Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. februar 2019 blev i sag nr. 92814:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring.

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 1/9 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 17/7 2013. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bygnr.**	**Bygn.**	**Anvendelse**	**Opført år**
1	**A**	*Beboelse*	*1978*
2	**B**	*Garage/udhus*	*1978*

…

A Beboelse

…

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

…

1.10 Undertage /understrygning	K2	Undertag er stedvis let defekt, specielt i samlinger hvor tape har sluppet. Der kunne dog ikke ses spor efter indtrængende vand. Note: Der skønnes ikke at være nærliggende risiko for følgeskader.
	K3	Der mangler fodblik på undertag ved tagfod, og undertaget er ikke ført ned i tagrende men ender i udhænget. Note: Der skønnes at være nærliggende risiko for vandindtrængen og deraf følgende opfugtning/nedbrydning af underliggende træværk."

2. 92814

I klageskema af 29/8 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført: "**Kort redegørelse for sagen**
Jeg har klaget til Gjensigdige, hvor jeg har min ejerskifteforsikring. Dette har jeg gjort, da jeg har opdaget en fejlkonstruktion på mit tag, som ikke var angivet i tilstandsrapporten. Det drejer sig om, at der ikke er klemlister under lægterne og at der derved kan komme til at stå vand mellem lægter og undertag, hvilket kan føre til råd. Jeg har i den forbindelse haft en tømrermester ude og give et tilbud på udbedring af skaden (se vedhæftet) Fejlen på mit tag gør, at husets værdi forringes med omkring 250.000, da forholdet skal oplyses ved at videresalg af huset.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Jeg ønsker at forsikringen betaler for at udbedre skaden på mit tag."

Selskabet har i brev af 17/10 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således: "Vores forsikringstager har tegnet Ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Forsikringstager er utilfreds med, at vi har afvist forsikringsdækning for ikke etableret klemlister (afstandslister) under lægterne på taget.

Sagens fakta
Der er tale om en ejendom som er opført i 1978. Tilstandsrapporten … er udarbejdet den 17. juli 2013. Forsikringstager overtager ejendommen den 1. september 2013 på hvilket tidspunkt også Ejerskifteforsikringen træder i kraft (bilag 1).

Den 17. august 2017 anmelder forsikringstager rådskade i tagkonstruktion på grund af fejlkonstruktion (bilag 2).

Samme dag henviser vi til oplysninger i tilstandsrapporten med K3, men beder forsikringstager fremsende yderligere oplysninger om den anmeldte skade (bilag 3).

Den 29. august 2017 modtager vi beskrivelse ('tilbud') af 29. august 2017 fra forsikringstagers håndværker, hvoraf det fremgår, at undertag og lægter er monteret uden klemlister, og ikke afsluttet korrekt med fodplade og fodblik ved tagfod. Der vedhæftes byggeblad (TræBB01), billeder og overslag, som lyder på ca. 270.000 kr. og omfatter demontering af tag, nyt undertag og tegl (alle dokumenter er vedlagt i forsikringstagers bilag).

Den 13. september 2017 besigtiges med taksator, og der optages billedrapport af samme dato (vedlagt i forsikringstagers bilag).

Den 20. september 2017 afvises forsikringsdækning for det anmeldte forhold med henvisning til, at skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne ikke er opfyldt, og med henvisning til oplysninger i tilstandsrapporten (vedlagt i forsikringstagers bilag).

Herefter indbringer forsikringstager sagen for Ankenævnet for Forsikring. Der klages over, at vi har afvist forsikringsdækning for manglende klemlister under lægterne, idet dette ikke er anført i tilstandsrapporten.
…
Vores vurdering
…

Det er ved taksator og forsikringstagers håndværker konstateret, at lægter er monteret ovenpå undertag, og at der ikke er afstandslister (klemlister). Forholdet konstateres i forbindelse med ændring af indvendige tagrender til synlige tagrender.

Der er ikke konstateret skader som f.eks. rådskader, nedbrydninger eller lignende som følge af, at der ikke er etableret afstandslister. Dette underbygges af vores taksators fotorapport, hvoraf det fremgår, at lægter, undertag og tagsten ser fine ud. Det bemærkes i øvrigt også, at der er lidt afstand mellem lægterne og vandet, således at vandet kan løbe under lægterne.

Det fremgår heller ikke af forsikringstagers håndværkers tilbud/beskrivelse af 29. august 2018, at der er konstateret råd eller andre nedbrydninger som følge af, at der ikke er etableret afstandslister.

Endelig skal vi henvise til forsikringstagers klage til nævnet, hvoraf det anføres, at manglende klemlister kan føre til råd, underforstået at der ikke aktuelt er konstateret råd.

Der er tale om et tag fra 1978, og der er tale om den oprindelige konstruktion. Det var på ingen måde i 1978 usædvanligt, at man ikke monterede afstandslister, ligesom der heller ikke var krav om afstandslister på tidspunktet for ejendommens opførelse. Det bemærkes i relation til forsikringstagers henvisning til byggeblad 'TræBB01', at dette byggeblad er fra april 2005 og således ikke relevant for en ejendom, som er opført i 1978. Der står i øvrigt også i byggebladet, at dette gælder for nybyggeri.

På baggrund heraf er ikke-etableret afstandslister i et hus fra 1978 således ikke et forhold, som adskiller sig i nævneværdigt omfang i forhold til et hus, som opført på samme tidspunkt.

Som anført ovenfor er der heller ikke konstateret aktuelle skader i form af råd, nedbrydninger eller lignende på hverken lægter, undertag eller tagsten som følge af, at der ikke er etableret afstandslister, og vi bemærker, at der er fint afløb for vand under lægterne jf. billederne.

Idet der efter 40 år således ikke er konstateret aktuelle skader som følge af, at der ikke er monteret afstandslister, må det også konkluderes, at der heller ikke er nærliggende risiko for skader som følge af, at der ikke er monteret afstandslister.

På baggrund heraf fastholdes, at skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt, hvorfor vi ikke kan tilbyde forsikringsdækning for etablering af afstandslister.

Vi henviser i øvrigt til tidligere afsagte kendelse 83.415 (pkt. 3), hvori nævnet fastlagde, at ikke etableret afstandslister i et hus fra 1979 ikke opfyldte skadesbegrebet i Ejerskifteforsikringen.

I relation til forsikringstagers bemærkninger om, at han ved et kommende hussalg skal oplyse om manglende afstandslister og derfor må nedsætte salgsprisen med 250.000 kr. skal vi bemærke, at det naturligvis er forsikringstagers egen vurdering hvad han skal/ønsker at oplyse ved et kommende hussalg. Vi skal dog ikke undlade at bemærke, at der som anført ovenfor er tale om et hus fra 1978, som er opført efter sædvanlig byggeskik i 1978, og at køber af et hus fra 1978 ikke kan forvente, at huset er opført efter nyere byggeskik og regler."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag heraf gengives nedenfor.

> Af tømrer- og snedkerfirmas tilbud af 29/8 2017 fremgår bl.a.: "*Beskrivelse af skade:*
> Skaden består i undertag og lægter, er monteret uden klemlister.
> …
> *Hvor er skaden placeret:*
> Omfanget af skaden, er konstateret på alle tagflader
>
> *Hvor stort er omfanget:*
> Ca 190 m2 tagflade
> …
> *Hvordan kan skaden repareres:*
> Taget skal demonteres, nyt undertag og tegl skal monteres i henhold til anvisninger i TEGL 36"

Af taksators rapport af 13/9 2017 fremgår bl.a., at "Vand 'kan' skam komme under lægte via undertaget". Rapporten omfatter fotos af lægter og undertag.

> Af forsikringsbetingelserne nr. 2535004 fremgår bl.a.: "**15. Hvad er dækning betinget af**
> Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.
> …
> **18. Hvad dækker forsikringen**
> …
> **18.3**
> 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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog huset, som er opført i 1978, den 1/9 2013. Han anmeldte den 17/8 2017 blandt andet, at taget var fejlkonstrueret. Taksator besigtigede huset den 13/9 2017 og konsta-

terede, at der ikke var anvendt afstandslister mellem undertag og lægter. Klageren ønsker, at selskabet skal betale for at udbedre forholdet.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning blandt andet med henvisning til, at der ikke er konstateret aktuelle skader som følge af, at der ikke er etableret afstandslister. Selskabet har også anført, at de manglende afstandslister ikke adskiller huset i nævneværdigt omfang fra andre huse, som er opført på samme tidspunkt.

Klageren har blandt andet anført, at "der er en fejlkonstruktion på mit tag, som ikke var angivet i tilstandsrapporten. Det drejer sig om, at der ikke er klemlister under lægterne og at der derved kan komme til at stå vand mellem lægter og undertag, hvilket kan føre til råd … Fejlen på mit tag gør, at husets værdi forringes med omkring 250.000, da forholdet skal oplyses ved at videresalg af huset".

Ifølge forsikringsbetingelserne dækker forsikringen 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.

Nævnet bemærker, at den, der rejser et krav, skal bevise kravets rigtighed. Klageren skal derfor bevise, at der er dækningsberettigende skader i hans hus.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de manglende afstandslister på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller risiko for skade, jf. herved forsik-

ringsbetingelsernes pkt. 18.3. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning til en udbedring af forholdet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er oplysninger om skade på tagkonstruktionen som f.eks. råd i lægter, spær eller udhæng som følge af de manglende afstandslister. Nævnet har også lagt vægt på, at der kan ses mellemrum mellem lægter og undertag på flere fotos taget af taksator.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at det ikke fremgår af sagen, at brug af afstandslister på tidspunktet for opførelsen af huset havde en sådan udbredelse, at de manglende afstandslister nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdig grad i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings