Ankenævnet for Forsikring

Den 10. januar 2018 blev i sag nr. 91199:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
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 ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning vedrørende anmeldte forhold ved forkert udført tagterrasse/tagkonstruktion samt følgeskader heraf.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet er anmeldt efter udløbet af forsikringstiden.

Den forsikrede ejendom er opført i 2009. Klageren har tegnet en 5-årig ejerskifteforsikring med ikrafttrædelse den 1/2 2011 på baggrund af en tilstandsrapport af 19/11 2010.

Tilstandsrapporten indeholder ikke relevante oplysninger for sagen.

I klageskema af 9/8 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Sagsfremstilling**
> *Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag*
> *
> Vi har rettidigt anmeldt en skade på vores ejerskifteforsikring.
> Skaden er stoppet sv.t. symptombehandling, men årsagen til skaden er ikke udbedret.
>
> Årsagen til skadens opståen er fejlkonstruktion af vores tagterrasse. Og denne årsag har været tilstede i hele forløbet og således også på det tidspunkt, hvor vi rettidigt anmeldte skaden.

Vi har betalt selvrisiko på 30.000 kr. til håndværkeren/Tryg Forsikring.

*
Der trængte vand ind i garageplanet på vores ejendom.

Vandet trængte ind over den ene garageport samt ind i værelset i garageplanet.

Kort beskrivelse af bygningsmæssige forhold:
I direkte forlængelse af (og i sammenhæng med) garagen er et værelse og et værksted.
Ovenpå hhv. værelse og værksted er en tagterrasse og tagterrassen fortsætter som ca. 1 m bred svalegang langs husets ydermur, tilbage henover garagen (garageportene).
I forlængelse af (ovenpå) væggen i værelset, hvor vandet trængte ind, er der et stort vindue m. skydedør, som skaber adgang fra køkken/alrum og ud på tagterrassen.

*
Sv.t. vandskaden i garagen så fandt vi ret hurtigt ud af at det primært skyldtes defekt tagpap på svalegangen.

Vandskaden i værelset lod sig ikke umiddelbart løse. Man kunne ikke lokalisere hvorfra vandindtrængningen kom. Der gik lang tid med det (primært ventetid) og sammenlagt et års tid indtil man slutteligt lavede mekanisk blokering i form af forlænget og vinklet stykke aluminium under vinduesrammen.
Dette har resulteret i, at vandet ikke længere trænger op under vinduet og ind i konstruktionen (værelset nedenunder).

Mens vi ventede på om aluminiumsstykket ville gøre en forskel (ventede på næste større uvejr) begyndte det at dryppe med vand et andet sted i værelset, end der, hvor vandet oprindeligt var kommet ned i værelset.
Tryg vurderede dette som ny skade og afviste at gå videre med det problem da det var sket efter policens ophør. Man reparerede følgeskader mhp. afslutning af vores sag.
Vi bad Tryg i e-mail om ikke, at afslutte vores sag da vi ønskede en bygningssagskyndig vurdering (se nedenfor).

*
Vi fik så taget loftplader af i værelset hhv. tilstødende værksted og kunne konstatere at loftpladerne over isoleringen i varierende grad var sorte af fugt.
Der hvor det senest havde dryppet er problemet værst. Pladerne gennemvædet og med udbredt svampevækst på krydsfineren. [Andet forsikringsselskab], som har vores husforsikring har efterfølgende været ude og besigtige og har konstateret at det drejer sig om en trænedbrydende svamp.
Det har siden debut ikke efterfølgende dryppet ind i værelset 'det nye sted', ej heller ifm. med stærk regn og blæst. Vandet (fugten)har således været ophobet gennem år og brød igennem da mængden blev for stor.

Vi har haft rådgivende ingeniørfirma ude og besigtige ejendommen mhp en vurdering af de kausale forhold (jv.f. vedhæftede rapport, hvor i også fremgår billeder af tagterrasse og bygningsskitse)
Man konstaterede hurtigt, at tagkonstruktionen er fejlkonstrueret i det der ikke er sikret ventilation.
Det er årsagen til seneste vandindtrængning.

Men det er ligeså årsagen til oprindelige vandindtrængning (rettidige anmeldte skade). Dette i og med, at afstanden mellem tagpap, på tagterrassen og underkanten af vinduet blot er 6-7 cm, hvor den burde have været minimum 15cm (jvf. rapporten).
Vinduet på tagterrassen vender mod vest-sydvest og er ofte udsat for direkte blæst og regn.
Pga. fejlkonstruktionen har der derfor nemt kunnet trænge vand op under vinduet og ned i konstruktionen.

*
Man har ikke på noget tidspunkt haft tagpappet på tagterrassen ved vinduet afmonteret (haft adgang til konstruktionen). Ej heller har man i perioden haft loftplader og isolering taget af i værelset nedenunder, fraset lige der, hvor vandindtrængningen var (isoleringen kun været fjernet ca. 1 m over væggen i værelset).

Trygs jurist/kvalitetskonsulent skriver argumenterende til os i afslaget på vores klage at: 'der ved vores (læs Trygs) besigtigelse ikke har været indikation for problemer med ventilationen'.

Vi mener ikke, at Tryg på noget tidspunkt har undersøgt årsagen til skaden tilpas omhyggeligt.
Dette i og med, at man hverken har haft afmonteret tagpap på den ene side, eller loftplader på den anden side og derved ikke har besigtiget skadens omfang sufficient, og i særdeleshed ift. om der har været et ventilationsproblem.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At de dækker udbedring af forholdende/skaderne, relateret til forkert udført tagterrasse/tagkonstruktion."

Selskabet har i brev af 31/8 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Der klages over, at vi ikke kan tilbyde dækning for udbedringen af tagterrassen/tagkonstruktionen, som efter vores kundes/dennes rådgivers vurdering er forkert udført.

Vores kunde overtog ejendommen den 1. februar 2011 og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 0702 uden Ekstrasikring hos os.

Forsikringen var tegnet for en fem årig periode, og blev ikke forlænget af vores kunde, hvorfor forsikringen ophørte pr. 1. februar 2016.

Til grund for forsikringen lå en tilstandsrapport udarbejdet den 19. november 2010.

Sagsresume
Den 21. januar 2014 anmeldte vores kunde telefonisk, at tagpaptag på garage var utæt, samt at entreprenøren var ved at kigge på det som del af 5 års eftersynet.

Det blev aftalt, at kunden skulle afvente entreprenørens udbedring og vende tilbage, hvis der fortsat var problemer eller reparatøren løb fra sit ansvar.

Den 22. december 2015 vendte vores kunde tilbage med oplysninger om, at skaden var kommet tilbage, og vi sendte samme dag vores startbrev til kunden.

Vores kunde sendte den 7. januar 2016 en mail, hvoraf det blandt andet fremgår, at kundens ven, der er sagkyndig, havde besigtiget ejendommen, og det var deres opfattelse, at årsagen til vandindtrængningen var utæt paptag, samt utæthed ved kanten/tætningen af køkkendøren.

Vi besigtigede ejendommen den 26. januar 2016, og den 27. januar 2017 modtog vi en rapport fra vores taksator. Henholdsvis den 1 og 3. februar 2016 modtog vi yderligere mails fra kunden.

Den 8. februar 2016 sendte vi et svarskrift til kunden. Af dette brev fremgår det blandt andet, at vores taksator vurderede, at der er utætheder i samlingen mellem tagpappen og køkkendøren. Det vurderedes, at denne fuge kunne have effekt i relation til eventuel vandindtrængning.

Vores kunde blev opfordret til at finde en tømrer, der kunne foretage en udbedring af forholdet.

Idet vores kunde ikke selv kunne finde en håndværker, foreslog vi kunden, at der blev rettet henvendelse til Tømrermester …, og der blev etableret kontakt mellem disse.

Den 1. februar 2016 ophørte forsikringen, idet vores kunde ikke ønskede at forlænge den.

Den 4. marts 2016 sendte vi en mail til kunden, og i denne mail oplyste vi, at vi havde modtaget et mundtligt tilbud på 22.000 kr. + moms, samt at dette kunne accepteres, og arbejdet iværksættes.

[Tømrer] foretog reparation af tagpap i det område, hvor vandet kom ind, samt reparation af en zink inddækning. [Tømrer] lod loftet nedenunder stå åben et stykke tid, for at konstatere, om de fortsat trængte vand ind fra det pågældende sted. Da dette ikke kunne konstateres, blev loftet genetableret, og sagen afsluttet.

I december 2016 konstaterede vores kunde en ny vandindtrængning, uden for det område, hvor der tidligere var konstateret vandindtrængning.

Vores kunde vender tilbage den 12. januar 2017 med yderligere oplysninger i relation til den nye vandindtrængning. Endvidere modtog vi en mail fra kunden den 18. januar 2017.

Denne mail besvarede vores taksator den 19. januar 2017, hvor han oplyste, at forsikringen er udløbet den 1. februar 2016, hvorfor der ikke kan anmeldes nye forhold på forsikringen. Endvidere oplyser taksatoren, at utætheden bagest i rummet skal betragtes som en ny skade.

Den 3. februar 2017 sendte vi en mail til kunden, og af denne mail fremgår det blandt andet, at vi betragter den nye vandindtrængning, som et nyt forhold, der er konstateret og anmeldt efter forsikringens ophør, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning for udbedringen af forholdet.

Denne mail besvarer vores kunde samme dag, og i denne mail gør kunden opmærksom på, at der var følgeskader efter den oprindelige skade, herunder skade på væg og gulv.

Den 30. april 2017 modtog vi en mail fra kunden, og med denne mail fulgte en rapport fra [ingeniørfirma]. Af denne rapport fremgår det, at der er konstateret en række nye forhold

på taget, herunder, manglende ventilation, manglende højde på diverse inddækninger og problemer med fugning af diverse inddækninger.

Denne henvendelse besvarede vi den 2. juni 2017, hvor vi meddelte, at der var tale om nye forhold, konstateret og anmeldt efter udløbet af forsikringstiden.

Den 6. juni 2017 rettede vore kunde henvendelse til vores Kvalitetsafdeling, der besvarede henvendelsen den 5. juli 2017, hvor vi fastholdt den tidligere trufne afgørelse, samt henviste til nævnets kendelse nr. 89.960.

Herefter blev sagen indbragt for Ankenævnet.

Ejendommen
Der er tale om en arkitekttegnet ejendom opført i 2009. Ejendommen er opført af sælgeren som selvbyg.

Tilstandsrapport
Der er ikke i tilstandsrapporten oplysninger af betydning for vurderingen af sagen.

Købsaftalen
Vi er ikke i besiddelse af købsaftalen, hvorfor vi ikke kan konstatere, om der i denne er oplysninger af betydning for vurderingen af sagen. Vores kunde opfordres til at fremsende kopi af købsaftalen.

Hvad dækker ejerskifteforsikringen:
I forsikringsbetingelsernes afsnit 3 står følgende:
…

Vores vurdering
Indledningsvis henledes nævnets opmærksomhed på dansk rets almindelige bevisbyrderegler. I henhold til disse er det den, der rejser et krav mod andre, der skal dokumentere at kravet er berettiget. Denne regel er lovfæstet i Forsikringsaftalelovens § 22.

Reglen indebærer, blandt andet, at et forsikringsselskab ikke skal søge efter forhold, der kunne eller ikke kunne være dækket af en forsikring, men alene skal forholde sig til de forhold, som forsikringstageren anmelder til selskabet.

Vores kunde anmeldte vandindtrængning i et kælderværelse i området under køkkendøren.

Vi anerkendte dækningen over den tegnede ejerskifteforsikring, og der blev foretaget reparation af inddækningen ved døren, samt reparation af tagpap i det pågældende område. Efter de foreliggende oplysninger er der ikke efter udbedringen konstateret vandindtrængning i det pågældende område.

Det er således vores opfattelse, at de tiltag, der er foretaget af håndværkeren har været tilstrækkelige til at imødekomme det anmeldte forhold omkring vandindtrængning ved køkkendøren.

Ca. 10 måneder efter forsikringens ophør anmeldte vores kunde, at der var vandindtrængning i samme værelse, dog i den modsatte ende af værelset, og mere end et år efter

forsikringens ophør modtog vi en rapport, der anfører en lang række uhensigtsmæssigheder og problemer med tagkonstruktionen.

Det er vores opfattelse, at disse forhold først er konstateret og anmeldt efter forsikringens ophør, hvorfor ejerskifteforsikringen ikke kan tilbyde dækning for de nu konstaterede forhold.

Vi finder det endvidere ikke dokumenteret, at der er årsagssammenhæng mellem vandindtrængningen ved køkkendøren, og de nu konstaterede forhold. Det er vores opfattelse, at de forhold, der er anført i rapporten ikke skulle være opsøgt af os, allerede fordi, vores kunde har bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettigende forhold.

Ankenævnet har i kendelsen 89.960 taget stilling i en sag, hvor der ligeledes blev konstateret nye forhold, efter forsikringens ophør. Disse nye forhold blev konstateret i forbindelse med udbedringen af et anerkendt forhold, og nævnet fandt, at de nye forhold ikke var omfattet af ejerskifteforsikringen, idet disse nye forhold var konstateret og anmeldt efter forsikringens ophør.

Det er vores opfattelse, at den kendelse er sammenlignelig med nærværende sag, og derfor må have præjudiciel betydning for vurderingen af denne sag."

Klageren har i mail af 20/9 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har følgende kommentarer og præciseringer (Tryg Forsikrings udsagn står anført i kursiv).

1) Tryg Forsikring henleder opmærksomheden på tidl. kendelse 89.960 og mener den er sammenlignelig og derfor må have præjudiciel betydning for denne sag.

Vores svar:
I aktuelle sag/vores klage er der netop **ikke** tale om nye forhold efter forsikringens udløb. Derimod er der her tale om:

1. At den direkte årsag til skaden, fejlkonstruktionen, jvf. tidl. vedhæftede ingeniørrapport, har været tilstede i hele forsikringens løbetid. Og har derfor som skade/skadesrisici også været anmeldt rettidigt i første omgang.

2. At man ikke har været tilpas omhyggelige med at afdække skadens årsag og omfang.

2) *Den 1. februar 2016 ophørte forsikringen, idet vores kunde ikke ønskede at forlænge den.*
Vores svar:
Det har aldrig været på tale, at vi havde mulighed for at forlænge forsikringen. Det er ikke blevet os forelagt på noget tidspunkt og vi har ikke været klar over, at den mulighed eksisterede.

3) *[Tømrer] foretog reparation af tagpap i det område, hvor vandet kom ind, samt reparation af en zinkinddækning.*
Vores svar:
Præcisering:
Der blev kun skiftet tagpap på svalegangen ved den lille køkkendør (over garageporten).

Der er IKKE på noget tidspunkt skiftet tagpap på tagterrassen ved den store skydedør/vindue ved køkkenalrum, som ligger lige over værelset, hvor vandet trængte ind. Her er blot skiftet en zinkinddækning.

Hvis man havde gjort det, så havde man også fundet, at den underliggende krydsfiner havde været våd og dermed, at skadesomfanget var mere end først antaget.

4) *[Tømrer] lod loftet nedenunder stå åben et stykke tid, for at konstatere, om der fortsat trængte vand ind fra det pågældende sted. Da dette ikke kunne konstateres, blev loftet genetableret og sagen afsluttet.*
Vores svar:
Præcisering:
Loftet stod åben hele tiden og sagen blev først afsluttet/loftet genetableret da Trygs taksator havde vurderet, at der med seneste vandindtrængning var tale om en 'ny skade', som man ikke ville gå videre med.

Man kan af ovenstående få det indtryk at sagen var lukket helt ned, færdiggjort og afsluttet og, at der først herefter var tale om vandindtrængning et andet sted i rummet. Men det er altså ikke korrekt. Fremgår også af e-mail til Tryg af 22 jan. 2017, jvf. tidl. vedhæftede bilag.

5) *Vores kunde anmeldte vandindtrængning i et kælderværelse i området under køkkendøren.*
Vores svar:
Begrebsmæssig præcisering ift forståelsen af de bygningsmæssige forhold:
Der er ikke tale om kælderværelse. Vi har ikke kælder i huset. Værelset ligger i nederste plan, som er i niveau med stueplan/have/indkørsel m.v."

Selskabet har i mail af 4/10 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Idet det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed, giver brevet anledning til følgende yderligere kommentarer.

Vedrørende brevet punkt 1.
Dette punkt indeholder ikke nye oplysninger eller dokumentation, der kan give anledning til en anden opfattelse af sagen.

Det er således fortsat vores opfattelse, at der er tale om et nyt forhold, der er anmeldt efter forsikringens ophør hos os.

Vedrørende brevets punkt 2.
Af betingelsernes pkt. 12 sidste afsnit fremgår følgende:
'er forsikringen tegnet for en 5-årig forsikringsperiode, kan aftalen, efter fornyet besigtigelse af ejendommen, forlænges med yderligere 5 år, medmindre ejendommen ikke er tilstrækkelig vedligeholdt.'

Det fremgår således direkte af betingelserne, at forsikringen kan forlænges således at den gælder i 10 år, hvilket er i overensstemmelse med den dagældende bekendtgørelse for dækningsomfanget for en ejerskifteforsikring.

Der er ikke i bekendtgørelse eller andre steder krav om, at forsikringsselskabet særskilt op til udløbet af de oprindelige fem års forsikringsperiode, skal underrette forsikringstageren om, at forsikringen er ved at udløbe.

Uagtet dette fremgår det af aktivitetsoversigten for policen, at vi den 30. juli 2015, sendte et såkaldt forlængelsesbrev til kunden.

Vi har forsøgt at genfremskaffe det pågældende brev, men da det er maskinelt udsendt, bliver det desværre sjældent gemt. Det fremgår dog af kommentarer fra vores edb afdeling, at brevet er produceret og sendt.

Jeg vedlægger dog et eksemplar af forlængelsesbrevet, hvoraf ordlyden af brevet fremgår.

Det fastholdes således, at vores kunde har været orienteret om muligheden for forlængelse af forsikringen, dels via forsikringsbetingelserne, og dels via forlængelsesbrevet.

Vedrørende brevets pkt. 3 arbejdet, der er udført.
Vi har været i telefonisk kontakt med den reparatør, der stod for den oprindelige udbedring, for derved at hør, hvilket arbejde, der er udført på ejendommen.

Håndværkeren har oplyst følgende:
7. juli 2016 Rep af tagpap + ny fuge under køkkendøren.
29. august 2016. Ny zinkinddækning ved murkrone over køkken alrum 7. oktober 2016: nye fuger under køkken vindue + ny zinkinddækning (det var denne, der var problemet i relation til vandindtrængningen det pågældende sted).
11. januar 2017.: Vandindtrængning i modsat ende af værelset 21. februar 2017: lukker loft i garage, der har stået åbent efter aftale med klageren.
22. marts 2017: Nyt gulv i kælderrum + maling køkken alrum og garage.

Det er fortsat vores opfattelse, at denne reparation har udbedret årsagen til den oprindelige anmeldte vandindtrængning.

Vedrørende brevets pkt. 4
Er gennemgået ovenfor.

Vedrørende brevets pkt. 5
Vi skal beklage forvirringen, men gennem hele sagen er den nederste plan omtalt som kælder."

Klageren har i brev af 18/10 2017 til nævnet bl.a. anført:

"1) Trygs kommentar: *Vedrørende brevets punkt 2.*

Vores svar:
Vi fastholder, at vi ikke har modtaget tilbud, mundtligt eller skriftligt, om at forlænge vores ejerskifteforsikring.

Dette i øvrigt ekstra beklageligt i og med, at vi stod med en ejerskiftesag og naturligvis derfor gerne ville have haft den mulighed forelagt.

2) Trygs kommenter: *Vedrørende brevets punkt 3.*

a) Man anfører, at vi fik fly zinkinddækning under vinduet og i parentes *'(det var denne, der var problemet i relation til vandindtrængningen det pågældende sted)'*.

Vores svar:

Vi fastholder, at det nye forlængede zinkstykke, ikke relaterer sig direkte til problemet, men i stedet kun er en lappeløsning ift. skadens egentlige kausale forhold, fejlkonstruktionen.

b) Vi er enige i, at loftet først blev lukket den 21. feb. 2017. Der er dog anført, at det stod åbent *'efter aftale med klageren'*.

Vores svar:

Præcisering:

Loftet stod kun åbent fordi håndværkerne ville afvente det næste uvejr med sufficiente mængder blæst og regn, som kunne be eller afkræfte om der stadig trængte vand ind.

Denne fremgangsmåde havde man i øvrigt benyttet fra starten af, hvilket i særdeleshed også var en af årsagerne til at projektet tidsmæssigt trak ud. Håndværkerne kunne ikke lokalisere årsagen til vandindtrængningen og vi skulle hele tiden vente på næste uvejr, hver gang man havde foretaget reparation/ændringer som sigtede mod en løsning på problemet.

Man havde eksempelvis ikke på noget tidspunkt, med vandslange, testet tagterrassen for utætheder."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor.

Af selskabets sagslog af 21/1 2014 fremgår bl.a.:

"Tagpaptag på garage er utæt – der er en terrasse over – garage er del af beboelsen. … er ved at se på det som del af 5 års eftersyn.
…
Aftalt han afventer entreprenørens udbedring – hvis fortsat problemer eller rep løber fra hans ansvar så ringer han bare igen."

Af selskabets sagslog af 22/12 2015 fremgår bl.a.:

"Ft ringer ind og oplyser at skaden er kommet igen efter at de i foråret 2014 har fået det udbedret af bygherre. Problemet er to steder, i garagen og i køkken/ alrum – væggene i begge rum har taget skade og der er også begyndende svamp. Aftalt med FT at han starter med at kontakte dem der har udbedret og hvis det viser sig nødvendigt må han sende oplysninger ind til os og så må vi se på om det er noget vi skal ind i – derfor sendes startmail."

Klageren har i mail af 7/1 2016 til selskabet bl.a. anført:

> "Vores hus er bygget op i forskudte plan. Der er i alt 4 plan/niveauer i huset.
> Vi har/har haft indtrængen af vand, som visualiseres i.f.m. større mængder regn, hvor vand hhv. har dryppet ned fra loftet i garagen, ud for den ene garageport samt løbet ned af væggen i det rum som også er lokaliseret i garageplanet. Der er også trængt vand ind i hjørnet af væggen i ved det store vindue i køkkenalrummet.
>
> Der er 'tagterrasse' med svalegang uden for køkkenalrummet. Lige under køkkendøren/svalegangen findes loftet (hvor der kommer vand ind) i garagen ved den pågældende port.
> Lige under 'tagterrassen' ligger værelset i garageplanet. Og lige under det store vindue ud til terrassen er væggen i værelset, hvor der kommer vand ind.
>
> Billede 1 til 7 viser forholdene omkring hjørnet i køkkenrum/køkkenvindue/terrasse/væggen nedenunder i værelset i garageplanet. Jeg har fjernet loftplader og isolering (som var våd) i både garage og værelse. Billede 7 viser hvordan forholdene er der hvor isoleringen er fjernet. Når det regner kan man se at det drypper helt oppe fra højre hjørne.
>
> Billede 8-13 viser forholdene omkring svalegang/køkkendør/loftet i garagen. Billede 13 viser hvordan det så ud inden jeg fjernede loftplader og isolering.
>
> Jeg har nu, siden vi talte, haft en ven, som er sagkyndig til at kigge på skaderne og det er indtil videre konstateret at vandet/fugten i køkken/alrum og værelse i garagen skyldes defekt/utætheder ved kanten af det store vindue i køkkenalrummet.
>
> Vandet i garagen kan trænge ned i.f.m. defekt i tagpappet (defekten ikke lokaliseret, men konstateret) ud for køkkendøren og formentlig ligeså defekt ved kanten/tætningen af køkkendøren.
>
> Følgeskader er fugtig væg i nedre hjørne i køkkenalrummet ved vinduet. Væggen lige nedenunder i værelset, som også har taget skade af vandet (se bobler og defekt i væggen på billede)."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 26/1 2016 fremgår bl.a.:

> "**Anmeldelse**
> Der er anmeldt vandindtrængning i garagen og i værelset ved garagen.
>
> **Tilstandsrapporten**
> Der ses ikke forhold, der relaterer sig til det anmeldte, i tilstandsrapporten.
>
> **Historik**
> Der har tidligere været vandindtrængning i huset og det er de samme steder, der er konstateret vandindtrængning igen.
> Entreprenøren har lavet tiltag i 2014, men det har tilsyneladende ikke hjulpet.
>
> FT kunne huske, at der var vandindtrængning den 24.12.2013.
> Den pågældende dag, kom der 21mm vand, højeste 10 min middelvind var på 24 m/sek og fra stik syd.

Sidste gang der kom vand ind, var den 26.-27. december 2015, hvor der kom 26mm vand, højeste 10 min middelvind var på 20 m/sek, skiftende vindretninger fra øst, syd til vest.

Besigtigelsen
Der er tale om 2 steder, hvor vandet trænger ind, i sydfacaden ved køkkendøren/garagen og ved vinduespartiet/værelset i den sydlige ende af vestfacaden.

Køkkendøren/garagen
Her er der kommet relativt store mængder vand ned i garagen.
Ved besigtigelsen er loftet i garagen, nedtaget lokalt (se billederne 7586 og 7587)
På et tidspunkt blev facaden vandet med en vandslange, hvor der i første omgang ikke trængte vand ind, indtil tagpappen under tagterrassen blev trykket hvorved, at den indtrængende vand mellem tagpap og tagkrydsfiner blev 'pumpet' ned i garagen.
Vandindtrængningen sker i området omkring køkkendøren (se billederne 7590, 7591 og 7592).

Vurdering:
Jeg vurderer, at der i samlingen mellem tagpappen og køkkendøren er utætheder, der er årsagen til, at der trænger vand ind.
Det kan ikke afgøres helt bestemt, men jeg vil anbefale, at døren udtages for, at se om der skulle være indtørrede skjolder, der kan indikere, hvor vandet trænger ind.

Vinduesparti/værelse
Der er her tale om en mere beskeden vandmængde nede i værelset.
Ud fra skjolden ved vinduespartiet (se billede 7589) at dømme, er det i den sydligste ende af vinduespartiet, at vandet er trængt ind.
Efter sidste vandindtrængning er der foretaget en omfugning i den lodrette fuge, længst mod syd

Vurdering:
Ud fra fugten i bagvæggen, er det ret sikkert, at vandet har fundet vej ned i værelset ved vinduespartiets sydende. Om der er en effekt af omfugningen er sandsynlig, men kan ikke afgøres.

Generelt
Der er kommet forholdsvist store mængder vand, de dage hvor vandindtrængningerne er konstateres, sammen med kraftig vind/storm med vindretning fra syd (samt øst og vest)."

Af selskabets sagslog af 9/1 2017 fremgår bl.a.:

"Tekst
Der blev konstateret vandindtrængning i huset i december, uden for det område, hvor det er konstateret tidligere (værelset i kælderen, bare i modstående ved ydervæggen). Jeg har aftalt med håndværkeren, at vi mødes i morgen og ser om vi kan komme årsagen nærmere. Besigtigelse kl 10.30."

Klageren fik den 5/4 2017 foretaget en besigtigelse af tagkonstruktionen for tagterrasse af et rådgivende ingeniørfirma. Af den udarbejdede besigtigelsesrapport af 26/4 2017 fremgår bl.a.:

"Fra tagpap og op til vinduesparti måles ca. 6-7 cm.
Iht. Byg-erfa blad (23) 7 12 29, bør afstanden være mindst 15 cm, for at sikrer at der ikke trænger vand ind.
…
Konklusion

Tagterrasse:
Tagfladen for tagterrasse er udført forkert.
Tagfladen er udført efter principper for en kold tagkonstruktion, men der er ikke etableret den nødvendige ventilation af tagfladen for at sikre at fugt i konstruktionen kan ventileres bort. Der vil derfor ophobes fugt i konstruktionen som vil medføre råd/skimmel.

[Klageren] har oplyst at der tidligere har været en forsikringssag, fordi der er kommet vand ind. Vandet skulle være kommet ind via en utæt fuge langs vinduesparti fra køkken/alrum til tagterrasse. I den forbindelse har konstruktionen været åbnet, så det var muligt for forsikringsfolk og håndværker at besigtige konstruktionen.

Det er [ingeniørfirmaets] vurdering at denne afhjælpning har været mangelfuld. I forbindelse med en forsikringsskade er det normalt et krav at der reetableres iht. gældende krav. Dette syntes ikke at være tilfældet.

Tagkonstruktionen:
Tagkonstruktionen over køkken/alrum og stue er udført med mangelfuldt ventilering. Specielt vurderes tagkonstruktionen over køkken/alrum at være særlig mangelfuldt.

Udbedringsforslag

Tagterrasse:
Tagkonstruktion for tagterrasse anbefales ændret til en varmtagsløsning, da der ikke umiddelbart ses muligt at udfører en ventileret konstruktion. Det betyder at tagkonstruktionen skal demonteres og sænkes, så det er muligt at udfører en udvendig isolering og etablerer en opkant fra tagmembran til vinduesparti på 150 mm. For at sikrer tilstrækkelig loftshøjde i rum under tagterrasse bør den bærende konstruktionen og isoleringstype optimeres så den kan udføres så tynd som muligt. Der skal udføres statiske- og energiberegninger på konstruktionen, samt optegnes detaljer for korrekt udførelse.

Tagkonstruktion:
Der bør udføres fugtmålinger i tagkonstruktioner over stue og køkken/alrum for afklaring af om der er et forhøjet fugtindhold i konstruktionen.

Fuger:
Fuger eftergås og udskiftes, hvor der er fugeslip.

Aluminiumsinddækning:
Aluminiumsinddækning ved vinduesparti demonteres og nedbrudt trækonstruktion udskiftes. Aluminiumsinddækning genmonteres, der udføres inddækning som hindre vandindtrængning.
Eventuelle tilsvarende løsninger andre steder i bygningen eftergås."

13. 91199

Af selskabets sagslog af 1/9 2017 fremgår bl.a.:

> "Tekst
> Talt med … fra [tømrerfirma]. Han oplyste følgende vedrørende deres arbejde på stedet: 7/7 – 16: rep af tagpap + ny fuge under køkkendøren. 29/8-16: Ny zinkinddækning ved murkrone over køkken alrum. 7/10-16: nye fuger under vindue køkken alrum + ny zinkinddækning (det var denne, der var problemet), 11/1-17 ny vandskade i modsat ende af- værelset. 21/2-17: Lukker loft i garage, der havde stået åbent efter aftale med kunden, da det ikke kunne betale sig at lukke førend årsag udbedret. 22/3-17: Nyt gulv i kælderrum + maling køkken alrum og garage."

Af selskabets aktivitetsoversigt[46] over klageren fremgår bl.a.:

> "30-07-2015 BRFL Forlængelsesbrev til 5 årig ejerskiftepolice"

Af policen fremgår bl.a.:

"Policen gælder fra	1. februar 2011
Policens udløbsdato	1. februar 2016"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
> 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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.
>
> **Bemærk**
> Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
>
> Forsikringen omfatter således også skader eller skaderisici, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, og indtil sikrede overtager eller på lignende måde får rådighed over ejendommen.
>
> **4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke**
> …
> **4.2**
> Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3."

…
12 Forsikringens varighed og ophør
Forsikringen gælder i den aftalte 5 eller 10-årige periode regnet fra overtagelsesdagen.

Forsikringen ophører uden opsigelse, når den har været i kraft i den aftalte periode eller ved ejerskifte forinden.

Forsikringen kan ikke opsiges af sikrede eller Tryg i den aftalte forsikringsperiode.

Er forsikringen tegnet for en 5-årig forsikringsperiode, kan aftalen, efter fornyet besigtigelse af ejendommen, forlænges med yderligere 5 år, medmindre ejendommen ikke er tilstrækkeligt vedligeholdt."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 2009. Klageren har tegnet en 5-årig ejerskifteforsikring med ikrafttrædelse den 1/2 2011. Klageren er utilfreds med, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning vedrørende anmeldte forhold ved forkert udført tagterrasse/tagkonstruktion samt følgeskader heraf.

Klageren anmeldte den 21/1 2014, at tagpapbelægningen over garagen var utæt. Det blev aftalt med selskabet, at han skulle afvente entreprenørens udbedring. Hvis der fortsat var problemer, eller reparatøren løb fra sit ansvar, kunne han kontakte selskabet igen. Han kontaktede selskabet den 22/12 2015, hvor han oplyste, at skaden var kommet igen, og at der nu var problemer i garagen og i køkken/alrum. Væggene havde taget skade, og der var begyndende svamp. Den 7/1 2016 skrev klageren til selskabet, at han havde haft en ven, der var sagkyndig, til at besigtige skaderne, og at det indtil videre kunne konstateres, at "vandet/fugten i køkken/alrum og værelse i garagen skyldes defekt/utætheder ved kanten af det store vindue i køkkenalrummet", og at "vandet i garagen kan trænge ned i.f.m. defekt i tagpappet (defekten ikke lokaliseret, men konstateret) ud for køkkendøren og formentlig ligeså defekt ved kanten/tætningen af køkkendøren".

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 26/1 2016. Af besigtigelsesrapporten fremgår det blandt andet, at vandet trænger ind i sydfacaden ved køkkendøren/garagen og ved vinduespartiet/værelset i den sydlige ende af vestfacaden. Omkring vandindtrængningen ved køkkendøren/garagen fremgår det blandt andet, at "jeg vurderer, at

der i samlingen mellem tagpappen og køkkendøren er utætheder, der er årsagen til, at der trænger vand ind. Det kan ikke afgøres helt bestemt, men jeg vil anbefale, at døren udtages for, at se om der skulle være indtørrede skjolder, der kan indikere, hvor vandet trænger ind". Omkring vandindtrængningen ved vinduesparti/værelse fremgår det blandt andet, at "ud fra fugten i bagvæggen, er det ret sikkert, at vandet har fundet vej ned i værelset ved vinduespartiets sydende. Om der er en effekt af omfugningen er sandsynlig, men kan ikke afgøres".

Selskabet anerkendte dækning af skaden, hvorefter der blev foretaget reparation. Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet kontaktet reparatøren for herved at få oplyst, hvilket arbejde der blev udført på ejendommen. Af selskabets sagslog af 1/9 2017 fremgår det blandt andet, at "han oplyste følgende vedrørende deres arbejde på stedet: 7/7-16: rep af tagpap + ny fuge under køkkendøren. 29/8-16: Ny zinkinddækning ved murkrone over køkken alrum. 7/10-16: nye fuger under vindue køkken alrum + ny zinkinddækning (det var denne, der var problemet), 11/1-17 ny vandskade i modsat ende af værelset. 21/2-17: lukker loft i garage, der havde stået åbent efter aftale med kunden, da det ikke kunne betale sig at lukke førend årsag udbedret. 22/3-17: Nyt gulv i kælderrum + maling køkkenalrum og garage".

I december 2016 anmeldte klageren, at der igen var vandindtrængning i samme værelse i garagen, men i modsatte ende af værelset.

Klageren fik den 5/4 2017 foretaget en besigtigelse af tagkonstruktionen under tagterrassen af et rådgivende ingeniørfirma. Af den udarbejdede besigtigelsesrapport af 26/4 2017 fremgår det blandt andet, at "fra tagpap og op til vinduesparti måles ca. 6-7 cm. Iht. Byg-erfa blad (23) 07 12 29, bør afstanden være mindst 15 cm, for at sikrer at der ikke trænger vand ind". Omkring tagterrassen er der konkluderet følgende: "tagfladen for tagterrasse er udført forkert. Tagfladen er udført efter principper for en kold tagkonstruktion, men der er ikke etableret den nødvendige ventilation af tagfladen for at sikre at fugt i konstruktionen kan ventileres bort. Der vil derfor ophobes fugt i konstruktionen som vil medføre råd/skimmel. [Klageren] har oplyst at der tidligere har været en forsikringssag, fordi der er kommet vand ind. Vandet skulle være kommet ind via en utæt fu-

ge langs vinduesparti fra køkken/alrum til tagterrasse. I den forbindelse har konstruktionen været åbnet, så det var muligt for forsikringsfolk og håndværker at besigtige konstruktionen. Det er [ingeniørfirmaets] vurdering at denne afhjælpning har været mangelfuld. I forbindelse med en forsikringsskade er det normalt et krav at der reetableres iht. gældende krav. Dette syntes ikke at være tilfældet". Omkring tagkonstruktionen fremgår det blandt andet, at "tagkonstruktionen over køkken/alrum og stue er udført med mangelfuldt ventilering. Specielt vurderes tagkonstruktionen over køkken/alrum at være særlig mangelfuldt".

Selskabet har afvist at dække de nye forhold med henvisning til, at forholdene er anmeldt efter udløbet af forsikringstiden.

Selskabet har anført, at det er dets opfattelse, at de tiltag, der er foretaget af håndværkeren, har været tilstrækkelige til at udbedre det anmeldte forhold omkring vandindtrængningen ved køkkendøren. Selskabet har endvidere anført, at der ikke er årsagssammenhæng mellem vandindtrængningen ved køkkendøren og de nu konstaterede forhold.

Klageren har anført, at årsagen til både første og seneste vandindtrængning er, at tagkonstruktionen er fejlkonstrueret, idet der ikke er sikret ventilation, og at denne årsag har været til stede i hele forsikringstiden. Det er klagerens opfattelse, at selskabet ikke har undersøgt årsagen til skaden tilpas omhyggeligt, idet hverken tagpap eller loftplader har været afmonteret.

Klageren har videre anført, at han ikke var bekendt med muligheden for at forlænge forsikringen efter udløb, og at denne mulighed ikke har været forelagt for ham.

Selskabet har anført, at det fremgår direkte af forsikringsbetingelsernes punkt 12, at forsikringen kan forlænges således, at den gælder i 10 år, samt at det af dets aktivitetsoversigt fremgår, at selskabet den 30/7 2015 sendte et forlængelsesbrev til klageren.

17. 91199

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3, at "forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold ved forkert udført tagterrasse/tagkonstruktion samt vandindtrængning konstateret i december 2016 har samme skadeårsag som det først anmeldte forhold.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af besigtigelsesrapport af 26/4 2017 fremgår, at der ikke er "etableret den nødvendige ventilation af tagfladen for at sikre, at fugt i konstruktionen kan ventileres bort", samt at "tagkonstruktionen over køkken/alrum og stue er udført med mangelfuldt ventilering". Nævnet har endvidere lagt vægt på, at der efter den udførte reparation af den først anmeldte vandindtrængning i værelset under køkkendøren ikke er konstateret vandindtrængning i det pågældende område.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for de nye forhold med henvisning til, at der er tale om nye skader, som er konstateret og anmeldt for sent i forhold til forsikringstiden.

Nævnet finder endvidere, at klageren har været tilstrækkeligt informeret om muligheden for at forlænge ejerskifteforsikringens dækningsperiode, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 12, hvoraf det blandt andet fremgår, at "er forsikringen tegnet for en 5-årig forsikringsperiode, kan aftalen, efter fornyet besigtigelse af ejendommen, forlænges med yderligere 5 år, medmindre ejendommen ikke er tilstrækkeligt vedligeholdt".

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

18. 91199

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels