Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. marts 2019 blev i sag nr. 92937:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har husforsikring og ejerskifteforsikring i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. I klageskema af 4/10 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> Vi har konstateret vandindtrængning gennem taget på vores nye hus med deraf følgende skader på de underliggende konstruktioner. Codan afviser at dække skaden, da der er i tilstandsrapporten er nævnt, at der på loftet i stuen under det sted, hvor vandet trænger ind, er gamle og tørre fugtskjolder. Af rapporten fremgår det ligeledes, at der ikke har været skader på taget eller foretaget reparationer på taget. Der er desuden heller ikke nævnt nogle forhold i rapporten, der kunne indikere vandindtrængning gennem taget på det sted, hvor fugtskjolderne i loftet er konstateret.
>
> Vi mener ikke, at vi burde have været bekendt med skaderne i tagkonstruktionen, da vi udelukkende var oplyst om gamle fugtskjolder i loftet i stuen, der på besigtigelsestidspunktet var tørre.
>
> Af vedlagte afvisningsbreve fremgår lidt skiftende årsager til at skaden afvises. Herunder blandt andet, at vi ikke straks har udbedret årsagen til skaden.
>
> Hertil bemærker vi, at vi har opsat beholdere til opsamling af indtrængende vand og at hovedårsagen til, at vi ikke har udbedret årsagen til skaden er, at vi sideløbende har stævnet sælger for at have givet urigtige oplysninger om tagets tilstand. Ved at udbedre skaderne ville vi ødelægge beviserne i sagen, hvilket vi også mundtligt har orienteret Codan om.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**

At Codan anerkender, at skaderne i tagkonstruktionen er dækket vores husforsikring med udvidet vandskadedækning."

Selskabet har den 11/10 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Forsikringstagerne har husforsikring i Codan. De klager over, at vi har afvist at yde dækning for fugtskade på ejendommens profilbræddeloft ved pejsen i ejendommens ene stue.

Vi har afvist dækning med henvisning til, at skaden er nævnt i tilstandsrapporten. Hertil kommer, at skaden ikke er sket i forsikringstiden. Endvidere er forholdet omfattet af undtagelsen vedrørende nedbør, der trænger gennem utætheder og åbninger, der ikke skyldes en dækningsberettigende skade.

Sagens faktiske omstændigheder
Forsikringstagerne overtog den 1. maj 2018 den forsikrede ejendom, der er et etplanshus med skiffertag fra 1969. De fik dispositionsret over ejendommen den 1. april 2018 og tegnede fra samme tidspunkt husforsikring i Codan.

Af tilstandsrapporten, der lå til grund for ejendomshandlen, fremgår, at ejendommens tag højest kan forventes at holde fem år. Om tagkonstruktion/-belægning/skorsten er der fem bemærkninger med karaktererne K1-K3. Endvidere er det om lofter/etageadskillelser med karakteren K1 anført, at 'Der er ældre fugtskjolder på loft ved pejseskorsten. Note: Der måltes ikke forhøjet fugt i loftsbrædder'. Det bemærkes, at huseftersynet, der lå til grund for tilstandsrapporten, fandt sted den 10. august 2017 – altså om sommeren.

Forsikringstagerne anmeldte den 29. maj 2018, at der var vandskade på loftsbrædderne i stuen og indsendte nogle fotos, jf. bilag B.

Vores håndværkstaksator besigtigede ejendommen den 4. juni 2018, jf. fotos i bilag C, hvor han fik forevist to steder, hvor der var mærker efter fugtskade på profilbræddeloftet ved pejsen. Håndværkstaksatoren anførte, at der var tegn på utæthed ved eller omkring inddækningen på skorstenen, som står i gavlen. Der var tegn på gamle reparationer af skiffertaget, men selve utætheden var ikke til at lokalisere. Der var ingen forhøjet fugt at måle i loftskonstruktionen, men tydelige tegn på, at der engang havde løbet vand igennem konstruktionen.

Vi aftalte den 12. juni 2018 med forsikringstagerne at stille sagen på standby henset til, at der ikke kunne måles fugt ved skjolderne på bræddeloftet. Forsikringstagerne anmodede to dage senere igen om en vurdering af sagen. De oplyste, at der var tydelige skader efter vandindtrængning og sendte en række billeder, jf. bilag D.

Vores taksator besigtigede ejendommen den 15. juni 2018 og fik forevist de to steder med fugtskjolder på profilbræddeloftet ved pejsen. De var af ældre dato og tørre ved besigtigelsen. Taksatoren vurderede, at vandet måtte være kommet gennem taget, da der ikke var nogen rør eller vandinstallationer trukket på loftet, der kunne have forårsaget skaden. Taksatoren besigtigede herefter taget. Ved den sydlige skorsten var der foretaget en reparation af en tagplade, som var blevet fuget op ved genmonteringen. Tagpladen var gledet 4-5 cm ned af taget, før den var fæstnet. Længere oppe på rygningen kunne det ses, at den oprindelige inddækning havde været afmonteret og monteret igen, men denne gang med skruer, som var monteret gennem zinken. End-

videre var 'bukningen' af zinken ikke monteret korrekt. Taksatoren vurderede, at begge reparationer var lavet, efter at man havde konstateret vandindtrængning dette sted, da det ellers ikke gav mening, at reparationerne skulle være lavet netop der. Han vurderede endvidere, at de ukorrekte reparationer var årsag til, at der fortsat kunne trænge vand ind gennem taget.

Ved brev af 20. juni 2018 afviste vi dækning for fugtskjolderne på profilbræddeloftet med henvisning til, at forholdet var nævnt i tilstandsrapporten.

Forsikringstager klagede over afgørelsen, og vi aftalte at genbesigtige ejendommen den 13. september 2018. Ved brev af samme dato fastholdt vi afslaget på dækning. Det blev understreget, at afslaget alene vedrørte de anmeldte fugtskader i bræddeloftet. Vi bemærkede, at der var tegn på vandindtrængning og utætheder i tagkonstruktionen, og anbefalede forsikringstagerne at få undersøgt taget i sin helhed.

Efter yderligere korrespondance med forsikringstagerne er sagen indbragt for ankenævnet.

Vores vurdering
Indledningsvis skal det understreges, at vi alene har truffet afgørelse om den anmeldte fugtskade på ejendommens profilbræddeloft ved pejsen (skadenr. [1]). Dette har vi også flere gange understreget over for forsikringstagerne, herunder ved vores e-mail af 13. september 2018, hvor vi bemærkede, at taksatoren ikke havde gennemgået hele tagkonstruktionen med henblik på at registrere yderligere råd- og svampeskader end den anmeldte på bræddeloftet, og at vi således ikke havde afvist andre råd-/svampeskader end denne. Da der var spor efter vandindtrængning, anbefalede vi forsikringstagerne at få hele ejendommens tagkonstruktion gennemgået med henblik på at få et overblik over, om der var yderligere fejl og mangler ved taginddækningen, og om der var skader, der kunne være omfattet af forsikringen. Det bemærkes i den forbindelse, at det er forsikringstagerne, der skal sandsynliggøre, at der er tale om dækningsberettigende skader.

Forsikringstagerne har herefter i slutningen af september 2018 anmeldt en anden skade under husforsikringen vedrørende vandindtrængning i tagkonstruktionen (skadenr. [2]). Denne sag, hvor der er aftalt besigtigelse den 16. oktober 2018, er fortsat verserende. Forsikringstagerne har endvidere i slutningen af september 2018 anmeldt en skade om bl.a. utætheder i tagkonstruktionen under ejerskifteforsikringen, som også er tegnet i Codan (skadenr. [3]). Denne sag verserer også fortsat. Der er således ikke truffet afgørelse i disse to sager.

Ankenævnssagen vedrører således alene, om den anmeldte fugtskade på selve bræddeloftet (skadenr. [1]) er dækket under husforsikringen.

Foranlediget af klagen til ankenævnet har vi gennemgået sagen på ny, men vi finder ikke grundlag for at ændre vores vurdering.

Forsikringen er tegnet med Udvidet vandskade og dækker således skade efter nedbør, der trænger ind i bygningen, jf. betingelsernes side 10. Forsikringen dækker ikke udbedring af årsagen til skaden, men alene følgen.

Af fællesbetingelsernes fremgår, at forsikringen ikke dækker forhold nævnt i en tilstandsrapport, der er udarbejdet i forbindelse med forsikringstagernes overtagelse af ejendommen, jf. side 16. Det er i tilstandsrapporten klart angivet, at der er ældre fugtskjolder på loft ved pejseskorstenen.

Da forholdet allerede var til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse, er det endvidere heller ikke en skade opstået i forsikringstiden, hvilket også er en betingelse for dækning.

Vi må derfor fastholde, at der ikke er dækning for den anmeldte skade på bræddeloftet under Udvidet vandskade.

For så vidt angår Udvidet svampedækning (inkl. rådskadedækning) dækker forsikringen direkte skade på en bygningsdel, når der er angreb af træødelæggende svampe (herunder råd) og træet er nedbrudt, jf. s. 7. Det er et krav, at skaden er konstateret i forsikringstiden. Da skaden er nævnt i tilstandsrapporten, er den imidlertid i sagens natur konstateret, før forsikringen trådte i kraft.

Endvidere må vi igen henvise til fællesbetingelsernes undtagelse vedrørende forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten.

Herudover dækker forsikringen i henhold til fællesbetingelserne ikke nedbør, som trænger igennem utætheder eller åbninger, der ikke skyldes en dækningsberettigende skade. Det bemærkes, at den indskrænkende fortolkning af denne undtagelsesbestemmelse i rets- og ankenævnspraksis alene gælder sky- og tøbrudsdækningen – og alene tilfælde, hvor der ikke er fejl ved bygningen, der kan forklare vandindtrængningen (f.eks. manglende vedligeholdelse eller fejlkonstruktion), jf. UfR 1988.748 Ø og ankenævnspraksis som f.eks. AK 81.495. I nærværende tilfælde er taget udtjent (det har ifølge tilstandsrapporten højest fem år tilbage) og der er foretaget fejlreparationer, der er årsag til vandindtrængningen og dermed skaden på bræddeloftet. Der er derfor ikke grundlag for en indskrænkende fortolkning af undtagelsesbestemmelsen.

Vi må på denne baggrund fastholde, at der ikke er dækning for den anmeldte skade på bræddeloftet under Udvidet svampedækning (inkl. rådskadedækning)."

Klageren har den 11/10 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Codan anfører i sit indlæg, at man alene har taget stilling til dækning af skaden i bræddeloftet – dvs. de 4-5 berørte træstykker, der udgør selve loftet. Dette er korrekt for så vidt angår de skriftlige korrespondancer Codan henviser til.

Det Codan derimod undlader at gøre opmærksom på er, at vi gentagende gange telefonisk, og til alle repræsentanter fra Codan, der har besigtiget skaden, har gjort utvetydigt opmærksom på, at det [er] skaderne på de materialer, der ligger mellem skifereternitstenene på taget og bræddeloftet, som vi ønsker Codan tager stilling til. Altså om disse skader er dækket af vores husforsikring. At Codan har vurderet om disse skader er dækningsberettigede fik vi senest bekræftet mundtligt af [taksator 1] i telefonsamtale d 8. oktober kl. 13.42. Her forklarede [taksator 1], at disse skader naturligvis har været vurderet, da de både er besigtiget gentagende gange og desuden også grundigt belyst via billeder.

[Taksator 1] og [Taksator 2] har ligeledes forklaret, at de skadede brædder i loftet, hvis de skulle erstattes, formentlig skulle specialfremstilles med særlig patina, så de ville komme til at fremstå som de øvrige. Hertil har vi bemærket, at vi i forbindelse med udbedringen formentlig ville pille hele bræddeloftet ned, da det er utidssvarende og vi i forvejen havde talt om at fjerne det. Med

andre ord, må det have stået Codan tindrende klart, at vi ikke på noget tidspunkt udelukkende har ønsket at dækning af skaderne på selve bræddeloftet.

Allerede ved skadens anmeldelse 29.maj fremsendes billede af fugtskadet tagkonstruktion, hvor det samtidig ses, at der er vand på undersiden af taget. Det blev ligeledes ved anmeldelsen gjort klart, at det ikke var skaderne i selve bræddeloftet, men de øvrige skader som indtrængende vand måtte have forvoldt, som vi ønskede Codans dækning af.

Når bræddeloftet alligevel nævnes, skyldes det, at det er her, vi opdager, at der må trænge vand ind, da vi efter skybrud lørdag d 26. maj opdager at loftet er fugtig på de steder, hvor de gamle fugtskjolder er.

Endvidere skal det bemærkes, at vi fra starten har været klar over, at skaderne på bræddeloftet formentlig ikke ville være dækningsberettigede, da de jo netop var nævnt i tilstandsrapporten.

I vores optik består tvisten i – hvad vi også igen fik bekræftet i telefonsamtale med [taksator 1] 8. oktober – hvorvidt vi ved tegningen af husforsikringen burde have vidst, at der ville være andre skader end dem på bræddeloftet. Det mener vi som nævnt ikke, at vi på det dengang foreliggende grundlag burde have været klar over.

Supplerende kan vi oplyse, at vi ikke har kunnet anmelde skaden til ejerskifteforsikringen, da Codan på denne har taget et generelt forbehold for dækning af skader på hele taget og tagkonstruktionen, til trods for, at der i det område, hvor der trænger vand ind ikke er bemærket nogen skader i tilstandsrapporten.

Endvidere ønsker vi Codans dokumentation for, at vi skulle have sat sagen på standby 12. juni. For selvom bræddeloftet måske på dette tidspunkt var blevet tørt igen, havde det jo 14 dage tidligere været vådt, og vi har ikke haft nogen grund til at tro, at skaden skulle være gået i sig selv igen.

For så vidt angår spørgsmålet om dækning af rådskader under den udvidede svampedækning bemærker vi igen, at det ikke er rådskaderne i bræddeloftet, men derimod rådskaden i taglægten, der er meget medtaget som følge af vandpåvirkning, vi har søgt om dækning for. Dette forhold er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Med hensyn til, at forsikringen ikke dækker skader, der skyldes en ikke-dækningsberettiget skade, er det for os at se en præmatur vurdering, idet der jo netop ikke er taget stilling til om skaden i selve taget er dækningsberettiget. Det er desuden uden konkret belæg, når Codan hævder at taget er udtjent, da bemærkningen om restlevetiden af taget alene beror på et tabelopslag og ikke på en konkret vurdering, af det pågældende tag. Dette er udtrykkeligt bemærket i tilstandsrapporten.

Vi vedlægger i samme ombæring en vurdering af tagets restlevetid fra byggesagkyndig …, der har vurderet tagets restlevetid til at være op til 10 år. Og dermed ikke udtjent, som Codan hævder."

Selskabet har den 29/10 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Vi skal fastholde, at vi alene har truffet afgørelse vedrørende den anmeldte fugtskade på bræddeloftet. Dette var således, hvad forsikringstagerne oprindeligt anmeldte, og hvad besigtigelserne

den 4. juni og 15. juni 2018 vedrørte, jf. vores første afvisning af 20. juni 2018. Da forsikringstagerne klagede over afgørelsen, foretog vi genbesigtigelse den 13. september 2018 med henblik på at fastslå, om den trufne afgørelse – vedrørende bræddeloftet – var korrekt. Vi har således alene taget stilling til denne anmeldte skade og kan ikke genkende forsikringstagernes udlægning af samtalen den 8. oktober 2018 med [taksator 1].

Ved besigtigelsen den 13. september 2018 undersøgte vores taksatorer bræddeloftet, ligesom de kiggede op i tagkonstruktionen fra loftsrummet i det område, hvor bræddeloftet var misfarvet af råd. Der hvor bræddeloftet var rådskadet, var forskallingsbrættet (tværgående bræt som bræddeloftet er sømmet op på) også rådskadet. Dette kan ikke være anderledes, da vandet, der har forårsaget rådskaden på bræddeloftet, ikke kan nå bræddeloftet uden at trænge igennem forskallingsbrættet først. På baggrund af tilstandsrapportens oplysning om bræddeloftet må en huskøber forvente, at der også er råd i træet umiddelbart ovenover, da der i sagens natur ikke kan opstå råd i bræddeloftet uden tilsvarende rådangreb i træet, det er fastgjort til. Det er derfor vores klare opfattelse, at dette råd over pletterne på bræddeloftet er omfattet af forsikringsbetingelsernes undtagelsesbestemmelse vedrørende forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten.

Ved besigtigelsen konstaterede taksatorerne også råd i en lægte. Det er vores opfattelse, at dette udgør et dækningsberettigende forhold. Forholdet kan udbedres blot ved at sømme en ny lægte på den gamle, der har mistet styrke grundet rådangrebet. En reparation heraf vil ikke overstige selvrisikoen på 2.356 kr.

Ved besigtigelsen blev der ikke konstateret andre dækningsberettigende rådangreb. Da der imidlertid blev fundet utætheder, og da vi anså det for sandsynligt, at der fandtes flere fejl og mangler ved taget, jf. også tilstandsrapportens bemærkning om at taget vurderedes højest at have fem år tilbage, anbefalede vi forsikringstagerne at få taget gennemgået i sin helhed for fejl og mangler. Vi bemærker i den forbindelse, at utætheder i taget ikke i sig selv er dækningsberettigende (med mindre de skyldes en dækningsberettigende skadesårsag i forsikringstiden såsom storm), hvorfor der alene kan blive tale om, at følgeskader kan være dækningsberettigende, jf. dækningerne for rådskade og udvidet vandskade. Codan har ikke pligt til at gennemgå hele tagkonstruktionen med henblik på at undersøge, om der eventuelt skulle være dækningsberettigende rådskader. Der er således forsikringstagerne, der skal anmelde konkrete skader, hvorefter selskabet vil tage stilling hertil. Af samme årsag understregede vi over for forsikringstagerne, at dækningsafslaget alene vedrørte rådskaderne relateret til bræddelofterne, og at der – hvis der i forbindelse med den anbefalede gennemgang af hele tagkonstruktionen – blev konstateret dækningsberettigende råd-/svampeskader, ville disse kunne anmeldes til Codan.

Hvis forsikringstagerne konstaterer andre konkrete svampe-/rådskader i tagkonstruktionen og anmelder disse, vil disse således naturligvis blive vurderet af Codan. Vi må imidlertid fastholde vores afslag på udbetaling af erstatning på det nuværende grundlag.

Afslutningsvis skal vi i relation til forsikringstagernes anmodning om dokumentation for, at det den 12. juni 2018 blev aftalt at sætte sagen på standby, henvise til telefonnotatet vedlagt som bilag H.

Til dette har klageren den 7/11 2018 til nævnet bl.a. anført:

"I sit svar af 29. oktober fastholder Codan, at der alene er truffet afgørelse om skaden på selve bræddeloftet. Dette på trods af, at repræsentanter for Codan flere gange mundtlig har tilkendegivet, at man naturligvis har vurderet de øvrige skader, som vandets indtrængning gennem taget har forårsaget.

Codan hævder ligeledes, at vi, på trods af at det ikke var nævnt i tilstandsrapporten, burde have været klar over, at der var skader i konstruktionen over selve bræddeloftet.

Vi må i den forbindelse fastholde, at vi ikke burde have haft kendskab til yderligere skader end de i tilstandsrapporten nævnte, da det samtidig fremgår af rapporten, at der ikke har været skader på taget eller foretaget reparationer på dette. Og lige så vel, som Codan mener, vi burde have vidst, at der måtte være yderligere skader, kan man hævde, at vi burde kunne forvente, at eventuelt yderligere skader var udbedret, siden de ikke var nævnt tilstandsrapporten.

Codan skriver endvidere, at man ved besigtigelse kunne konstatere råd i en taglægte, men at udgifterne til udbedringen af denne skade ville være lavere end selvrisikoen. Dette er første gang i hele forløbet, at Codan nævner dette. Det undrer vi os selvsagt en del over, og hvordan hænger det sammen med, at Codan som indledningsvist beskrevet, hævder udelukkende at have taget stilling skaden i selve bræddeloftet?

Det vidner da netop om, at man har forholdt sig til de øvrige skader.

Det gør følgende afvigelser i Codans formuleringer i øvrigt også. Indledningsvis skriver Codan: 'Vi skal fastholde, at vi alene har truffet afgørelse vedrørende den anmeldte fugtskade på bræddeloftet.' I slutningen af Codans indlæg hedder det derimod: 'Af samme årsag understregede vi over for forsikringstagerne, at dækningsafslaget alene vedrørte rådskaderne relateret til bræddelofterne'

Først har man kun truffet afgørelse ved skaden på selve loftet, men senere har man så alligevel truffet afgørelse også om de skader der relaterer sig til bræddelofterne. Dvs. skaderne på de øvrige konstruktioner som følge af vandets indtrængning. Det har vi meget svært ved at få til at hænge sammen.

Codan skriver endvidere, at vi er blevet anbefalet, at gennemgå hele taget og anmelde de konkrete skader, der måtte være.

Vi har fået taget gennemgået og fik konstateret to skader, som begge er anmeldt. Den ene skade er den i forbindelse med bræddeloftet, som nærværende sag handler om. Det kan desuden oplyses, at taget er gennemgået af en anden byggesagkyndig, der har vurderet taget til at have en restlevetid på op til 10 år. Og hans vurdering er desuden baseret på en vurdering af det konkrete tag, og ikke baseret på tabelopslag, som vurderingen i tilstandsrapporten.

Konkluderende må vi fastholde, at vi naturligvis har anmeldt skaden som en helhed, altså skaden på bræddelofter og overliggende konstruktioner som en samlet skade. Hvilket Codan allerede ved første besøg blev gjort opmærksom på. Havde der udelukkende været tale om en skade på et par brædder på loftet, havde vi aldrig besværet os med overhovedet at anmelde det."

Hertil har selskabet den 27/11 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi skal blot bemærke, at vi forud for vores indlæg af 29. oktober 2018 alene havde truffet afgørelse om den anmeldte skade på bræddeloftet. Ved indlægget af 29. oktober 2018 forholdt vi os også til den rådskadede lægte, som blev konstateret ved besigtigelsen den 13. september 2018. Som anført kan lægten udbedres for et beløb, der ikke overstiger selvrisikoen (reparationen består blot i, at en ny lægte sømmes på den gamle). Vi beklager, at vi ikke har meddelt dette til forsikringstageren tidligere.
>
> Vi har ikke yderligere bemærkninger og mener, at sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Heroverfor har klageren den 29/11 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Codan skriver nu, at den rådskadede lægte først blev konstateret ved besigtigelsen den 13. september.
>
> Det harmoner meget dårligt med, at vi allerede den 14. juni fremsendte billeder til Codan, hvor den rådne lægte samt de yderligere følgeskader at vandets indtrængning gennem taget tydeligt fremgår.
>
> Disse billeder er sendt sammen med opfordring til at Codan genvurderer skaden, hvilket sker få dage efter. Det er derfor direkte forkert, at det først er i september, at Codan bliver gjort opmærksom på følgeskaderne og herunder den rådne lægte.
>
> Det skal desuden bemærkes, at Codan siden seneste indlæg, har givet tilsagn om dækning af skaderne på selve taget på ejerskifteforsikringen. Og vi vil derfor afslutningsvis appellere til, at Codan i den forbindelse også giver tilsagn om, at håndværkerne kan udbedre de (ifølge Codan) mindre følgeskader, vandet har forårsaget i området ved pejseskorstenen."

Selskabet har herefter den 21/12 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi skal blot bemærke, at det er korrekt, at vi har anerkendt at dække nogle anmeldte skader på taget under ejerskifteforsikringen. Vi har ikke anerkendt at dække fugtskaden på bræddeloftet, som er behandlet i nærværende ankenævnssag, netop med henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten.
>
> For så vidt angår forsikringstagerens øvrige bemærkninger skal vi blot henvise til vores tidligere indlæg til ankenævnet."

Klageren har den 4/1 2019 til nævnet bl.a. anført:

> "I forlængelse af Codans seneste indlæg skal vi blot bemærke, at skaden på bræddeloftet er en direkte følge af en dækningsberettiget skade (skaden på taget, som Codan dækker på ejerskifteforsikringen). En begrænsning af dækningsomfanget til selve tagkonstruktionen, vil derfor være i strid med almindelige skadeopgørelsesprincipper."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder korrespondancen mellem parterne inden sagen blev indbragt for nævnet, tilstandsrapport af 14/8 2017, salgsopstilling for huset, fotos, vurdering af tagets restlevetid fra en arkitekt, udskrift fra selskabets sagsbehandlingssystem og policen med forsikringsbetingelser. Af mail fra selskabet til klageren dateret 13/9 2018 fremgår det bl.a.:

> "I forlængelse af vores telefonsamtale skal jeg understrege at forsikringen specifikt har afvist dækning af skaderne på jeres lofter under henvisning til at I var bekendt med forholdet forud for indtegningen, hvilket Codan anså som formålet med dagens genbesigtigelsen. Det skal beklages at du ikke havde lejlighed til at deltage.
>
> **Udvidet vandskade:**
> Jeg kan oplyse at der ved dagens besigtigelse blev målt fugt i loftet omkring skorstenen. Forsikringen er bekendt med at I har forsøgt skadebegrænsning ved brugen spande og beholdere. Som du/I allerede er bekendt med, er det en betingelse for dækning at årsagen til vandskaden repareres/udbedres straks efter at vandskaden identificeres, og på forsikringstager initiativ. (Disse udgifter betales ikke af forsikringen). Da ovenstående betingelse ikke ses opfyldt ydes der altså ikke dækning på udvidet vandskade.
>
> **Udvidet svampedækning:**
> Det skal, for god ordens skyld hermed bemærkes, at forsikringen ikke har gennemgået tagkonstruktionen med henblik på at registreret yderligere råd- og svampeskader end de anmeldte i jeres bræddeloft. Det skal dog meddeles at forsikringen er vidende at der på taglægterne i tagkonstruktionen findes sporadiske aftegninger som vidner om vandindtræk, og et sted hvor taglægte endda er sporadisk nedbrud af råd.
>
> Under henvisning til skadebrev nr. 2 skal det bemærkes at forsikringen netop ikke har underkendt andre råd-/svampeskader på jeres tagkonstruktion, men alene de anmeldte rådskader i jeres bræddeloft.
>
> **Bygningsundersøgelse:**
> Ved besigtigelsen blev det bemærket at der i tillæg til de allerede forførte anmærkninger til taget er fundet yderligere utætheder - mere specifikt i området ved loftslemmen. Det anses altså for sandsynligt at der findes flere fejl og mangler til tagdækningen.
>
> Forsikringen indstiller derfor til at I tager nødvendigt initiativ til gennemførelse en bygningsundersøgelse vedr. 1) fejl- og mangelgennemgang med henblik på udbedring af taget i sin helhed, samt 2) udredning i relation til råd- og svampeskader som måtte have forsikringens interesse. Der kan således opstår behov for at genåbne sagen.
>
> (For dækning af et svampeangreb forudsættes det imidlertid at der er tale om angreb af træødelæggende svampe, herunder svampeskader der er karakteriseret som råd, og hvis træet er nedbrudt)"

Af tilstandsrapporten dateret 14/8 2017 fremgår det bl.a.:

10. 92937

Generel oplysning om forventet restlevetid for et tilsvarende tag af samme alder:

Den forventede restlevetid for hovedbygningens tag er ikke et konkret skøn af tagets restlevetid. Det er et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der tages således ikke højde for særlige forhold, som taget har været udsat for, f.eks. slid fra vind og vejr, manglende vedligeholdelse, materialesvigt, uvejr. Eventuelle skader, som medfører, at tagets funktion vil svigte inden for overskueligt tid, omtales i tilstandsrapporten under pkt. A.1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten.

Et tag består normalt af tagbelægning, undertag og inddækning. Resultatet, som du kan finde nedenfor, er baseret på den del af bygningens tag, der ifølge tabelen har den korteste forventede restlevetid. Er der foretaget en delvis udskiftning af taget, f.eks. fordi det er en vinkel af bygningen, vil det være restlevetiden af den del af bygningens tag, der har den korteste restlevetid, der oplyses.

Tagets restlevetid : *Ifølge husejertaksynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde højest 5 år.*
Note: *Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på tagbelægningen*

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:
Tagbelægning: højest 5 år
Undertag: taget er opført uden undertag
Inddækning: højest 5 år

...

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Tagbelægning af skifereternit har stedvis alge-/ mosbegroninger, især mod nord. Skifereternitpladerne har stedvis porøse kanter. Note: Skifereternittaget skønnes, at være de oprindelige, fra henholdvis 1969 0g 1977, som fremstår med normal nedslidning i forhold til alder. Der må fortsat påregnes en løbende vedligeholdelse og afrensning af alge-/mosbegroninger.
1.3 Skotrender/inddækninger	K3	Der ses begyndende åbning ved nederste samling på skotrende. Note: Der er risiko for vandindtrængning.
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K1	Udvendigt træværk ved tag trænger til overfladebehandling.
1.16 Bemærkninger til skorsten	K2	Skorstene har udfaldne fuger, samt pejseskorsten har mursten med afskalninger.
	K1	Skorsten i bryggeres har revner og der mangler tilmuring omkring aftræksrør fra gasfyr.

...

9. Lofter/etageadskillelser

9.1 Lofter/etageadskillelser	K1	Der er ældre fugtskjolder på loft ved pejseskorsten. Note: Der måltes ikke forhøjet fugt i loftbrædder.

Af mail fra et arkitektfirma til klageren dateret den 9/10 2018 fremgår det bl.a.:

> "Det er rigtig at jeg oplyste over for dig at min vurdering for tagbelægningens levetid ville ligge på 5 til 10 år idet jeg vurderer at bygningen er placeret beskyttet og i en stor afstand til er hårdt miljø som f.eks. tæt på [farvand]."

Af forsikringsbetingelserne for husforsikringen fremgår bl.a.:

> "**Udvidet svampedækning (inkl. råddækning)**
> …
> **2.1 Den Udvidede svampedækning omfatter**
> 1. udgifter til reparation i forbindelse med direkte skade på bygningsdel af træ eller murværk, når der har været angreb af træødelæggende svampe, herunder svampeskader der er karakteriseret som råd, og hvis træet er nedbrudt
>
> 2. følgeskader på bygningen i forbindelse med skaden.

Skader skal være konstateret og anmeldt i forsikringstiden og indtil seks måneder efter dækningens ophør (ved ejerskifte i indtil tre måneder efter overtagelsesdatoen), medmindre der er tegnet forsikring i andet selskab.
…
Udvidet Vandskade
…
1.1 Udvidet Vandskade omfatter
Skade på de forsikrede bygninger som følge af:
…
• skade efter nedbør der trænger ind i bygningen
…
Det er et krav for dækningen, at årsagen til vandskaden repareres/udbedres straks efter skaden. Disse udgifter betales ikke af forsikringen.

Det er således også et krav, at der ikke tidligere har været sket skade af samme årsag samme sted.

1.2 Udvidet Vandskade omfatter ikke
• udbedring af årsagen til skaden, fx reparation af revner i fundamentet eller etablering af manglende omfangsdræn
• skader, som skyldes kondens eller grundfugt
• lugtgener
• skade som følge af bygge- og reparationsarbejde mens arbejdet pågår
• vand, der trænger ind i bygningen gennem åbne vinduer eller døre.
…
Fællesbestemmelser
…
4 Hvornår dækker forsikringen ikke?
…
Hvis der i forbindelse med Deres overtagelse af den forsikrede ejendom er udarbejdet en tilstandsrapport, er enhver skade/et hvert forhold nævnt i tilstandsrapporten, samt råd- og svampeskader opstået som følge af forhold nævnt i tilstandsrapporten, undtaget fra dækning. Dette gælder dog ikke, hvis De kan godtgøre, at de i rapporten nævnte forhold er blevet udbedret før den aktuelle skadebegivenheds indtræden."

Af forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen fremgår det bl.a.:

"**5 Hvad dækker forsikringen?**
5.1 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.
> …
> **6 Hvad dækker forsikringen ikke?**
> 6.1 Forhold, som 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, således at forsikringstager ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Den 29/5 2018 anmeldte klageren til selskabet, at der var vandskade på loftsbrædderne i stuen i hans hus. Klageren kræver, at selskabet skal dækker skaderne på loftsbrædderne og rådskaderne på den øvrige tagkonstruktion. Han har anført, at sagen hele tiden har vedrørt hele konstruktionen og ikke kun loftbrædderne, og at han ikke på baggrund af tilstandsrapporten kunne vide, at der også var skader på selve tagkonstruktionen. Han har endvidere anført, at rådskaderne på loftbrædderne er en følgeskade af en skade, som selskabet har anerkendt at dække på ejerskifteforsikringen.

Hvad angår skader på ejendommens tag, har klageren og selskabet i mails til nævnet af 29/11 2018 og 21/12 2018 oplyst, at selskabet har givet tilsagn om dækning. Nævnet lægger derfor til grund, at klagen ikke vedrører skaderne på selve taget.

Selskabet har oplyst, at klageren blandt andet har tegnet udvidet vandskadedækning, råd- og svampedækning og ejerskifteforsikring i selskabet i forbindelse med hans overtagelse af ejendommen den 1/5 2018. Selskabet har afvist at dække rådskaderne på loftbrædderne under henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, og at forsikringens fællebestemmelser undtager dækning for forhold, som er beskrevet i en tilstandsrapport. For så vidt angår dækningerne på husejerforsikringen har selskabet tillige afvist dækning under henvisning til, at skaderne er konstateret forud for klagerens overtagelse af ejendommen og dermed forud for forsikringens ikrafttræden.

13. 92937

Af selskabets mail til klageren dateret 13/9 2018 fremgår det, at "Det skal, for god ordens skyld hermed bemærkes, at forsikringen ikke har gennemgået tagkonstruktionen med henblik på at registreret yderligere råd- og svampeskader end de anmeldte i jeres bræddeloft. Det skal dog meddeles, at forsikringen er vidende, at der på taglægterne i tagkonstruktionen findes sporadiske aftegninger som vidner om vandindtræk, og et sted hvor taglægte endda er sporadisk nedbrud af råd. Under henvisning til skadebrev nr. 2 skal det bemærkes, at forsikringen netop ikke har underkendt andre råd-/svampeskader på jeres tagkonstruktion, men alene de anmeldte rådskader i jeres bræddeloft." Selskabet har anført, at der ved dets besigtigelse ikke blev konstateret andre dækningsberettigende rådangreb, og at det ikke er bekendt med, at de konstaterede rådskader overstiger selvrisikoen, når der ses bort fra skaden på bræddeloftet og et forskallingsbræt umiddelbart over skaden på bræddeloftet.

Nævnet lægger på baggrund af ovenstående til grund, at selskabet er indforstået med at realitetsbehandle råd- og fugtskader såfremt klageren konstaterer og anmelder forhold, der ikke tidligere er anmeldt.

Af tilstandsrapporten fremgår det, at "9.1 Lofter/etageadskillelser K1 Der er ældre fugtskjolder på loft ved pejseskorsten. Note: Der måltes ikke forhøjet fugt i loftsbrædder".

<u>Dækning på husforsikringen</u>

Af forsikringsbetingelsernes fællesbetingelser, punkt 4, fremgår det, at "Hvis der i forbindelse med Deres overtagelse af den forsikrede ejendom er udarbejde en tilstandsrapport, er enhver skade/et hvert forhold nævnt i tilstandsrapporten, samt råd- og svampeskader opstået som følge af forhold nævnt i tilstandsrapporten, undtaget fra dækning. Dette gælder dog ikke, hvis De kan godtgøre, at de i rapporten nævnte forhold er blevet udbedret før den aktuelle skadebegivenheds indtræden".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet har været berettiget til at afvise dækning på husforsikringen for rådskaderne i loftsbrædderne og forskallingsbrættet umiddelbart herover med henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelserne fællesbestemmelsers punkt 4. Nævnet har herefter ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist dækning under henvisning til, at der ikke i øvrigt er konstateret rådskader, hvor udbedringsomkostningerne overstiger forsikringens selvrisiko.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der i tilstandsrapporten var beskrevet, at der var fugtskjolder på loftet i stuen, og at forsikringsbetingelserne undtager dækning for forhold, som er beskrevet i tilstandsrapporten.

Dækning på ejerskifteforsikringen

Klageren har anført, at rådskaderne på loftbrædderne er en følgeskade af en skade, som selskabet har anerkendt at dække over ejerskifteforsikringen, og at det vil være i strid med almindelige skadeopgørelsesprincipper at afvise skaderne på loftsbrædderne. Selskabet har oplyst at have anerkendt nogle skader på taget under ejerskifteforsikringen.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 6.1 fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Nævnet bemærker, at det er klageren der skal bevise, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det i tilstandsrapporten er anført, at der blev foretaget fugtmåling, at der ved selskabets første besigtigelse ikke blev fundet opfugtning af loft-

brædderne, og at klageren ikke har fremlagt oplysninger, som indikerer, at forholdet skulle være af et større omfang end beskrevet i tilstandsrapporten.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Jens Kruse Mikkelsen
formand