

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 30. juni 2020 blev i sag nr. 94153:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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 1952 – den 1/3 2018. I klageskema af 7/9 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Utæt garagetag uden det nogen steder har været angivet i tilstandsrapporten hvilket har medført fugt i vores garage og skader på væg i garage. Uddybet forklaring vedlagt i dokument.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af udgifterne til at udskifte garagetaget."

Klageren har i et bilag til klageskemaet bl.a. anført:

"Sagen går på at vi skiftede hele taget på vores hus og vores taglægger gjorde os opmærksom på at garagetaget desværre også var utæt og der stod vand under tagpappet. I tilstandsrapporten var der ellers kun angivet en K1 på garagetaget hvor der står 'Tagpapbelægning er stedvis med lunger og underlag er let eftergivende'. (side 11 pkt. 3.1) og samtidig stod der i salgsopstillingen at der var 'Muret garage med nyt tagpap' (side 2). Disse utætheder i vores garage har betydet tydelige fugtpletter langs den ene væg og at vi måtte skifte taget på garagen til en pris af cirka 25.000 kroner. Vi har en skriftlig udtalelse fra vores taglægger der skriver 'Det er ikke korrekt udført da det er blevet monteret da det har fået for lidt varme og bitumen er ikke ordentligt opvarmet så det kommer ikke ud ved samlingerne der er utæt og der står vand under tagpappen samt der er heller ikke monteret klemme på muren ej heller ikke fuget. Er de i tvivl ved forsikringen så ringer de bare til mig' ([tagfirma] Vores klage er afvist af ejerskifteforsikringen 2 gange, både ved konsulent der først fik sagen samt deres klageafdeling uden at de har kontaktet vores taglægger. Selskabet er Dansk Boligforsikring A/S og de har afvist den med begrundelsen at der er denne K1'er på tagpappet som tidligere er nævnt samt at sælger har sagt der har været en revne ved redskabsrum-

met i 1997. Vi mener hverken at en K1 skade som er kosmetisk eller en over 20 år gammel sætningsskade kan retfærdiggøre at afvise erstatning af et utæt tag.

Vores taglægger har taget billeder af taget for at illustrere at der er vand og de manglende lister så godt som muligt, men grundet at tagskiftet skete i efteråret hvor der kom store mængder vand måtte de dække taget af indtil bestigelsen skete og derfor har der været presenning på ved dette tidspunkt. Dog konstaterer besigtigelseskonsulenten fugt, men som hovedårsag mener han at det skyldes manglende afløb. Det stiller vi os dog kritiske overfor af flere årsager:

- Konsulenten beskriver at alderen på det skadede er 20 år, men der står i salgsoptillingen at det er nybrændt tagpap som vi i tilstandsrapporten kan se sælger selv har lavet. I og med at det er sælger selv der har udført arbejdet er vi skeptiske overfor kvaliteten og konsulentens vurdering er direkte forkert.

- Hvis tagpappet var korrekt monteret burde det holde tæt til trods for at der skulle være begrænset afløb for vand.

- Der er målt moderate mængder fugt midt i garagen og ikke kun ude ved væggen hvor der er store skjolder, men disse målinger affejes som et mindre forhold til trods for at der kunne måles for høje fugtværdier flere steder i garagen.

- [Tagfirma] vil meget gerne gøre det klart hvad de har set af uoverensstemmelser i forhold til den tilstandsrapport vi havde men ingen har taget kontakt fra forsikringsselskabet.

- Det kan nævnes at vi har brugt mere end 350.000 kroner på at rette spær op, skifte ovenlys vinduer og få nyt tag på hele huset allerede ½ år efter overtagelse hvilket vi har accepteret, men de her 25.000 kroner synes vi på ingen måde kan være vores ansvar da intet har angivet at der skulle være fugtproblemer ved købet.

- Sidst mener vi dog også at hvis vi antager at vurderingen fra bestigelseskonsulenten er korrekt så er det faktum at der ikke er lavet afløb og derfor er der kommet fugt vel en konstruktionsmæssig fejl. En fejl der bør føre til erstatning samt en egentlig udbedring ved at etablere tilstrækkeligt afløb. Afløbet kan vi jo godt stadig tjekke op på ved gennemgang hvis det er relevant da dette jo ikke er ændret."

Selskabet har den 31/10 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Indledning

Sagen vedrører tagpapelbelægningen på klagers garagetag, som ifølge klagers tagdækker ikke var udført fagmæssigt korrekt. Forholdet blev erkendt i forbindelse med, at tagdækkeren skulle udføre ny tagbelægning på hovedhuset. Dansk Boligforsikring har afvist dækning, da selskabet dels ikke selv har haft mulighed for at besigtige tagdækningen, og da der i øvrigt ikke har været tegn på utætheder.

2. Forløb

Klager overtog ejendommen beliggende ... d. 1. marts 2018. 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. 23. oktober 2017 (bilagt af klager).

Klager har tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år, bilag B.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 24. oktober 2018, at tagbelægningen på garagen ifølge en taglægger ikke var udført korrekt, bilag C. Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 7. november 2018. Fotos fra besigtigelsen fremlægges som bilag D.

Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 19. november 2018, idet der ikke ved besigtigelsen blev konstateret forhold som vurderedes at gå ud over, hvad klager med rimelighed kunne forvente på baggrund af tilstandsrapportens anmærkninger, bilag E. Afgørelsen er fastholdt efter klage, bilag F og bilag G.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.

Garagen er opført i 1998. Ifølge klager er der efterfølgende blevet lagt en ny tagbelægning (tagpap) på taget. Der findes dog ikke oplysninger herom i tilstandsrapporten, men af salgsopstillingen fremgår, at der skulle være nyt tagpap på garagen.

Ved selskabets besigtigelse var tagdækkeren gået i gang med udskiftningen af tagpapbelægningen, og der var udlagt en presenning over hele taget. Det var derfor ikke muligt at undersøge tagpapbelægningen.

Selskabet har opfordret klager til at fremsende billeddokumentation eller lignende vedrørende eventuelle utætheder i tagpapbelægningen, men klager har ikke fremsendt nogen dokumentation for skader eller utætheder i tagpapbelægningen.

Det kunne ved besigtigelsen konstateres, at tagrenden fra naboens tag (bygninger i skel) var fyldt med vand, blade og skidt og, at overløb fra denne tagrende ville kunne opfugte garagemuren ind mod naboen.

Indvendigt kunne tagpladerne i garagen besigtiges, og de viste ingen tegn på utætheder i tagbelægningen.

Der kunne dog et enkelt sted konstateres våde tagplader, som følge af utætheder i presenningen. Desuden kunne der konstateres en fugt i konstruktionerne ind mod naboen.

Besigtigelseskonsulenten har efter besigtigelsen konkluderet, at tagbelægningen umiddelbart må anses som tæt.

Det bemærkes, at skadeanmeldelsen heller ikke er baseret på konstaterede utætheder i tagdækningen, men derimod alene på tagdækkerens faglige vurdering af kvaliteten af tagpaparbejdet. Tagdækkeren vurderer, at tagbelægningen er uprofessionelt udført, da der ikke ses smeltet bitumen i samlingerne, hvilket der normalt vil være, hvis tagpapppen er brændt på af en fagmand.

Ankenævnet for Forsikring

4.

94153

Dansk Boligforsikring har ikke selv haft mulighed for at besigtige tagbelægningen, men det bemærkes, at der kan være anvendt en selvklæbende tagpap, som kan lægges uden brug af gasbrænder. Det kan ikke afgøres, at tagpappen ikke er tæt alene ved at konstatere, at der ikke flydt bitumen ud i samlingerne.

Klager har ikke påvist skader på garagetaget eller tagbelægningen, og på den baggrund kan selskabet heller ikke anerkende at dække udgiften til en ny tagbelægning. At tagbelægningen muligvis ikke har været udført håndværksmæssigt korrekt, er ikke i sig selv et skadeforhold.

Det bemærkes, at tilstandsrapporten indeholder en anmærkning vedrørende lunke i taget (K1) og at sælger i tilstandsrapporten har oplyst om skader i redskabsrummet."

Klageren har den 14/11 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har uploadet billeder fra taglægger af hvordan det så ud da de tog tagpappet af hvor det tydeligt kan se hvor vådt tagpappet er på bagsiden samt hvor våd krydsfinerpladerne nedenunder er."

Selskabet har den 12/12 2019 til nævnet bl.a. anført:

"De fremlagte billeder viser ikke utætheder i taget, men billederne syntes at vise, at det øverste lag tagpap ikke alle steder har hæftet på de underliggende lag.

Billederne er optaget i forbindelse med udskiftningen, og at der ses vand på den underliggende krydsfiner dokumenterer ikke, at taget var utæt. Ved selskabets besigtigelse kunne der også et enkelt sted konstateres vand på tagpladerne, som følge af en utæthed i presenningen.

Dansk Boligforsikring har ikke grundlag for at vurdere kvaliteten af det tagpaparbejde, som ifølge klager skulle være udført af sælger, men det må lægges til grund, at klager ikke forud for tagdækkerens besøg i oktober 2018 havde konstateret utætheder i taget.

Skadeanmeldelsen er alene baseret på tagdækkerens oplysninger om, at tagbelægningen ikke har været udført fagmæssigt korrekt."

Til dette har klageren den 14/12 2019, hvori det bl.a. er anført:

"Jeg er ret uforstående for at selskabet siger at presenningen ikke skulle være tilstrækkelig tæt og bruger det som begrundelse. I besigtigelsen er det en formodning, som jeg ikke ser specielt godt underbygget og jeg egentlig ikke mener er korrekt. 'Indvendig på loftet ses der vand der er løbet igennem, og er formentligt fordi at tagpappen er fjernet lige henover her, og at presenningen ikke er lagt tæt nok, foto 38 til 44'.

Derudover skurer det stadig i mine øjne at en såkaldt uvildig skriver i udbedring 'tror ikke det er noget vi skal ind i'. Det viser jo tydeligt at han ikke er uvildig."

Hertil har selskabet den 6/1 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Klager undrer sig over, at besigtigelseskonsulenten har antaget, at presenningen ikke var tæt. Det var ikke ved besigtigelsen muligt at foretage nogen nærmere undersøgelse af forholdet, men

da der ved besigtigelsen kunne konstateres en aktuel opfugtning på trods af, at hele taget var afdækket med en presenning, syntes det logisk at måtte kunne udledes, at presenningen ikke kan have været helt tæt.

Det kan oplyses, at besigtigelseskonsulenten er ansat af Dansk Boligforsikring. Selskabet har ikke stillet klager i udsigt, at besigtigelsen af det anmeldte forhold ville blive forestået af en uvildig rådgiver.

Det er helt sædvanlig praksis, at det er forsikringsselskabet, der betaler for besigtigelsen af et anmeldt skadeforhold, og allerede af den grund, vil der formelt set aldrig være tale om en uvildig besigtigelse."

Heroverfor har klageren den 9/1 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet antager i seneste svar at pressenningen har været utæt da der kunne måles fugt. Der vil jeg gerne komme med en modsat antagelse og sige at der alternativt kunne være så meget vand under tagpappet at en uge efter afdækning kan der stadig måles fugt. Man skal huske at vi bad med det samme taglæggerne om at stoppe med at fjerne tagpap og dække taget af da vi fandt ud af at vi burde dækkes af ejerskifteforsikring, så den del af tagpappet der var fjernet var meget begrænset."

Selskabet har herefter den 12/2 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers bemærkninger må forstås sådan, at det gøres gældende, at den opfugtning, som kunne konstateres ved besigtigelsen d. 7. november 2019, hidrører fra utætheder i tagdækningen, som skulle have været tilstede forud for d. 24. oktober 2019, hvor tagdækningen gik i gang med taget på garagen.

Besigtigelseskonsulenten afviser, at det havde været muligt at konstatere blankt vand på undersiden af tagpladerne (se bilag D, fotos, s. 38 – 44), hvis taget havde været tæt 1 – 2 uger forud for besigtigelsen. Han fastholder, at den konstaterede fugt, kun kan skyldes at taget/presenningen ikke var tæt på besigtigelsestidspunktet.

Havde der været tale om længerevarende opfugtning, ville tagpladerne have været sorte, og man ville også forvente at se fugtpåvirkning af de underliggende bjælker. Besigtigelseskonsulenten fastholder derfor sin vurdering, jf. notat af 9. november 2019."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder tilstandsrapporten, salgsopstilling, besigtigelsesnotat af 9/11 2018, købsaftalen, skadeanmeldelse af 24/10 2018, fotos fra besigtigelsen, selskabets tidligere afgørelser i sagen, fotos taget af klagerens tagdækker, policen og forsikringsbetingelserne. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

D Garage	
A. Primære bygningsdele	
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten	
1.1 Tagbelægning/rygning	K1 Tagpapbelægning er stedvis med lunger og underlag er let eftergivende.

...

Ankenævnet for Forsikring

6.

94153

Sælgers oplysninger om ejendommen			Ja	Nej
...				
1.3	Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? Hvis ja, hvilke og hvornår? Tilbygning i 1996 + 2006. Renovering af bad + køkken i 2006.		☒	☐
1.4	Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke? Murværk + tag, tømrer, murer, maler.		☒	☐

Af salgsopstillingen fremgår bl.a.:

"Muret garage med nyt tagpap."

Af skadeanmeldelse dateret den 24/10 2018 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

Vi har desværre været nødsaget til at få lagt nyt tag på huset ½ år efter indflytning, og derfor undersøgte taglæggerne garagens stand da de kunne se tagpappet så ud til at være lavet dårligt. Desværre endnu en gang måtte de konstatere at sælgers hjemmelavede løsning var dårlig udført, og dette er desværre nummer 5 skade vi har måttet anmelde til hus- eller ejerskifte forsikring i forbindelse med taget. Især er dette irriterende da der i salgsopstillingen ordret fremhæves 'Muret garage med nyt tagpap'.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

HURTIG BESIGTELSE HVIS MULIGT, TAGLÆGGERE AFVENTER FOR AT FORTSÆTTE ARBEJDET.

Beskrivelse fra taglæggeren om hvorfor det er forkert lavet: Det er ikke udført korrekt ved montering da det har fået for lidt varme og bitumen ikke er ordentlig opvarmet så det kommer ikke ud ved samlingerne og derfor er det utæt så der står vand under tagpappen samt at der heller ikke er monteret klemme på muren, ej heller fuget.

Taglæggeren siger I skal være velkomne til at ringe for at han kan forklare på ... hvis der er spørgsmål."

Af besigtigelsesnotat dateret den 9/11 2018 udarbejdet af selskabets konsulent fremgår bl.a.:

"ANMELDT FORHOLD:

Tagpap belægning ikke udført korrekt.

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Ved besigtigelsen er taget afdækket med presenninger, foto 1 til 3, fastskruet med lister. Ind mod nabo ses der megen lille mulighed for afløb af vand i form af nedbør fra de tre forskellige tagtyper, foto 4 til 7, samt foto 16 til 23, for den tagrende der ligger yderst mod vejen, ses den helt fyldt op, foto 10 til 15. Ligeledes ses der manglende/defekt tagpap op af kant mod tagpaptag ved FT, foto 12 til 14, samt foto 17 til 23.

Op af væggen mod hovedhuset på ejendommen, ses der tagpap som ikke er monteret efter anvisninger med skinner, og er med åbninger, foto 24 til 29. Man ser også at der er fjernet tagpap for en del af belægnings skrå lister, foto 30 til 36.

Indvendig på loftet ses der vand der er løbet igennem, og er formentligt fordi at tagpappen er fjernet lige henover her, og at presenningen ikke er lagt tæt nok, foto 38 til 44.

Langs den ene ydermur mod naboen i nr. 79, (nordvest) ses der fugtskjolder, foto 45 til 56, og der kan måles megen fugt, samme billeder.

Der kunne ikke på loftet i garagen ses fugtskjolder eller lignende der indikerede fugt/vand i konstruktionen, foto 57 til 83, og ved måling for fugt, var det moderate fugtmålinger, foto 75 & 76 set i forhold til at loftet er uisoleret.

Konklusion:

Da tagfladen ikke var tilgængelig, så er konklusionen ud fra det visuelle på loftet i garagen, at taget umiddelbart er tæt.

Der kan dog måles fugt i en del af ydervæggen, hvor der også er fugtskjolder, og her formodes det, at forholdet omkring manglende afløb fra nabovens tag er årsagen, set sammen med at der også inde ved naboen mangler en del tagpap på FT's garage, at der her kan komme vand ind i den underliggende konstruktion.

Alderen på det skadede? Der ligger en byggesag fra 1998 om nedrivning og genopførelse af garage = 20 år. Har det konstruktiv betydning? Ja, da de underliggende konstruktioner er udsat for fugt, så vil der opstå råd og skimmel, med nedbrydning af konstruktioner til følge. Er det en lovlig konstruktion? Ja. Er det sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt? Kan ikke vurderes, da forholdet var tildækket. Men iflg. [klagers tagdækker], så var/er tagpappen ikke brændt ordentligt på, hvorved at vand kan finde vej ind under pappen. Er der følgeskader? Ja, der er i væg mod nabo meget op fugtet. Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen. Ja

...

UDBEDRING:

Tror ikke det er noget vi skal ind i."

Af selskabets afgørelse dateret den 15/1 2019 fremgår bl.a.:

"Med hensyn til tagpapbelægningen, har vores besigtigelseskonsulent ikke haft mulighed for at undersøge den nærmere, men hans fugtmålinger i loftet, viste ingen tegn på utætheder. Der kunne derimod registreres en del fugt i væggen ind mod naboen, og det kunne også konstateres, at den tagrende der ligger mellem de to tage, var helt fyldt op. Det er derfor besigtigelseskonsulentens vurdering, at fugten i væggen ikke skyldes utætheder i taget over garagen, med derimod manglende afløb fra nabovens tag.

...

Jeg vil ikke afvise, at der muligvis kan være fugtskader på muren i redskabsrummet, som vi kan tilbyde at dække, men det giver umiddelbart ikke mening at udbedre fugtskader, før der er taget skridt til at sikre, at der ikke sker opfugtning fra nabovens tag.

Hvis du har billeddokumentation eller evt. udtalelser fra tagdækkeren, vedrørende tagpapbelægningen (utætheder i tagpappen) er du velkommen til at fremsende yderligere materiale, med henblik på, at jeg kan tage stilling til, om der kan være tale om et skadeforhold. På det foreliggende grundlag kan jeg dog ikke tilbyde dækning vedrørende garagetaget, da vi ikke har set skader på tagbelægningen."

Af selskabets afgørelse dateret den 18/1 2019 fremgår bl.a.:

"Vedrørende garagen vedhæfter jeg konsulentens notat. Det er lidt kortfattet da det kun er et internt notat, men han beskriver meget godt det han kunnet se. Som det fremgår er det primært hos din nabo, der kan konstateres problemer. Tagrenden ligger mellem de to bygninger, og hvis den løber over, vil vandet end på den mur, som står i skel. Den er vanskelig at komme til at rense, og den bærer præg af, at det er mange år siden at den er blevet renset (se foto). Det er derfor sandsynligt, at det meste regnvand fra naboens tag, ender i muren."

Af forsikringsbetingelserne W.1.1.17 fremgår bl.a.:

"2. Forsikringens dækningsomfang

2.1 Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre andet fremgår af policen.

...

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, deformation, 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.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1952 og med garage fra 1998 – den 1/3 2018. Den 24/10 2018 anmeldte klageren, at tagpappet på garagen var dårligt pålagt og ikke var udført håndværksfaglig korrekt. Klageren kræver, at selskabet dækker udskiftning af taget på garagen og fugtskader i garagen. Han har anført, at taget var utæt, at kun en lille del af tagpappet var fjernet ved selskabets besigtigelse, og at manglende afløb må anses som en skade.

Ankenævnet for Forsikring

9.

94153

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at taget var utæt forud for, at klagerens tagdækker påbegyndte arbejdet med at fjerne tagpap, at selskabet ikke havde mulighed for at besigtige tagbelægningen, da der ved besigtigelsen var dækket af med fastskruede presenninger, at fugten i tagkonstruktionen er ny, idet træet ikke er blevet sort, og at fugten i muren ind mod naboen skyldes overløb fra naboens tagrende.

Af tilstandsrapporten fremgår det med en K1-anmærkning for garagens tag, at "Tagpapbelægning er stedvis med lunger og underlag er let eftergivende". Det fremgår videre, at sælgeren har svaret "Ja" til at "murværk + tag, tømrer, murer, maler" er udført som helt eller delvis selvbyg.

Af salgsopstillingen fremgår det, at huset har "muret garage med nyt tagpap".

Af klagerens skadeanmeldelse dateret den 24/10 2018 fremgår det, at "**hvordan blev skaden opdaget** Vi har desværre været nødsaget til at få lagt nyt tag på huset ½ år efter indflytning, og derfor undersøgte taglæggerne garagens stand da de kunne se tagpappet så ud til at være lavet dårligt. Desværre endnu en gang måtte de konstatere at sælgers hjemmelavede løsning var dårlig udført, og dette er desværre nummer 5 skade vi har måttet anmelde til hus- eller ejerskifte forsikring i forbindelse med taget. Især er dette irriterende da der i salgsopstillingen ordret fremhæves 'Muret garage med nyt tagpap'. **Hvori består skaden (hvad er skadesramt)** HURTIG BESIGTELSE HVIS MULIGT, TAGLÆGGERE AFVENTER FOR AT FORTSÆTTE ARBEJDET. Beskrivelse fra taglæggeren om hvorfor det er forkert lavet: Det er ikke udført korrekt ved montering da det har fået for lidt varme og bitumen ikke er ordentlig opvarmet så det kommer ikke ud ved samlingerne og derfor er det utæt så der står vand under tagpappen samt at der heller ikke er monteret klemme på muren, ej heller fuget."

Af besigtigelsesnotat dateret den 9/11 2018 fremgår det, at "BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION: Ved besigtigelsen er taget afdækket med presenninger, foto 1 til 3, fastskruet med lister. Ind mod nabo ses der megen lille mulighed for afløb af vand i form af nedbør fra de tre forskellige tagtyper, foto 4 til 7, samt foto 16 til 23, for den tagrende der ligger yderst mod vejen, ses

den helt fyldt op, foto 10 til 15. Ligeledes ses der manglende/defekt tagpap op af kant mod tagpaptag ved FT, foto 12 til 14, samt foto 17 til 23. Op af væggen mod hovedhuset på ejendommen, ses der tagpap som ikke er monteret efter anvisninger med skinner, og er med åbninger, foto 24 til 29. Man ser også at der er fjernet tagpap for en del af belægnings skrå lister, foto 30 til 36. Indvendig på loftet ses der vand der er løbet igennem, og er formentligt fordi at tagpappen er fjernet lige henover her, og at presenningen ikke er lagt tæt nok, foto 38 til 44. Langs den ene ydermur mod naboen i nr. 79, (nordvest) ses der fugtskjolder, foto 45 til 56, og der kan måles megen fugt, samme billeder. Der kunne ikke på loftet i garagen ses fugtskjolder eller lignende der indikerede fugt/vand i konstruktionen, foto 57 til 83, og ved måling for fugt, var det moderate fugtmålinger, foto 75 & 76 set i forhold til at loftet er uisolaret. **Konklusion:** Da tagfladen ikke var tilgængelig, så er konklusionen ud fra det visuelle på loftet i garagen, at taget umiddelbart er tæt. Der kan dog måles fugt i en del af ydervæggen, hvor der også er fugtskjolder, og her formodes det, at forholdet omkring manglende afløb fra nabovens tag er årsagen, set sammen med at der også inde ved naboen mangler en del tagpap på FT's garage, at der her kan komme vand ind i den underliggende konstruktion".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 2.1 fremgår det, at forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen. Af 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 'skade' forstås brud, lækage, deformation, 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".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise, at et forhold ved bygningen udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand.

Tagrende/afløb

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at forholdet vedrørende overløb fra naboens tagrende ikke udgør en skade i forsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tagrenden ifølge det oplyste befinder sig i skellet, og at tagrenden er monteret på naboens hus, hvilket er uden for forsikringens dækningsområde, jf. betingelsernes punkt 2.1.

Nævnet bemærker, at selskabet ikke har afvist dækning af eventuelle skader forårsaget af fugten i murværket ind mod naboen, men blot har meddelt klageren, at det ikke giver mening at udbedre fugten, før årsagen er udbedret.

Tagbelægning

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv udgør en skade, at en bygningsdel ikke er udført håndværksfaglig korrekt. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved garagens tagbelægning, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren har bragt sig i en bevismæssigt vanskelig position ved at påbegynde udskiftningen af tagbelægningen og tildække taget med fastskruede presenninger, inden selskabet fik mulighed for at foretage besigtigelse.

Ankenævnet for Forsikring

12.

94153

Nævnet har desuden lagt vægt på de fremlagte fotos af fugten i den underliggende konstruktion, der er uden mørkfarvning og som efter nævnets opfattelse indikerer, at der er tale om en ny utæthed, og at utætheden ifølge selskabets konsulent befandt sig under det sted, hvor tagpappet var fjernet.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke anmeldte til selskabet, at taget var utæt.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.


Peter Thønnings