Ankenævnet for Forsikring

Den 27. september 2017 blev i sag nr. 90338:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG (under konkurs)
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs)
Industrivej 2
4683 Rønnede

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 Gable Insurance AG (under konkurs) v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs). Hun klager over selskabets afslag på at yde dækning for et anmeldt forhold vedrørende en skotrende.

Garantifonden for skadesforsikringsselskaber v/Topdanmark Administration har anført, at forholdet ikke var til stede på tidspunktet over overtagelsen at forholdet skyldes aldersbetinget slid og at forholdet hører under den almindelige vedligeholdelse, der må forventes at skulle udføres på et hus fra 1925.

Det forsikrede hus er et dobbelthus opført i 1925. Forsikringen trådte i kraft den 1/12 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 8/5 2015. Af tilstandsrapporten fremgår det blandt andet:

"Bygningsbeskrivelse:

Boligtype:	*Dobbelthus*	**Ejendommen:** *Ejerbolig*
Hustype:	*Dobbelthus og enderækkehus*	
Tagets restlevetid:	*Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere.*	
Note:	*Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på tagbelægningen*	

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetiden
Tagbelægning: 10 år eller længere
Undertag: taget er opført uden underlag
Inddækning: 10 år eller længere

Forventet restlevetid for bygningens tag
Ovenfor er angivet den forventede restlevetid for taget, som er baseret på den del af bygningens tag, der har den korteste forventede restlevetid. Vær opmærksom på at der er tale om en gennemsnitsbetragtning baseret på et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der foretages altså Ikke et individuelt skøn, og der tages derfor ikke højde for særlige forhold som f.eks. slid fra vind og vejr.
Vær endvidere opmærksom på, at eventuelle skader, som medfører, at bygningens tags funktion vil svigte inden for overskueligt tid, omtales I tilstandsrapporten under pkt. A.1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten.
…

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Tagbelægning har generelt afskallede og revnede tagsten. Note: Der er tale om enkelte sten med skår, hvilket er forventeligt for en tagdækning af pågældende alder og type.
	K3	Der er enkelte revnede tagsten mod nord. Note: Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader.
	K2	Grat- og rygningsmørtel er revnet og faldet ud, bl.a. mod nord. Note: Yderligere skadesudvikling må påregnes.
1.7 Kviste	K1	Kvistbeklædning er med nedbrydning i overfladebehandlingen. Note: Der er på sigt risiko for trænedbrydning
	K1	Vindskeder på kviste hænger ud til siderne.
1.8 Spær og lægter		
	K1	Tagkonstruktionens træværk har huller efter angreb af borebiller. Note: Der er konstateret boremel, hvilket indikerer at borebilleangrebet er aktivt og derfor bør bekæmpes. Der er dog ikke umiddelbar risiko for konstruktionssvigt. Men på lang sigt kan aktive borebiller nedbryde træværket.
1.10 Undertage/understrygning	K3	Understrygning er i større områder faldet ned på alle tagflader.

3. 90338

Note: Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

2.	**Tage**			
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret?	☐	☒	☐
2.2	Er der, eller har der været, skader i/ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)? Hvis ja, hvilke og hvornår?	☐	☒	☐
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret? **Utætheder er ikke udbedret**	☒	☐	☐
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret? Hvis ja, hvordan? Hvilke skunkrum er der ikke adgang til?	☐	☒	☐
	Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret? **På 1. Sal**			
2.5	Er adgangen til tagrum blokeret? Hvis ja, hvordan?	☐	☒	☐

I klageskemaet af 6/1 2017 til nævnet har klageren blandt andet anført:

> "Vi overtog vores hus 1.12.15 og havde i december 2015 malere til at renovere alle vægge og lofter i stueplan og på 1. sal (fjernelse af alle gamle lag tapet mv. og opsætning af filt + maling). I eftersommeren 2016 ser vi et fugtskjoldet område på det nyrenoverede loft i et børneværelse på 1. sal (datoen er fiktivt angivet til 1.9.16 her i klageskemaet.) Skjoldene befinder sig helt ude i siden af rummet, hvor loft møder væg. Vi får en byggesagkyndig til at undersøge sagen. Der måles maksimalt udslag for fugt i skjolden. Skaden vurderes af byggesagkyndig at hidrøre fra konstruktionsfejl eller skade på den tætliggende skotrende. Der er ingen beskrivelse af dette forhold i tilstandsrapporten. Der anmeldes skade til Husejernes Forsikring med vedhæftet rapport fra byggesagkyndig. Anmeldelsen afvises. Vi gør indsigelse, fordi der i afgørelsen fra selskabet på ingen måde er taget konkret stilling til de ting vi har anført. Vi hører ikke yderligere før selskabet går konkurs.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Konkret stillingtagen til vores anmeldelse om konstruktionsfejl/skade på skotrenden. Anerkendelse af at skaden er omfattet af forsikringen."

Garantifonden for skadesforsikringsselskaber v/Topdanmark Administration har i mail af 10/4 2017 til nævnet blandt andet oplyst:

> "Rids af sagsforløbet
> [Klageren] tegnede en ejerskifteforsikring i Gable Insurance AG (under konkurs) v./ Husejernes Forsikring. Hun kræver nu dækning for et forhold ved en skotrende.
> …
> Ved skadeanmeldelse af 18/10 2016 anmeldte klageren til Husejernes Forsikring, at hun havde konstateret fugtskjolder på loft i børneværelse og dagligstue. Vedlagt skadeanmeldelse var en kopi af klagerens bygningssagkyndiges notat af 17/10 2016. Det fremgår af dette notat, at der på et loft er målt 'maksimalt udslag' i en fugtmåling, hvilket efter den bygningssagkyndiges opfattelse er klare tegn på utæthed omkring en skotrende. Derudover fremgår det af notatet, at der 'er konstateret en utæthed i taget omkring skotrenden'. I

notatet er indsat et farvefoto af facaden af bygningen, hvor man kan se taget. Fotoet viser, at bygningen har et tegltag, hvor en valm på taget ses at have mørkegrønne plamager.

Ved mail af 2/11 2016 afviste Husejernes Forsikring at yde forsikringsdækning for det anmeldte.

…

Vores stillingtagen

…

Vi mener, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved taget – herunder skotrenden – der udgjorde en aktuel skade eller en nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 1/12 2015, eller at der i øvrigt var forhold ved taget, der går ud over det, klageren måtte kunne forvente på baggrund af det oplyste om anmærkningerne i tilstandsrapporten. Vi har derfor ikke grundlag for at anerkende, at der er forhold ved bygningens tag, der udgør dækningsberettigende forhold, jf. ovenfor gengivne forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, 3.2 og 4.

Vi har lagt vægt på, at klageren anmeldte forholdet mere end 10 måneder efter overtagelsen af bygningen. Vi bemærker i den forbindelse, at klageren i klageskemaet har oplyst, at hun i december 2015 opsatte filt på og malerbehandlede de overflader, hvor hun i oktober 2016 anmeldte opfugtning. Havde der eksisteret en opfugtning af de omhandlede overflader på overtagelsestidspunktet, burde klageren efter vores opfattelse have opdaget dette ved malerbehandlingen. En eventuel længerevarende opfugtning burde endvidere efter vores opfattelse have medført en helt anden og langt mere alvorlig skade på de behandlede overflader, end den som klageren anmeldte i oktober 2016.

Herudover har vi lagt vægt på, at bygningen er opført i 1925. Vi har vist vores taksator fotoet af bygningens tag. Han oplyser, at det er sandsynligt, at det er bygningens oprindelige tag, der er afbilledet på fotoet. Det er vores opfattelse, at det er normalt for et tegltag, der er ca. 91 år gammelt, at der løbende skal foretages vedligeholdelse og reparationer af taget – herunder skotrende – for at sikre tagets tæthed.
At der i oktober 2016 måtte opstå et behov for reparation af en skotrende eller taget, falder efter vores opfattelse inden for det vedligeholdelseskoncept, der er knyttet til bygninger med tag, der er lagt i 1925. Der er derfor ikke tale om forhold ved taget, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3. Der er derfor hverken tale om en aktuel skade eller en nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Der er desuden anført en lang række forhold vedrørende bygningens tag i tilstandsrapporten. Et eller flere af disse forhold kan være årsagen til den anmeldte opfugtning. Vi mener, at tilstandsrapporten giver et samlet indtryk af, at der i væsentligt omfang er problematiske forhold ved hele tagets evne til at holde tæt. Klageren var derfor ved overtagelsen af bygningen advaret imod, at der var tale om en bygning, der ikke blot kunne passe sig selv, og at klageren burde vide, at der ventede en række reparationer af bygningens tag indenfor en kort tidshorisont.

Såfremt det er forhold, som er anført i tilstandsrapporten, der er årsagen til opfugtningen, er disse undtaget dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4, ligesom forhold, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysningerne i fx tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået, heller ikke er omfattet af dækningen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.

Hvad angår klagerens bygningssagkyndiges notat af 17/10 2016, bemærker vi, at der alene er anført forhold omkring skotrenden. Notatet ses ikke at underbygge klagerens påstand om, at der problematiske forhold ved selve skotrenden. Der er heller ikke fotos af skotrenden i notatet fra den bygningssagkyndige."

Klageren har i mail af 15/5 2017 til nævnet blandt andet bemærket:

"Siden skadeanmeldelse og indgivelse af klage til Ankenævnet for Forsikring har der været udvikling i skaden, idet det er begyndt at dryppe ned med vand fra loftet under regnvejr. Den 21. marts 2017 blev der anmeldt skade til [andet forsikringsselskab] (husforsikring). Skaden blev vurderet af [andet forsikringsselskabs] taksator den 23. marts 2017. Se vedhæftede anmeldelse, hvor taksator har noteret 'utæt skotrende' som årsag til skaden. Taksatoren besigtigede skotrenden fra loftet og konstaterede fugtskader og svamp i skotrenden og kunne endvidere konstatere, at der tidligere er udført reparation på skotrenden med tjære. Der er vedhæftet 3 billeder, der viser skotrenden fra loftsiden af. Billederne viser tydeligt svamp på træet, og det ene billede dokumenterer reparation med tjære.

Det undrer os, at der er udført en reparation på skotrenden før vores overtagelse af huset, idet det på tilstandsrapportens side 14, punkt 2.1. fremgår, at taget ikke har været utæt, herunder utæt ved skotrender (sælgers oplysninger). Det synes formålsløst at reparere noget, der ikke har givet anledning til problemer. Selvom tjære-reparationen er tydelig at få øje på, har dette ikke ført til, at byggesagkyndig har omtalt skotrendens tilstand i tilstandsrapporten. Han har end ikke medtaget det punkt fra standardskabelonen til en tilstandsrapport, der hedder 'Skotrender/inddækninger'. På den baggrund har vi ikke kunnet forvente, at der var en skade på skotrenden, da vi overtog huset, og det er direkte misvisende at læse sig til, at der ikke har været skader på skotrenden, når der reelt er udført reparation på skotrenden før vores overtagelse. Det er vores overbevisning, at den byggesagkyndige burde have reageret på, at der tydeligt var udført en reparation med tjære og have undersøgt forholdet nærmere/omtalt det i tilstandsrapporten.

Det er korrekt, at vi i skadeanmeldelsen har skrevet, at skaden blev opdaget i september 2016, men vi må understrege, at det først var her, at vi blev klar over, at der nok var tale om en reel skade. Allerede i 1. kvartal 2016, altså inden for de første 3 måneder efter at vægge og loftet var renoveret af malere, så vi en svag antydning af en skjold på loftet. På dette tidspunkt antog vi imidlertid, at der var tale om følger fra fygesne, dels begrundet i årstiden og dels fordi der netop i dette værelse på overtagelsestidspunktet havde været en fugtskjold lidt længere inde på loftet, som var omtalt i tilstandsrapporten og vurderet til at hidrøre fra fygesne. Det var i tilstandsrapporten angivet, at der ikke var målt fugt på skjolden. Det var først efter nogle store regnskyl i løbet af sommeren 2016, at vi i september opdagede, at der nu var udvikling i skjolden. På dette tidspunkt kunne fygesne ikke være årsagen, og vi fik en bygningssagkyndig til at undersøge forholdet nærmere. Vi bestrider derfor forsikringsselskabets antagelse om, at der gik 10 måneder, før skaden 'slog igennem'.

Vi er naturligvis klar over, at et gammelt tag som vores kræver vedligeholdelse, men vi fastholder, at der på overtagelsestidspunktet har været en skade på skotrenden, som desværre ikke er blevet omtalt i tilstandsrapporten, og at de i tilstandsrapporten omtalte forhold vedrørende taget ikke har noget at gøre med den utætte skotrende. Vi bemærker, at Husejernes Forsikring/Topdanmark Administration ikke har haft fagfolk til at besigtige vores anmeldte skade, men at de fagfolk, som vi selv har haft til undersøge taget, alle tre nævner skotrenden som årsag til vandskaden (egen byggesagkyndig, tagtekniker i forbindelse med indhentelse af tilbud på reparation, taksator fra [andet forsikringsselskab])."

Af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber v/Topdanmark Administrations brev af 9/6 2017 til nævnet fremgår det blandt andet:

> "Indledningsvist bemærker vi, at klageren i sit brev af 15/5 2017 har anført, at forholdet vedrørende skotrenden, på baggrund af besigtigelse fra hendes husforsikring [andet forsikringsselskab], tidligere er blevet repareret med en tjærebehandling og at denne nu ses at være utæt. I dette brev fra klageren, er det ikke sandsynliggjort at forholdet har været tilstedet ved overtagelsen, vi har ingen oplysninger om, hvornår denne reparation har fundet sted, alene dette påviser ikke et dækningsberettiget forhold.
>
> Vi bemærker yderligere, at en tjærebehandling er en normal behandling for vedligeholdelse af en skotrende, og at skotrenden nu ses utæt, anses som værende almindelig vedligeholdelse, af en skotrende på 91 år. Vi lægger til grund, at klageren anmelder forholdet 10 måneder efter overtagelse af ejendommen, og at klageren inden for disse 10 måneder malerbehandler skråvægge under skotrenden.
>
> Som tidligere anført, er der er en række forhold anført i tilstandsrapporten, der vedrører bygningens tag, som har en betydning for, at der i væsentlig omfang er problematiske forhold ved tagets evne til at holde tæt. Klageren har i denne forbindelse været bevist omkring tagets manglende vedligeholdelse.
>
> På baggrund af ovenstående, fastholder vi herefter, at klageren ikke har sandsynliggjort at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3. Vi ser herefter, at der ikke er grundlag for at tilbyde klageren dækning i Garantifonden, jf. ændringslovens § 5 a, stk. 2."

Klageren har i mail af 3/7 2017 til nævnet blandt andet anført:

> "Som kommentar til Topdanmark Administrations brev af 9. juni 2017 skal vi bemærke, at vi ligeledes fastholder, hvad vi tidligere har anført i sagen.
>
> Vi skal dog bestride selskabets formulering om, at vi har malet 'skråvægge' under skotrenden. Vi ved ikke, hvordan denne fejlopfattelse er opstået hos selskabet, men faktum er, at der ikke er skråvægge i det pågældende værelse. Der er helt almindelige lodrette vægge.
>
> Vi bemærker, at selskabet skriver, at forholdet er anmeldt 10 måneder efter overtagelsen. Dette er korrekt, men opmærksomheden må henledes på den beskrivelse fra vores e-mail af 15. maj 2017, der gengiver hvorledes der allerede viste sig en antydning af skjold på loftet inden for de første måneder efter overtagelsen af huset.
>
> Vi har i øvrigt ikke nærmere oplysninger, der kan dokumentere, hvornår der er udført reparation på skotrenden med tjære, idet det jo netop er sket før at vi blev ejere af huset.
>
> Vedrørende tagets tilstand ved overtagelsen var taget af fagmand (tilstandsrapporten) vurderet til at holde 10 år eller længere. Der er en væsentlig forskel på værdien af et hus, hvor den fornødne reparation vil bestå af udskiftning af et par enkelte tagsten og lidt supplerende understrygning hist og pist, og så et hus med en (på overtagelsesdagen ukendt)

alvorlig skade på skotrenden med svamp i træværket og nedtrængning af vand til beboelsesrum."

Garantifonden for skadesforsikringsselskaber v/Topdanmark Administration har i brev af 12/7 2017 til nævnet blandt andet bemærket:

"Klagerens bemærkning vedrørende rettelsen omhandlende maling af lodrette vægge og ikke skråvægge, ændrer ikke vores opfattelse af, at klageren ikke har sandsynliggjort en aktuel skade på overtagelsestidspunktet.

For så vidt angår klagerens bemærkning vedrørende tagets restlevetid, må vi fremhæve forsikringsbetingelsernes undtagelsesbestemmelse punkt 4.7, som vedlagt i vores brev af 28/3 2017, hvoraf det fremgår, at forhold omhandlende fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag, ikke dækkes på ejerskifteforsikringen.
Endvidere, må vi henvise til vores tidligere breve af 8/6 2017 samt 28/3 2017, hvori vi har anført, at der i tilstandsrapporten er registreret en lang række forhold vedrørende bygningens tag, der indikerer, at der i væsentligt omfang er problematiske forhold ved tagets evne til at holde tæt."

Af en byggesagkyndig udtalelse af 17/10 2016 indhentet af klageren fremgår det blandt andet:

"Målinger af beton:
0-170 = Normalt fugtniveau.
170-200 Forhøjet fugtniveau.
200-999 Kraftigt forhøjet fugtniveau.
Målinger i træ, indendørs:
8-12 % = Normalt fugtniveau.
12-16 % = Forhøjet fugtniveau.
16-25 % = Kraftigt forhøjet fugtniveau.
De i notatet brugte billeder og målinger er udført dags dato.

Fugtskjolder i loft
Loftet er malet for ca. 8 måneder siden.

Fugtmåling loft
Fugtmaling giver maksimalt udslag, klare tegn på utæthed omkring skotrende.

Reference måling loft
Normalt fugtindhold.

Forsatsvæg i kælder, fugtmåling.
Der er målt maksimalt fugtindhold og der er høj risiko for skader på de bagvedliggende konstruktioner, dette bør undersøges nærmere for at klarlægge omfanget.
…
Tag forside
Der ses skjolder på siden af kvist.
…

Konklusion: Der er tale om en ejendom fra 1925 som fremstår i pæn stand dog med enkelte mangler.
Der er konstateret en utæthed i taget omkring skotrenden, skal udbedres da det vil kunne give følgeskader på de underliggende konstruktioner. …"

I skadeanmeldelsen af 18/10 2016 til selskabet har klageren blandt andet oplyst:

"Hvad er beskadiget og i hvilke rum? Fugtskjolder i loft pa Børneværelse og dagligstue. Rummene er begge nyrenoverede ved årsskiftet. For så vidt angår skaden i børneværelset er der ved byggesagkyndig målt maksimalt udslag for fugt Skaden menes at hidrøre fra konstruktionsfejl eller skade på den tætliggende skotrende. Der er ingen beskrivelse al dette forhold i tilstandsrapporten. Der er ikke målt unormalt fugtudslag på loftet i stuen men det kan ikke udelukkes det er relateret
Hvordan blev skaden opdaget? Vi fik øje på fugtskjolderne. Har nu haft byggesagkyndig ude til besigtigelse. Der er vedhæftet rapport med billeder.
Hvornår blev skaden opdaget? (dato og klokkeslæt): September 2016"

I forsikringsbetingelserne hedder det blandt andet:

"**3 Hvad dækker forsikringen?**

3.1 Forsikringen dækker.

- Udbedring af skade på bygningerne.

- Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

…

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævne værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I policens forstand skal begrebet 'nærliggende risiko' forstås som forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke foretages særligt omfattende forebyggende foranstaltninger.

3.2 Dækningen er betinget af, at

- forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller

- forholdet er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og

- forholdet konstateres og anmeldes i forsikringstiden

...

4 Hvad dækker forsikringen Ikke?

- Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

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

…

- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt 3.1.

- Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

- Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag."

Nævnet udtaler:

Klageren har i skadeanmeldelse af 18/10 2016 til selskabet oplyst, at der var konstateret fugtskjolder på loftet i et børneværelse på 1. sal og i dagligstuen. I anmeldelsen er det anført, at den forholdet blev opdaget i september 2016, og at rummene var blevet renoveret ved årsskiftet.

Klageren har anført, at skaden formentlig stammer fra en konstruktionsfejl eller en tidligere repareret skade på en skotrende. Hun har herved henvist til en byggesagkyndig rapport af 17/10 2016, som hun har rekvireret. I rapporten er det blandt andet anført, at "Der er konstateret utæthed i taget omkring skotrenden, skal udbedres da det vil kunne give følgeskader på de underliggende konstruktioner". Hun har også henvist til, at taget ifølge tilstandsrapporten havde en forventet restlevetid på 10 eller mere. Videre har hun overfor nævnet forklaret, at hun allerede i 1. kvartal af 2016 så antydningen af fugtskjold på loftet.

Garantifonden for skadesforsikringsselskaber v/Topdanmark Administration har over for nævnet afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at skotrenden og taget formentligt er fra huset opførelse i 1925, og at det fremgår af tilstandsrapporten, at taget

mangler vedligeholdelse og har et betydeligt reparationsbehov. Garantifonden finder, at klageren ikke har bevist, at forholdet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for en skade i ejerskifteforsikringens forstand på tidspunktet, hvor hun overtog ejendommen. Garantifonden har blandt andet henvist til, at klageren ved årsskiftet 2015/2016 har foretaget renovering de omtalte værelser med nedtagning af tapet, opsætning af filt og malearbejde, og at forholdet først er konstateret ca. 10 måneder senere. Forholdet burde efter Garantifondens opfattelse være konstateret i forbindelse med renoveringsarbejdet, hvis det havde været til stede ved overtagelsen.

Nævnet bemærker, at det følger af de almindelige forsikringsretlige principper, at det er den, der rejser et krav, der skal bevise kravets rigtighed og størrelse. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold ved skotrenden på overtagelsestidspunktet den 1/12 2015, der udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand.

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, at der ikke er grundlag for at kritisere, at Garantifonden for skadesforsikringsselskaber v/Topdanmark Administration har afvist at yde dækning for det anmeldte forhold med henvisning til at klageren ikke har godtgjort, at forholdet udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har lagt vægt på, at forholdet – ifølge skadeanmeldelsen og klageskemaet – først er konstateret i september 2016, hvilket er ca. 10 måneder efter klageren havde renoveret værelserne, uden at der på dette tidspunkt blev konstateret fugt eller andet, der kunne indikere, at skotrenden var utæt. Endvidere har nævnet lagt vægt på, at det må lægges til grund, at skotrenden på tidspunktet for den anmeldte skade var ca. 91 år gammel, og at det fremgår af tilstandsrapporten, at taget mangler vedligeholdelse og har et betydeligt reparationsbehov. Nævnet bemærker, at den estimerede levetid for taget, der er angivet i tilstandsrapporten er begrundet i et gennemsnit og ikke en individuel vurdering af klagerens tag.

11. 90338

Kopi af kendelsen er sendt til Topdanmark A/S, der varetager sagsbehandlingen på vegne af Garantifonden for Skadeforsikring, jf. lov 2016-12-08 nr. 1505 om ændring af lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber. Loven giver dækning for visse krav fra danske forsikringstagere i det liechtensteinske forsikringsselskab Gable Insurance AG under konkurs.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings