Ankenævnet *for* Forsikring

Den 15. maj 2019 blev i sag nr. 93109:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Han overtog ejendommen – der er opført i 1999 – den 1/7 2012. I klageskema af 16/11 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> Ved utætheder flere steder i udhæng, har jeg ved demontering af tagsten konstateret forkert montering af undertag. Undertag ses slap og mangelfuld, samt det ikke er korrekt monteret på fodblik. Konklusion: Det må konkluderes at fodbræt, fodblik, og undertag ikke er håndværksmæssig korrekt udført hele vejen rundt (ca. 56m udhæng) Og at undertag ikke lever op til tæthedskrav for udhæng. Dette er et uddrag af min tømrers rapport.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> At de betaler for reparationen af undertaget minus min selvrisiko (5000 kr.)"

Selskabet har den 24/1 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

> "**1. Indledning**
> Sagen vedrører et undertag, der har revet sig løst ved tagfoden så det ikke længere afvander korrekt til tagrenden. Forholdet er anmeldt næsten 6 år efter overtagelsen. Klager ønsker reparation af undertag/tagfod. Dansk Boligforsikring har afvist dækning med henvisning til, at der er tale om slid og ælde og, at klager har haft ejendommen siden juli 2012.
>
> **2. Forløb**
> Klager overtog ejendommen beliggende …, d. 1. juli 2012. Købsaftalen fremlægges som bilag A. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.
>
> Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 27. januar 2012, bilag B.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 33.000 i forsikringsperioden på 10 år, bilag C.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 12. april 2018, at nogle spots i udhænget begyndte at slå relæet. Forholdet skyldtes ifølge en tømrer, at undertaget flere steder afvandede i udhænget, bilag D.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 20. april 2018. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag E.

Selskabet har afvist dækning ved e-mail af 7. september 2018, da forholdet ikke kunne antages at have været tilstede på overtagelsestidspunktet, bilag F.

Forholdet er blevet genbehandlet, og vi har fastholdt afgørelsen ved e-mail af 31. oktober 2018, bilag G.

3. Dansk Boligforsikring A/S´ opfattelse af sagen.
Klagers ejendom er opført i 1999. Tag/undertag er fra opførelsen.

Næsten 6 år efter overtagelsen, anmelder klager, at der tilsyneladende drypper noget regnvand af i udhænget, fordi undertaget flere steder har revet sig løst ved tagfoden.

Ved besigtigelsen kunne der ikke registres skader/fugtskader på klagers ejendom, men det kunne bekræftes, at undertaget flere steder lå med folder ved tagfoden, så vand fra undertaget ender i udhænget frem for i tagrenden.

Det kunne konstateres, at undertaget korrekt er ført ud over fodblikket men, at det nogle steder har revet sig løst fra den oprindelige position. Undertaget har ikke været fuget fast til fodblikket, men er i stedet blevet klemt fast under fuglegitteret, som er fæstnet med søm.

Da undertaget er 19 år gammelt, vurderes det, at undertaget har revet sig løst, fordi det er mørnet. Det er derfor også sandsynligt, at undertaget først har revet sig løs efter at klager har overtaget ejendommen. Det er ikke usædvanligt, at der opstår mørhed i et Monarfol undertag efter 15 – 20 år.

Tagbeklædningen består af dobbelte betonfalstagsten, hvilket normalt er en relativt tæt tagbelægning. Det vurderes derfor ikke, at det vil medføre nærliggende risiko for skade, at undertaget nogle steder afvander til udhænget.

Udbedringen vil bestå i, at få lagt undertaget på plads, og fixeret det til fodblikket med en fuge. Hvis undertaget er for mørt, kan der evt. ilægges en ny bane på den nederste del af taget.

Klager har ret i, at det ville have været mere korrekt, at fuge undertaget fast til fodblikket, frem for kun at klemme det fast under fuglegitteret. Ejerskifteforsikringen indeholder dog ikke nogen garanti for, at alle konstruktioner er udført i en bestemt fagmæssig kvalitet.

Da der ikke er sket skader på ejendommen, og det i øvrigt heller vurderes, at der har været nærliggende risiko for skade, da klager overtog ejendommen i juli 2012, er forholdet ikke dækket iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.2.

Der findes endelig ikke lovkrav til undertag eller undertagets udførelse, hvorfor det anmeldte forhold heller ikke vil været dækket iht. den udvidede dækning."

Klageren har den 10/2 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Alle andre håndværkere der har besigtiget mit undertag siger at der er tale om en fejlkonstruktion i forbindelse med hvordan undertaget er gjort fast. Dette har forårsaget skade på under taget ved at der er opstået samlinger af kondens etc. Der har fået undertaget til at rådne flere steder, hvorefter der kommet vand i mit udhæng. Dette er skader jeg på ingen måde kunne være forberedt på. Og det er netop sådanne skader som en ejerskifteforsikring skal dække?"

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af tilstandsrapporten dateret 27/1 2012 fremgår bl.a.:

	8. Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K3	På valm mod nord er der en revnet tagsten og nogle få stykker der har forskubbet sig lidt. Rygningsbånd når ikke alle steder helt ned over tagsten og gaber lidt. Note: Det vurderes at forholdet på sigt kan medfører, at vand/fugt trænger ind i underliggende træværk og giver følgeskader.
	8.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Tagrende mod øst er med lidt bagfald.
	8.10 Undertage/understrygning	K3	Rørgennemføringer i undertaget ved div. aftræk fra emhætte og badeværelse er ikke udført korrekt/er utætte. Der er også nogle mindre utætheder i undertaget ved valm mod nord. Note: Undertaget har mistet sin funktion som ekstra sikring mod indtrængning af vand til de underliggende konstruktioner. Forholdet kan på sigt medfører risiko for vandgennemtrængning til den underliggende konstruktion.
Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
	8.11 Ventilation	K1	Der er reduceret ventilation i loftrum. Udhæng er næsten udført helt tæt og blokerer for ventilationen og der er ikke monteret ventiltionshætter. Note: Forholdet giver angiveligt ikke opfugtning af træværk i loftrum. Der var på besigtigelsestidspunktet ingen synlige tegn på opfugtning eller relaterede skader.
	8.12 Isolering	K1	Isolering på lofi fremstår ujævnt og rodet.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

8.	**Tage**			
8.1	Har taget været utæt? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐

		Ja	Nej	Ved ikke
8.2	Er, eller har der været skader omkring skotrender eller inddækninger? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐
8.3	Har der været skader ved skorsten (f.eks. løbesod)? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐
8.4	Er der utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
8.5	Er der adgang til skunkrum? Hvis nej, hvilke er der ikke adgang til?	☐	☒	☐
8.6	Er der adgang til tagrum? Hvis ja, hvor? **Fra bryggers.**	☒	☐	☐
8.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐

Af klagerens skadeanmeldelse dateret 12/4 2018 fremgår det bl.a.:

"**Hvordan blev skaden opdaget**
I vores udhæng har vi nogle lys-spots som begyndte at få vores relæ til at slå fra hver gang at de tændte. Derfor fik vi en elektriker ud for at se hvad der var galt og han konstaterede at der var meget vådt i udhænget og vi kontaktede en tømrer som kom ud for at se på udhænget og han konstaterede fejl på vores undertag som skal udbedres for at undgå yderligere skader.

Hvori består skaden (hvad er skaderamt)
Utætheder flere steder i udhæng, har vi ved demontering af tagsten konstateret forkert montering af undertag. Undertag ses slap og mangelfuld, samt det ikke er korrekt monteret på fodblik.

Konklusion:
Det må konkluderes at fodbræt, fodblik, og undertag ikke er håndværksmæssig korrekt udført hele vejen rundt (ca. 56m udhæng) Og at undertag ikke lever op til tæthedskrav for udhæng.

Løsning:
Løsning på problemet kan være montering af en diffusionsåben, vandtæt membran 55cm op fra tagfod, Vi vil her demontere de 3 nederste tagsten, lægter, samt tryklister og montere den nye membran med passende overlæg til gl. undertag, og klæbes til fodblik med nyt fuglegitter. Tagsten, lægter, o.s.v. genbruges i det omfang det er muligt."

Af besigtigelsesnotat dateret den 24/4 2018 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:
Ved besigtigelsen ses enfamilieshus med facader i røde teglsten, ejendommens tag er udført valmet med 21° taghældning og er belagt med røde betontagsten.

Ved demontering af tagsten ved tagfod mod øst. Foto 3-6, kan det konstateres at undertag ikke er fastholdt under fuglegitter på fodblik. Samme forhold ses ved tagfod mod nord. Foto 10+11, og ved tagfod mod vest. Foto 12. (Foto 10,11 og 12 fremsendt af ft.) yderligere ses undertag enkelte steder løst liggende og ikke fastgjort omkring tagfod. På undertagets kanter ses der huller der indikerer at undertaget har været fastgjort under fuglegitteret. Foto 10+11. Ft. har som følge af disse forhold oplevet vandindtrængning til udhæng, hvilket har resulteret at hfi relæ slår fra ved forsøg på brug af spots monteret i udhæng,

Det vurderes at tagfod hele vejen rundt på huset er udført tilsvarende, og der vil deraf ved slagregn/fygesne, være risiko for indtrængende fugt og vand til udhæng, dette med risiko for skader på udhæng og elinstallation/spots i udhæng til følge. Der ses pt. ingen synlige skader. Det vurderes at undertaget over tid grundet slid har revet sig løs hvor det har været sømmet ind under fuglegitteret.

Det vurderes at tagfod/undertag er udført lovligt og tidstypisk. Tagkonstruktionen som helhed er fra ejendommens opførelse i 1999.

Yderligere har ft. ved besigtigelsen anvist carport/garage denne ses udført uden undertag/fodblik. Foto 7-9, der er ingen lovkrav til undertag/fodblik i denne forbindelse, der ses ingen skader eller tegn efter indtrængende vand, i øvrigt er forhold omkring fodblik anmærket i TR under litra B pkt. 8.10. Forholdet er afvist ved besigtigelsen, og ft. har accepteret dette."

Nævnet har fået forevist billeder af forholdene vedrørende undertaget. Af forsikringsbetingelserne W.1.1.12 fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1
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, revnedannelser, 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2
Dækningen er betinget af:
- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden.

4. Undtagelser fra dækning
Forsikringen dækker ikke:
4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

6. 93109

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1999 – den 1/7 2012. Den 12/4 2018 anmeldte klageren, at lysspots i tagudhænget fik relæet til at slå fra, når de tændte, og at dette skyldtes, at undertaget havde sluppet tilhæftningen til fodblikket, hvorfor der kunne trænge vand ind i konstruktionen.

Klageren kræver, at selskabet udbetaler erstatning for udbedring af undertaget. Han har anført, at undertaget ikke var udført håndværksmæssigt korrekt, og at forholdet medfører risiko for yderligere skader på huset, idet der kan trænge vand ind i konstruktionen.

Selskabet har afvist, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand og har anført, at undertaget er 19 år gammelt, hvorfor løsrivningen er udtryk for slid og ælde, og at det derfor er sandsynligt, at undertaget først har revet sig løst efter klagerens overtagelse af ejendommen. Selskabet har desuden anført, at på grund af tagkonstruktionen med dobbelte betonsten, er der ikke en nærliggende risiko for skade.

Af tilstandsrapporten fremgår det, at "8.10 Undertage/understrygning K3 Rørgennemføringer i undertaget ved div. aftræk fra emhætte og badeværelse er ikke udført korrekt/er utætte. Der er også nogle mindre utætheder i undertaget ved valm mod nord. Note: Undertaget har mistet sin funktion som ekstra sikring mod indtrængning af vand til de underliggende konstruktioner. Forholdet kan på sigt medføre risiko for vandgennemtrængning til den underliggende konstruktion". Det fremgår endvidere af sælgerens oplysninger om huset, at taget ikke har været utæt i sælgerens ejertid.

Af besigtigelsesrapport udfærdiget af selskabet den 24/4 2018 fremgår det, at "ved demontering af tagsten ved tagfod mod øst. Foto 3-6, kan det konstateres at undertag ikke er fastholdt under fuglegitter på fodblik. Samme forhold ses ved tagfod mod nord. Foto 10+11, og ved tagfod mod vest. Foto 12. (Foto 10,11 og 12 fremsendt af ft.) Yderligere ses undertag enkelte steder løst liggende og ikke fastgjort omkring tagfod. På undertagets kanter ses der huller der indi-

kerer at undertaget har været fastgjort under fuglegitteret. Foto 10+11. Ft. har som følge af disse forhold oplevet vandindtrængning til udhæng, hvilket har resulteret at hfi relæ slår fra ved forsøg på brug af spots monteret i udhæng. Det vurderes at tagfod hele vejen rundt på huset er udført tilsvarende, og der vil deraf ved slagregn/fygesne være risiko for indtrængende fugt og vand til udhæng, dette med risiko for skader på udhæng og elinstallation/spots i udhæng til følge. Der ses pt. ingen synlige skader. Det vurderes at undertaget over tid grundet slid har revet sig løs hvor det har været sømmet ind under fuglegitteret".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 fremgår det, at "Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger". Af punkt 3.2 fremgår det, at dækningen er betinget af, at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen.

Nordvendt side af undertaget

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet har været berettiget til at afvise dækning af undtaget for så vidt angår tagets nordvendte side.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det i tilstandsrapporten er noteret med karakteren K3, at der er mindre utætheder i undertaget ved valm mod nord, at der i noten er angivet, at undertaget har mistet sin funktion som ekstra sikring mod indtrængning af vand til de underliggende konstruktioner, og at forhold nævnt i tilstandsrapporten er undtaget for dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.1.

Undertaget på husets øvrige sider

8. 93109

Nævnet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved huset, som udgjorde en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved undertaget på tagets øvrige sider, som udgjorde aktuelle skader i ejerskifteforsikringens forstand, idet klageren har boet i huset i næsten seks år, inden han konstaterede, at undertaget afvander i udhænget.

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist, at den manglende fugning af undertaget til fodblikket på overtagelsestidspunktet indebar en nærliggende risiko for skade på bygningen, idet undertaget – via tilhæftning – var fastgjort på anden relevant måde, som har virket efter hensigten.

Nævnet har også lagt vægt på, at undertaget var 19 år på tidspunktet for skadeanmeldelsen, og at klageren havde boet i huset i næsten 6 år, før problemet opstod, hvorfor tagkonstruktionen har opfyldt sin funktion som klimaskærm i denne periode.

Det forhold, at det ville have været mere håndværksmæssigt korrekt at fuge undertaget fast til fodblikket, kan ikke føre til andet resultat, idet ejerskifteforsikringen dækker forhold, der på overtagelsestidspunktet var en aktuel skade eller indebar en nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

9. 93109

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings