Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. januar 2019 blev i sag nr. 92226:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. Han klager over selskabets delvise afslag på dækning af utætheder i tagkonstruktionen over sommerhusets vindfang.

Det forsikrede sommerhus er opført i 1965. Klageren overtog sommerhuset den 15/12 2016 på baggrund af tilstandsrapport af 17/11 2016. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Sommerhus		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.2 Tagfald	K1	Taghældningen på eternittag over vindfang mod nord er mindre end foreskrevet af tagproducenten. Note: Der kan ikke konstateres utætheder i taget som følge af den lave taghældning og der er underpap jvnf. sælger. Der vurderes, at der ikke er nærliggende risiko for følgeskader, da tagkonstruktionen over en længere årrække, har været tæt.

...

Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

2. 92226

	Bygn.:	Uddybende oplysninger:
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
…		
Taghældning – 1-15 grader	*A*	Over vindfang, men med tagpap under eternittagplader jvnf. sælger.
Taghældning – 15-35 grader	*A*	
"		

I klageskema af 18/4 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> Der var på overtagelsestidspunktet skjulte skader på taget, subsidiært at forholdene i tilstandsrapporten er klart beskrevet forkert eller at K1 anmærkningen i tilstandsrapporten er ukorrekt angivet, hvorfor Top Danmark er forpligtet til at udbedre skaderne. Dette redegør vi for i klagen til Topdanmark samt i de mails vi har sendt til Topdanmark omkring skaden (bilag: Oversigt over forsikringssag). Vi finder derfor ikke, som anført af Top Danmark, at det er den lave taghældning, der er årsag til skaden.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Vi finder, at forholdet henhører under ejerskifteforsikringen, og at Topdanmark derfor skal udbedre skaderne. Dette naturligvis modregnet vores selvrisiko."

Selskabet har i brev af 9/5 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Vores kunde klager over vores delvise afslag på dækning af utætheder i tagkonstruktionen over sommerhusets vindfang.
>
> Vi må efter fornyet gennemgang af sagen fastholde, at vores kunde er gjort tilstrækkeligt opmærksom på årsagen til utætheder over vindfanget på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger om for lav hældning på eternittag. Vi kan på denne baggrund ikke tilbyde at dække udgifter til opretning af tagbelægningen, men har til gengæld oplyst, at følgeskader fra det indtrængende vand, vil blive dækket af ejerskifteforsikringen, hvis forholdet ikke kan dækkes på vores kundes husforsikring, da vores kunde på grund af oplysningerne i tilstandsrapporten ikke har kunnet forvente, at der kort tid efter overtagelsen kunne konstateres vandindtrængen.
>
> **Her følger fakta om forsikringen**
> Der er tegnet en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning på baggrund af forsikringsvilkår 6617-3. Forsikringen er trådt i kraft den 15. december 2016 med en policemæssig selvrisiko på 5.100 kr. pr. skade, som ikke kan overstige 51.000 kr. for hele forsikringsperioden.
>
> Forsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapport med Lb.nr. … af 17. november 2016.
>
> Det indtegnede sommerhus er opført i 1965.
>
> **Sådan har sagsforløbet været**
> Vores kunde anmelder d. 6. august 2017 på e-mail, at der er konstateret vandindtrængen gennem loftet omkring entre og stue ved vindfanget.

D. 10. august 2017 oplyser vi til vores kunde, at vi lader en af vores samarbejdende håndværkere med tømrerbaggrund vurdere det anmeldte forhold ved en besigtigelse.

Efter vores håndværkers besigtigelse d. 22. august 2017 afviser en af vores byggetekniske sagsbehandlere ved mail af 4. september, at dække årsagen til vandindtrængen, da der på grund af vindfangets lave taghældning ikke kan udføres en tæt samling mellem vindfanget og resten af taget. Det oplyses samtidig til vores kunde, at vi gerne vil vurdere indvendige følgeskader nærmere, hvis der ikke er dækning for følgeskaderne på vores kundes husforsikring i andet selskab.

Ved yderligere korrespondance med vores kunde d. 4. og 5. september 2017 fastholder vores byggetekniske skadebehandler afgørelsen flere gange.

Herefter klager vores kunde over afgørelsen ved mail af 11. september 2017, hvorefter vi fastholder vores afgørelse ved mail af 4. oktober 2017 fra en af vores juridiske skadebehandlere.

Ved mail af 10. oktober 2017 klager vores kunde over afgørelsen og oplyser i den forbindelse om flere mulige årsager til vandindtrængen på baggrund af sin tagmands besigtigelse, hvorefter vi vælger at besigtige forholdet ved en af vores interne taksatorer d. 27. oktober 2017.

Ved mail af 7. november 2017 fastholder vores juridiske skadebehandler på baggrund af vores taksator konstateringer ved besigtigelsen endnu engang vores afgørelse.

Herefter klager vores kunde over afgørelsen ved mail af 12. november 2017, og ved mail af 28. november revurderer ny juridisk skadebehandler sagen og fastholder vores afgørelse.

Ved mail af 28. januar 2018 klager vores kunde til vores kundeklageansvarlige, og vores kundeklageansvarlige fastholder vores afgørelse endeligt ved mail af 21. februar 2018.

Herefter indbringer vores kunde i april 2018 sagen for Ankenævnet.

Hvilke oplysninger fremgår af tilstandsrapporten
Den bygningssagkyndige har under tilstandsrapportens pkt. 1.2 (tagfald) gjort opmærksom på følgende:
'Taghældningen på eternittag over vindfang mod nord er mindre end foreskrevet tagproducenten. Note: Der kan ikke konstateres utætheder i taget som følge af den lave taghældning og der er underpap jvnf. sælger. Der vurderes, at der ikke er nærliggende risiko for følgeskader, da tagkonstruktionen over en længere årrække, har været tæt'

Forholdet er registreret med karakteren K1, der beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Hvad har vores taksator konstateret
På baggrund af fjernelse af et par eternitplader ved besigtigelsen 27. oktober 2017 kunne vores interne taksator konstatere følgende:
'Håndværkeren løftede et par plader og vi kunne konstatere følgende opbygning: Træplader – plastik – lægter – bølgeplader.

Lægter ligger oven på træpladerne og er altså uden afstandslister. På taget på huset er der tagpap under bølgepladerne. Samlingen mellem tagpappen og plastikken på vindfanget er ikke tæt. Det medfører at vand der trænger ind i samlingen mellem de to tagflader vil kunne løbe ned under plastikken og ned i beboelsen. Det samme gør sig gældende ved andre samlinger på tag over vindfang. Vandindtrængen fra bølgepladerne vil kunne ske pga. for lav taghældning. Kundens håndværker vurderer at problemet skyldes at der ikke er anvendt afstandslister. Et tag med bølgeeternitplader betragtes tæt i sig selv ved den rette taghældning. Det er derfor uden betydning om der anvendes afstandslister eller ej. '

Vores netværkshåndværker har ligeledes på baggrund af sin besigtigelse d. 22. august 2018 oplyst, at det er hans vurdering, at der pga. den lave taghældning ikke kan laves en tæt overgang med mellem vindfanget og resten af huset.

Forsikringen kan ikke dække udgifter i forbindelse udbedring af den lave taghældning, som vores kunde er advaret om i tilstandsrapporten
Vi har i sagens forløb gentagne gange meddelt vores kunde, at vi ikke kan dække udgifter til udbedring af den lave taghældning, som vores kunde er blevet gjort opmærksom på i tilstandsrapporten.

Omvendt mener vi ikke, at vores kunder har kunnet forvente, at der ville ske følgeskader/vandindtrængen så relativt kort tid efter overtagelsen, da den bygningssagkyndige har registret forholdet med en K1-karakter, og da bygningssagkyndige i noten i tilstandsrapporten skriver, at han vurderer, at der ikke er nærliggende risiko for følgeskader som følge af den lave taghældning.

Vi har derfor oplyst til vores kunder, at vi kan tilbyde at dække en reparation af følgeskader fra vandindtrængen, såfremt vi modtager relevante oplysninger fra vores kundes husforsikring i et andet selskab, og såfremt husforsikringen ikke dækker følgeskaderne.

På baggrund af ovenstående er vi således også enige med vores kunde i, at det anmeldte forhold om utætheder og vandindtrængen over vindfang samlet set ikke er tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten, jf. forsikringsvilkårenes pkt. 16 A.

Vi må dog omvendt fastholde vores opfattelse af, at vi er berettiget til at foretage fradrag for udgiften til udbedring af forholdet omkring den lave taghældning, som netop er beskrevet i tilstandsrapporten, da vores kunde har kunnet påregne udgifter til en ændring af konstruktionen, og vores kunder har derfor haft mulighed for at indrette sig økonomisk på dette ved købet af sommerhuset.

Selvom den bygningssagkyndige har registeret forholdet i tilstandsrapporten, som en mindre alvorlig skade med karakteren K1, og selvom den bygningssagkyndige ikke vurderer, at der nærliggende risiko for følgeskade, betyder det efter opfattelse ikke, at vores kunde bare kan lade 'stå til' i forhold til den uhensigtsmæssige konstruktion, som der er blevet gjort opmærksom på i tilstandsrapporten.

En K1-karakter angiver således også en skade, som kræver udbedring, da forholdet ellers kan udvikle sig til en alvorlig skade (K2) eller en kritisk skade (K3).

Det er derfor vores opfattelse, at vores kunde med advarslen i tilstandsrapporten ved købet af sommerhuset har haft en berettiget forventning om, før eller siden at skulle oprette taghældningen over vindfanget, og udgifter i forbindelse med en sådan forventelig udbedring, vil således ikke kunne dækkes af ejerskifteforsikringen.

Vi har derfor også bedt vores kunde om selv at sørge for opretningen af taghældningen over vindfanget, da det efter vores opfattelse er en forudsætning for, at taget over vindfanget kan blive tæt, og som oplyst anses bølgeeternitplader lagt med korrekt hældning i sig selv for en tæt tagbelægning.

Vi mener vi ligeledes, at dette følger af principperne i forsikringsaftalelovens § 39, stk. 1, hvor det fremgår, at vi som forsikringsselskab ikke er forpligtet til at udrede større erstatning end, hvad der kræves til den lidte skades dækning.

Vores kunder bør således selv bære udgiften til opretningen af taghældningen på vindfanget, som vores kunder på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten har kunnet tage med i forhandlingerne i forbindelse med købet af sommerhuset, mens det alene er de nødvendige merudgifter til udbedring af forhold/ skader herudover, der kan blive et anliggende for ejerskifteforsikringen.

Hvis det imod vores forventning måtte vise sig, at der fortsat er utætheder på taget over vindfanget, når opretningen af taghældningen er udført forskriftsmæssigt, eller når tagbelægningen evt. er udskiftet til en tagbelægning, som kan benyttes ved en lavere taghældning, er vores kunde naturligvis velkommen til at kontakte os igen med disse nye oplysninger.

Praksis
Det fremgår da også af fast ankenævnspraksis, at vi ved behandling af en skadeanmeldelse på ejerskifteforsikringen er berettiget til at foretage fradrag for de udgifter, som vores kunder på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger selv har kunnet forvente at skulle afholde, hvilket i den konkrete skadesag altså er udgiften til en opretning af taghældningen over vindfanget.

Til belysning heraf kan vi bl.a. henvise til Ankenævnskendelse nr. 89.650. Her har den bygningssagkyndige under tilstandsrapportens pkt. 4.3 med karakteren K1 gjort opmærksom på, at klinker på udvendige trappesten ved hoveddøren har begrænset vedhæftning, og klager anmelder i sagen bagfald på trappesten, så vand kan løbe under hoveddøren og ind i bygningen.

Her følger det af nævnets udtalelse på side 23 i kendelsen, at da klageren i tilstandsrapporten er advaret om at skulle afholde udgifter vedrørende klinkerne på trappestenene, vil udgiften til udbedring af dette forhold ikke kunne kræves erstattet over ejerskifteforsikringen.

På denne baggrund finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har lagt til grund, at det anmeldte forhold må anses at kunne udbedres for en udgift under ejerskifteforsikringens bagatelgrænse.

Som det fremgår af ankenævnskendelsen er der i tilstandsrapporten tale om en mindre alvorlig skadebeskrivelse registeret med K1, ligesom i den konkrete skadesag, og det er således fastslået, at der også kan foretages fradrag for forhold, der i tilstandsrapporten alene er registeret som en mindre alvorlig skade med K1.

Ligeledes oplyses det på side 16 i Ankenævnskendelse nr. 90.302, der primært omhandler, hvordan der bør afskrives på forskellige bygningsdele i henhold til afskrivningstabellerne, at der ved beregning af erstatningen kan fradrages et beløb på 18.125 kr. inkl. moms, da klageren på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger, har kunnet påregne udgifter til dette arbejde.

Evt. dækning af følgeskader
Når vores kunde vender tilbage med oplysninger fra husforsikringen, vil vi behandle følgeskaderne nærmere på ejerskifteforsikringen.

Det bemærkes for god ordens skyld, at såfremt vores kunde vælger ikke at foretage udbedring af den lave taghældning på sommerhusets vindfang, vil evt. følgeskader, der dækkes på ejerskifteforsikringen kunne genopstå. Følgeskader kan naturligvis ikke dækkes flere gange af forsikringen, hvis årsagen ikke er udbedret.

Der henvises i den forbindelse til vilkårenes pkt. 16 K, hvor det fremgår, at der ikke dækkes forhold, der opstår, efter, at udbedring af et tilsvarende forhold er blevet dækket, hvis vores kunde i den forbindelse blev gjort opmærksom på, at et tilsvarende forhold kunne opstå igen, hvis årsagen til forholdet ikke blev udbedret eller fjernet.

Vi må fastholde vores afgørelse
På baggrund af ovenstående er det vores opfattelse, at vores kunde ikke har sandsynliggjort, at der vil være utætheder og vandindtrængen gennem taget over vindfanget, når vores kunde har afholdt de påregnelige udgifter til udbedring af den uhensigtsmæssige taghældning, som vores kunder er advaret mod i tilstandsrapporten.

Hvis dette mod forventning alligevel skulle være tilfældet, er vores kunde naturligvis velkommen til at vende tilbage med oplysninger herom, når forholdet nævnt i tilstandsrapporten er udbedret, eller når der foreligger en nærmere udbedringsplan for opretning af taghældningen. Vi vil herefter vurdere sagen nærmere.

I forhold til følgeskader fra indtrængende vand, vil vi behandle disse, når vores kunder loyalt har anmeldt forholdet til deres husforsikring, og når vi modtager de efterspurgte oplysninger i relation til husforsikringen i andet selskab."

Klageren har i kommentar af 17/6 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Vi mener som udgangspunkt, at vores klage over afgørelsen er dækkende.

Ifm. Top Danmarks svar vil vi gerne gøre opmærksom på følgende:
Dels at Topdanmark ikke forholder sig til deres ansvar ifm. med, at skaden er forkert beskrevet i tilstandsrapporten. De forholder sig umiddelbart ikke til, at forhold om taghældning i tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet (K1). Såfremt deres påstand om at der aldrig kan laves et tæt tag ved den pågældende hældning, er korrekt, sætter det streg under den forkerte beskrivelse i tilstandsrapporten. Hvordan kan en 'forkert' hældning så nogensinde få andet end benævnelsen K3 i en tilstandsrapport? – og såfremt den får K1 er den vel klart forkert beskrevet?

Dels at Topdanmark umiddelbart ikke vil forholde sig til de skjulte skader i taget. De forholder sig ikke til, at der er et undertag, der burde være tæt i sig selv, hvis det ikke havde været for fejlkonstruktionerne."

Selskabet har i brev af 4/7 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Vores kunde oplyser, at han ikke mener, at vi forholder os til, at skaden er forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Det er dog vores opfattelse, at vi netop i vores oprindelige høringssvar har forholdt os til dette.

Det er da også på denne baggrund, at vi oplyser, at vi vil behandle skader som følge af vandindtrængen, når vi modtager yderligere oplysninger fra vores kundes husforsikring i andet selskab, da vores kunde med K1-advarslen i tilstandsrapporten efter vores opfattelse ikke har kunnet forvente vandindtrængen/følgeskader så relativ kort tid efter overtagelsen.

Skadeårsagen i form af den for lave taghældning er vores kunde derimod tydeligt gjort opmærksom på i tilstandsrapporten, og vi mener derfor, at vores kunde i forbindelse med købet har kunnet tage forholdets karakter, omfang og betydning i betragtning, herunder at udbedring af taghældningen naturligvis var nødvendigt, da forholdet ellers kan udvikle sig til en langt alvorligere skade.

Det bemærkes i den forbindelse, at den bygningssagkyndige alene har vurderet, at der ikke var nærliggende (min understregning) risiko for følgeskader i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige oplyser således ikke, at forholdet aldrig vil medføre følgeskader eller, at man kan undlade udbedring. Den bygningssagkyndige vurderer blot under huseftersynet, at risikoen for følgeskader ikke var nærliggende, da tagkonstruktionen ved huseftersynet tilsyneladende har syntes tæt og uden følgeskader.

Fejlbeskrivelsen i tilstandsrapporten består således alene i den bygningssagkyndiges fejlagtige vurdering i forhold til, hvor hurtigt den uhensigtsmæssige taghældning vil medføre følgeskader på andre bygningsdele, og det er netop derfor, at vi har meddelt dækningstilsagn til udbedring af disse følgeskader under forudsætning af, at vi modtager visse oplysninger fra vores kundes husforsikring, og at følgeskaderne ikke er dækkes fuldt ud af vores kundes husforsikring.

Som nævnt i vores oprindelige høringssvar mener vi derfor også, at vores kunde selv må afholde udgifterne til en opretning af taghældningen over vindfanget, da taget i modsat fald ikke vil kunne blive tæt, og det bemærkes endnu engang i den forbindelse, at en taghældning med bølgeeternitplader lagt med korrekt hældning i sig selv anses som tæt, uanset undertag.

Vores kunde har således på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger ved købet af sommerhuset haft mulighed for at indrette sig på udgiften til opretning af den for lave taghældning, alternativt en omlægning af tagbelægningen til en type, som er beregnet til den lave taghældning, og udgifterne hertil kan derfor ikke tilbydes dækket af ejerskifteforsikringen.

Såfremt Ankenævnet omvendt måtte give vores kunde medhold i klagen, opnår vores kunde efter vores opfattelse en klar berigelse på sagen, da vores kunde derved dels har kunnet benytte tilstandsrapportens oplysninger om fejl ved taghældningen i forbindelse med forhandlingerne ved

købet af sommerhuset, mens vores kunde samtidig får dækket udbedring af den fejlagtige taghældning over ejerskifteforsikringen på trods af, at tilstandsrapporten gør tydeligt opmærksom herpå."

Klageren har i kommentar af 21/7 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Vi mener fortsat ikke at Topdanmark forholder sig til, hvorvidt skaden er forkert beskrevet og at skaden skyldes en fejlkonstruktion i undertag/underpap.

Vi bemærker samtidig, at vi fortsat er uforstående overfor Topdanmarks fortolkning af K skalaen. Hvordan skal vi som lægmænd af tilstandsrapporten kunne læse at en K1 på taghældningen (K1: "Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. " (Kilde: danske bygningssagkyndige)) reelt er en skade som vil give vandindtrængning og væsentlige følgeskader på resten af bygningen? Altså en skade som stemmer overens med K2/K3-definitionen."

Selskabet har i brev af 3/8 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Vores kunder oplyser fortsat, at de ikke mener, at vi forholder os til, at skaden er forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Under forudsætning af, at vi modtager de efterspurgte oplysninger fra vores kundes husforsikring, har vi tidligere oplyst, at indvendige skader vil være dækningsberettiget på ejerskifteforsikringen, hvis husforsikringen ikke dækker disse skader.

Vi ville naturligvis ikke oplyse dette, hvis vi samlet anså skaden for fyldestgørende og korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, og vi har således netop taget højde for, at der er tale om skadebeskrivelse, der i tilstandsrapporten er registreret med karakteren K1, og ikke en skadebeskrivelse, som er registeret med karakteren K3.

Omvendt medfører den forkerte karakterangivelse naturligvis ikke, at vi kan tilbyde at dække udgiften til det konstruktionsmæssige problem, som vores kunde, jf. beskrivelsen/ordlyden, netop er gjort tydeligt opmærksom på i tilstandsrapporten i form af den for lave taghældning over vindfang.

Vores kunde har derimod på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger ved købet af sommerhuset haft mulighed for at indrette sig på udgiften til opretning af den for lave taghældning, alternativt en omlægning af tagbelægningen til en type, som er beregnet til den lave taghældning, og udgifterne hertil kan derfor ikke tilbydes dækket af ejerskifteforsikringen."

Selskabet har i kommentar af 19/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Til orientering kan vi oplyse, at vi har nu har modtaget de efterspurgte oplysninger fra vores kundes fritidshusforsikring tegnet i et andet selskab.

Da det viser sig, at der ikke tegnet dækning for de indvendige følgeskader på vores kundes fritidshusforsikring, har vi derfor d.d. meddelt til vores kunde, at de indvendige følgeskader fra vandind-

trængen er dækket af ejerskifteforsikringen, såfremt udgiften til udbedring af de indvendige følgeskader overstiger den gældende selvrisiko på 5.100 kr. pr. skade.

Vi afventer herefter jeres kendelse i sagen for så vidt angår årsagen/selve konstruktionen af tagkonstruktionen over vindfanget, jf. vores tidligere skrivelser herom."

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

Af mail af 4/9 2017 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Vores netværkshåndværker … fra … har været ude og kigge på dit tag hvor du har haft en utæthed.

Hans vurdering er at den lave taghældning på vindfanget er årsagen til utætheden, som I oplever nu, da man ikke kan lave en tæt overgang, med tagets nuværende konstruktion.

Da den for lave taghældning er nævnt i tilstandsrapporten under pkt. 1.2, kan vi desværre ikke være behjælpelig med udbedringen af denne jf. pkt. 16.A. i vilkårene.

Det er vores netværkshåndværkers vurdering at man skal omlægge tagbelægning til tagpap grundet den lave taghældning, for at taget i fremtiden skal kunne holde tæt".

Af vurdering fra selskabets netværkshåndværker fremgår bl.a.:

"Jeg har i dag besigtiget denne skade sammen med Ft.

Efter gennemgang af taget visuelt fra stige samt indenfor er min vurdering at vandet kommer ind der på taget hvor eks. hældning på taget fra hovedhuset ændres til lavere hældning, der er ikke udført nogen inddækning.

Vandet løber ned af dampspærren i loftet og videre ned til laveste punkt ved vinduet.

Forholdet er også nævnt i tilstandsrapporten, se nedenfor:"

Af mail af 10/10 2017 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"Uanset jeres vurdering af skaden indtil nu, er det nødvendigt at I revurderer sagen; vi har nemlig gjort som aftalt og fundet en tagmand, som har været ude at besigtige det resterende tag – og i samme omgang bad vi ham også kigge på vindfanget.

Vedr. taget på hovedhuset – vandindtrængen i stuen – beskriver han:
'Ved besigtigelse af tag (red. På hovedhuset), kunne det konstateres luft mellem rygnings-plader, som kan være årsag til vand-indtrængning med jævne mellemrum. Dette kan ikke garanteres men kan være en mulighed. Der kunne ikke konstateres fejl på eternittaget.'

Vedr. indgangspartiet:

'Det blev oplyst ved besigtigelsen at der ligeledes var konstateret vand-indtrængning på loftet i indgangsparti. Taget er udført med tagplader hvor en underpap er fastgjort. Oven på den er monteret C18 taglægter direkte på tagpap taget og herefter Cembrit eternitplader. Denne opbygning er ikke korrekt udført idet, der skal være luft mellem taglægte og undertag. Indgående vand vil samle sig omkring taglægte og vil sive igennem konstruktionen via søm eller skruehuller og vil i værste situation danne råd og svamp i tagtrækonstruktion.'

Ift. taget på hovedhuset, har vi valgt at få ordnet rygningspladerne, så der ikke længere er luft mellem. Prisen for dette er under selvrisiko, så det betaler vi selv for."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**15. Hvilke skader dækker forsikringen?**
Forsikringen dækker:
…
C 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

16. Hvilke skader dækker forsikringen ikke?
Forsikringen dækker ikke:
A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, så du ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
K Forhold, der er opstået, efter, at udbedring af et tilsvarende forhold er blevet dækket, hvis du i den forbindelse blev gjort opmærksom på, at et tilsvarende forhold kunne opstå igen, hvis årsagen til forholdet ikke blev udbedret eller fjernet."

Sekretariatet har fået og gennemset en videooptagelse af vand, der drypper fra loftet i stuen, under regnvejr.

Ankenævnet *for* Forsikring

11. 92226

Nævnet udtaler:

Klageren anmeldte den 6/8 2017, at der var konstateret vandindtrængen gennem loftet omkring entre og stue. Det er hans opfattelse, at der på overtagelsestidspunktet var skjulte skader i tagkonstruktionen, og at det ikke er den lave taghældning, der er årsagen til skaden. Klageren har derudover anført, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren "er gjort tilstrækkeligt opmærksom på årsagen til utætheder over vindfanget på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger om for lav hældning på eternittag". Selskabet har blandt andet anført, at "vores kunde ikke har sandsynliggjort, at der vil være utætheder og vandindtrængen gennem taget over vindfanget, når vores kunde har afholdt de påregnelige udgifter til udbedring af den uhensigtsmæssige taghældning, som vores kunder er advaret mod i tilstandsrapporten. Hvis dette mod forventning alligevel skulle være tilfældet, er vores kunde naturligvis velkommen til at vende tilbage med oplysninger herom, når forholdet nævnt i tilstandsrapporten er udbedret, eller når der foreligger en nærmere udbedringsplan for opretning af taghældningen. Vi vil herefter vurdere sagen nærmere". Selskabet har endvidere anført, at de indvendige følgeskader fra vandindtrængningen er dækket af ejerskifteforsikringen, såfremt udgiften til udbedringen overstiger den gældende selvrisiko på 5.100 kr., da klageren "på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten ikke har kunnet forvente, at der kort tid efter overtagelsen kunne konstateres vandindtrængen".

Om mulighederne for at udbedre årsagen til, at der sker vandindtrængen har selskabet over for nævnet anført: "Vores netværkshåndværker har ligeledes på baggrund af sin besigtigelse d. 22. august 2018 oplyst, at det er hans vurdering, at der pga. den lave taghældning ikke kan laves en tæt overgang med mellem vindfanget og resten af huset. Forsikringen kan ikke dække udgifter i forbindelse udbedring af den lave taghældning, som vores kunde er advaret om i tilstandsrapporten. Vi har i sagens forløb gentagne gange meddelt vores kunde, at vi ikke kan dække udgifter til udbedring af den lave taghældning, som vores kunde er blevet gjort opmærksom på i tilstandsrapporten."

Af vurdering fra selskabets netværkshåndværker fremgår det blandt andet, at "efter gennemgang af taget visuelt fra stige samt indenfor er min vurdering at vandet kommer ind der på taget hvor eks. hældning på taget fra hovedhuset ændres til lavere hældning, der er ikke udført nogen inddækning. Vandet løber ned af dampspærren i loftet og videre ned til laveste punkt ved vinduet. Forholdet er også nævnt i tilstandsrapporten".

Klageren har oplyst til selskabet, at han har haft en tagmand ude for at besigtige taget. Omkring indgangspartiet har tagmanden anført, at "det blev oplyst ved besigtigelsen, at der ligeledes var konstateret vand-indtrængning på loftet i indgangsparti. Taget er udført med tagplader hvor en underpap er fastgjort. Oven på den er monteret C18 taglægter direkte på tagpap taget og herefter Cembrit eternitplader. Denne opbygning er ikke korrekt udført idet, der skal være luft mellem taglægte og undertag. Indgående vand vil samle sig omkring taglægte og vil sive igennem konstruktionen via søm eller skruehuller og vil i værste situation danne råd og svamp i tagtrækonstruktion."

Selskabets interne taksator besigtigede sommerhuset den 27/10 2017. På baggrund af besigtigelsen har taksatoren notet, at "håndværkeren løftede et par plader og vi kunne konstatere følgende opbygning: Træplader – plastik – lægter – bølgeplader. Lægter ligger oven på træpladerne og er altså uden afstandslister. På taget på huset er der tagpap under bølgepladerne. Samlingen mellem tagpappen og plastikken på vindfanget er ikke tæt. Det medfører at vand der trænger ind i samlingen mellem de to tagflader vil kunne løbe ned under plastikken og ned i beboelsen. Det samme gør sig gældende ved andre samlinger på tag over vindfang. Vandindtrængen fra bølgepladerne vil kunne ske pga. for lav taghældning. Kundens håndværker vurderer, at problemet skyldes at der ikke er anvendt afstandslister. Et tag med bølgeeternitplader betragtes tæt i sig selv ved den rette taghældning. Det er derfor uden betydning om der anvendes afstandslister eller ej".

Nævnet lægger, i overensstemmelse med det som selskabet har anført, til grund, at der som følge af den lave taghældning ikke kan udføres en tæt overgang mellem vindfanget og resten af huset med den nuværende konstruktion, og at en tæt løsning forudsætter enten en ændring af taghældningen eller en omlægning af eternittabelægningen til f.eks. tagpap.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at dække udgifter til en ændring af tagkonstruktionen/tagbelægningen med det formål at opnå et tæt tag. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet, at give tilsagn om dækning i videre omfang end anerkendt af selskabet. Nævnet bemærker, at selskabet har givet tilsagn om dækning af reparation af evt. følgeskader.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren i tilstandsrapporten var advaret om, at taghældningen var for lav, idet den bygningssagkyndige i tilstandsrapportens pkt. 1.2 (tagfald) med karakteren k1 har gjort opmærksom på følgende: "Taghældningen på eternittag over vindfang mod nord er mindre end foreskrevet af tagproducenten. Note: Der kan ikke konstateres utætheder i taget som følge af den lave taghældning, og der er underpap jvf. sælger. Der vurderes, at der ikke er nærliggende risiko for følgeskader, da tagkonstruktionen over en længere årrække, har været tæt".

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Jens Kruse Mikkelsen
formand

Ankenævnet *for* Forsikring

14. 92226