordøst.

Det er taksators vurdering, at der trænger vand ind ved skotrender, idet der ikke er vandstop, når skumbølgebåndet ses utæt og der er konstateret huller og et afknækket hjørne.

Vores taksator afviser derfor ved rapport fra den 25. april 2014 at dække en udbedring, idet det ikke på det foreliggende grundlag er sandsynliggjort, at ejendommen tilbage i

2005 er overtaget med aktuelle skader, som går udover tilstandsrapportens bemærkninger.

Vi har efterfølgende fået henvendelse fra vores kunders advokat.

Der er ikke sandsynliggjort forsikringsbegivenhed i 2005

…
Vores kunder har overtaget ejendommen i 2005 og først i 2014 anmeldes vandindtrængen. Vi finder det på denne baggrund ikke sandsynliggjort, at skaden har været til stede ved overtagelsen.

Det er vores kunders tømrers vurdering, at vandindtrængen kan skyldes, at der opstår kondens grundet utæt dampspærre. Konstruktionen er dog ikke åbnet, og det er herved ikke bekræftet, hvorvidt denne antagelse er korrekt eller ej.

Således skriver taksator også i sin mail i forbindelse med fremsendelse af rapport, at såfremt der ikke kan påvises anden årsag end skotrendernes konstruktion, må skaden afvises.

I 2009 har vores kunder først anmeldt og herefter tilbagetrukket en anmeldelse om, at isolering lå forkert i tagkonstruktionen ud fra en tømrers erindring om arbejder på ejendommen i sælgers tid 8 år tidligere. I den forbindelse blev tagkonstruktionen åbnet, og da der alligevel ikke kunne konstateres skader, blev anmeldelsen trukket tilbage. På dette tidspunkt var der ikke konstateret vandindtrængen i ejendommen. Vi vedlægger taksators notat fra 2009.

På det foreliggende grundlag må vi således fastholde, at der ikke er sandsynliggjort skader på tidspunktet for overtagelsen i 2005 udover de forhold, som er beskrevet i tilstandsrapporten, når skaden først indtræder knap 9 år efter overtagelsen og der 5 år forinden har været åbnet i tagkonstruktionen uden at der er konstateret skader.

Skotrender er beskrevet med nødløsning i tilstandsrapport

Det er noteret forhold omkring skotrenderne i tilstandsrapporten på side 6 under punkt 8.3 om skotrender/inddækninger:

'Skotrender er beklædt med tagpap. Note: Tagpap kan fungere som nødløsning i skotrender, men er ikke en korrekt eller langtidsholdbar løsning. Der var tegn på opfugtning på undersiden af skotrende mod NØ, men der kunne ikke måles forhøjet fugt'

Forholdet har fået karakteren K2, som beskriver en alvorlig skade, der vil medføre, at bygningsdelens funktion vil svigte indenfor overskuelig tid.

…
Vores kunde er ved tilstandsrapporten gjort opmærksom på, at skotrender er repareret med en nødløsning, som ikke er korrekt og som ikke er langtidsholdbart. Forholdene var ved besigtigelsen ikke udbedret.

Det forhold, at der nu opstår utæthed i forbindelse med ejendommens skotrender kan vi derfor ikke tilbyde dækning for, da det ikke er sandsynliggjort, at der på tidspunktet for ejendommens overtagelse i 2005 var skader udover denne alvorlige beskrivelse.

Vi henviser i den forbindelse også til vilkårenes punkt 7.I, hvor fremgår, at forsikringen ikke dækker skader, som er forårsaget af forhold, som sikrede burde have udbedret på grundlag af tilstandsrapportens bemærkninger, hvis skaden i så fald ikke var opstået.

Manglende dampspærre i indvendige vægge i 5 rum beskrevet
Under punkt 3.6 om indvendige vægge fremgår:

'Der manglede afslutning omkring vinduer og udvendige døre. Udover manglende lister på indvendig side manglede der stopning, fugning og dampspærre omkring vinduerne. Værelse N, Ø, S, vindue i gang S, i bad samt ved hoveddør. Fuge mangler ved gulv under vindue i stuen.
Note: Manglende stopning og fugning vil medføre træk- og kuldegener i boligen. Manglende dampspærre kan medføre kondens i konstruktionen med deraf følgende nedbrydning.'

Dette forhold har også fået karakteren K2, som beskriver en alvorlig skade, der vil medføre, at bygningsdelens funktion vil svigte indenfor overskuelig tid.

Af tilstandsrapportens punkt 9.2 fremgår desuden: Manglende dampspærre ved spær i lofterne. Listedækning mangler på indvendig side. Forholdet har ligeledes fået karakteren K2.
…
Det forhold, at der mangler dampspærre i vægge i værelse N, Ø, S, gang og badeværelset samt også lofter på badeværelset, anser vi således vores kunde tilstrækkeligt advaret om.

Der er advaret om huller i dampspærre
Det fremgår under punkt 9.8. om belysning på badeværelse:

'Spots er indbygget i skrålofter. Note. Ved indbygning må der være etableret huller i dampspærre. Spots udvikler varme, som kan ødelægge dampspærre eller forårsage skader. Dampspærre skal være tæt.'

Dette forhold har også fået karakteren K2, som beskriver en alvorlig skade, der vil medføre, at bygningsdelens funktion vil svigte indenfor overskuelig tid.

Forhold vedrørende utæt dampspærre i skrålofter i badeværelse anser vi således vores kunde for tilstrækkelig advaret om.

Vi fastholder vores afgørelse
Vi må på baggrund af ovenstående fastholde, at der ikke på det foreliggende grundlag er sandsynliggjort aktuelle bygningsskader på tidspunktet for overtagelsen i 2005, som går udover tilstandsrapportens bemærkninger, ligesom vi ikke dækker forhold, der har sin årsag i manglende udbedring af de i tilstandsrapporten beskrevne skader."

I mail af 22/3 2014 fra en tømrermester til klageren hedder det:

"Jeg er blevet kontaktet af [klageren] vedr. problemer med vand der pludselig kommer løbende ud på gulvet.

Jeg har efterfølgende været ude og se på problemet, ud fra min vurdering mener jeg at vanddamp ophobes bag en utæt og evt hullet dampspærre hvor den fortættes til vand

hvorved at vandet lægger sig i en lunke i dampspærren, når lunken ikke kan holde mere vand render det ned og ud på gulvet.

Dampspærren er udført som alukraft monteret imellem spærfag og ikke fastklæbet til spær som den burde, dette forhold menes udfra mit synspunkt at være dårligt og utilstrækkeligt udført og der er nærliggende risiko for at skaden udvikler sig (råd og svamp) hvis ikke der bliver sat ind nu og der i værste fald kan ske skader på de bærende dele i tagkonstruktionen.

Det menes ikke som først antaget at skaden skyldes utætte skotrender, dog bør skotrender efterses for en sikkerheds skyld.

Forslag til udbedring:

- Profil brædder imellem spærfag tages ned (3 spærfag til hver side af skotrende)
- Alukraft tages ned.
- Konstruktionen efterses for råd og svamp (og der isoleres evt. de steder der mangler)
- Ny dampspærrer opsættes og fast klæbes og tapes til siden af spær.
- Nye profilbrædder opsættes.
- Skotrender efterses som forslået - Der kan med fordel bruges foto

Overslags pris ialt inkl moms. 50.000; -"

Af taksatorrapport af 25/4 2014 fremgår:

"Jeg var ude hos dig den 8. april 2014, hvor vi sammen så på din ejerskifteskade. Du har efterfølgende sendt mig tegninger fra bygningsarkivet.
…
Ejendommens hovedhus er oplyst til at være opført i 1973. Tilbygning fra 1999.
…
Forhold 1: Utæt eller hullet dampspærre/undertag.

Ad forhold 1: I 1999 har sælger søgt om at udvide huset og det er udført i 2000 med tilbygning mod syd, vest og nord fra 50 m2 til de nuværende 106 m2. Der er tale om bjælkespær med træbeklædning, dampspærren er ifølge din tømrer en alukraft monteret mellem spær uden fastklæbning. Der er jf. tegninger og beskrivelse projekteret med dampspærre mellem spær, i den nye del er der regnet med 0,15 mm plastfolie. I de nye tilbygninger er spær 45 x 245 mm med synlighed indenfor og de gamle spær er forhøjet med 45 x 70 mm og er også synlige indenfor. Tagbelægning er Eternit bølgeplader type B7 (Nummereret … - fabrikeret i 1999) skotrender er med belægning af tagpap og der er tætnet med asfaltimprægnerede bølgebånd mod tagplader. De 2 skotrender mod nord er nye fra 1999 og de 2 sydlige er fra 1973 og er formentlig totalt nedslidte, hvilket kan være baggrunden for at de er tætnet med tagpap da det kan forlænge levetiden lidt.

Det er anmeldt at der er sket vandindtrængen ved frostvejr og efterfølgende tøvejr. Din tømrer mener at der er tale om kondens på grund af utætheder i dampspærren. Det er oplyst at der kan komme så meget kondens, at det løber ud på gulvet. Problemet er oplyst sket ved skotrender.

Ved skotrende mod sydvest sås kraftig opfugtning af spærende og sternbrædder ved udløb af skotrende. Der var et enkelt skruehul der ikke var lukket, men det lå over bølgebånd og burde ikke give anledning til problemer.

Ved skotrende mod nordvest var der endnu et skruehul og det lå bag bølgebåndet i skotrenden og kan godt give lidt vandindtrængen. Der var også 'knækket' et stykke af en tagplade og bruddets farve indikerer, at det er sket indenfor det sidste år. Det kan skyldes storm eller betrædning af tagpladen.

Ved skotrende mod nordøst så et skruehul i 4 række som også lå bag bølgebåndet.

I skotrenden mod sydøst sås ingen fejl. Generelt er skumbølgebåndet ikke helt tæt mellem tagflade og skotrende hvilket skyldes blæsevejr og fugle.

Indvendigt var der synlige tegn på opfugtninger i form af skjolder på bræddelofter på skråvægge under skotrenden mod nordvest samt lidt under skotrende mod nordøst. Træværket var ved besigtigelsen knastørt, men det skyldes nok megen brug af brændeovn.

Det er min vurdering at vandet kommer ind ved skotrenderne, som umiddelbart ikke har noget opbuk og derfor intet 'vandstop' som følge af utætheder i skumbølgebåndet og de enkelte huller. Det 'afknækkede hjørne' på en tagplade kan også give vand inde bag skotrenden.

Her får du en forklaring på hvorfor det anmeldte forhold Ikke er dækket
Afvisningen er begrundet med, at din ejerskifteforsikring ikke dækker forhold, som er anført i tilstandsrapporten, medmindre det er klart forkert beskrevet, hvilket du kan læse mere om i dine forsikringsbetingelser.

Det står følgende i din tilstandsrapport: 'Skotrender er belagt med tagpap. Note: Tagpap kan fungere som en nødløsning som belægning i skotrender, men er ikke en korrekt eller langtidsholdbar løsning. Der var tegn på opfugtning på underside af skotrende mod nordøst, men der kunne ikke måles forhøjet fugt.'

Karakteren K1 er givet, men du skal være opmærksom på, at en skade kan udvikle sig til en K2 eller K3 skade, hvis ikke der sættes ind med vedligeholdelse eller udskiftning af bygningsdelen. Her er der gået 9 år uden den anbefalede udskiftning.

Jeg mener heller ikke, at du har godtgjort, at det anmeldte forhold for så vidt angår forkert eller utæt dampspærre har været tilstede ved din overtagelse af ejendommen. Det betyder, at skadedefinitionen juridisk set ikke er opfyldt.

Det er dig som forsikringstager der skal påvise at du har en dækningsberettiget skade.

Vi har aftalt/gode råd
De 2 skruehuller bør lukkes med en prob eller en skrue med underlagsskive.
Den defekte plade bør udskiftes til en ny plade."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"6 Hvilke skader dækker forsikringen
A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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.
C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

7 Hvilke skader dækkes ikke
A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
I Skader, der er forårsaget af forhold, som sikrede på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis skaden i så fald ikke var opstået."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker indledningsvis, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold ved den forsikrede ejendom, der berettiger til forsikringsdækning.

Klagerens tømrermester har anført, at hans vurdering er, at vanddamp ophobes bag en utæt og evt. hullet dampspærre, hvor den fortættes til vand, som ophobes og løber ned og ud på gulvet. Han anfører, at dampspærren ikke er fastklæbet til spær, som den burde.

Selskabets taksator har anført, at hans vurdering er, at vandet kommer ind ved skotrenderne, som umiddelbart ikke har noget opbuk og derfor intet vandstop. Et afknækket hjørne på en tagplade kan også give vand inde bag skotrenderne. Han anfører, at to af skotrenderne formentlig er totalt nedslidte, og at der sås kraftig opfugtning af spærende og sternbrædder ved udløb af skotrende og synlige tegn på opfugtning på skråvægge indvendigt under skotrenden mod nordvest samt lidt under skotrenden mod nordøst.

Af tilstandsrapporten fremgår med karakteren K1, at skotrender er belagt med tagpap, hvilket af den bygningssagkyndige betegnes som en nødløsning. Der var tegn på opfugtning på undersiden af skotrende mod nordøst. Af tilstandsrapporten fremgår videre med karakteren K2, at der mangler dampspærre omkring vinduer i en række værelser, i gang og ved hoveddør. Den bygningssagkyndige har i en note tilføjet, at manglende dampspærre kan medføre kondens i konstruktionen med deraf følgende nedbrydning. Desuden mangler dampspærre ved spær i lofter i bad/toilet og bryggers, hvilket også er anmærket med karakteren K2.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den konstaterede vandindtrængen ved skråvægge kan henføres til, at der på overtagelsestidspunktet var skader enten ved dampspærre eller ved skotrender, som gik ud over, hvad der må anses for indeholdt i oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet har lagt vægt på, hvad tømrermesteren og taksatoren hver især har anført om årsagen til vandindtrængningen, og hvad der er beskrevet i tilstandsrapporten af skader på dampspærre og skotrender. Nævnet har også lagt vægt på, at forholdet først blev anmeldt til selskabet ca. 8½ år efter overtagelsen af huset.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels