

Ankenævnet for Forsikring

Den 29. april 2020 blev i sag nr. 94439:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1890. Der er tilbygget et udhus/carport. Klageren overtog ejendommen den 1/2 2017 på baggrund af en tilstandsrapport af 25/8 2016. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bemærkninger

...

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?

Bygning A:

Gulve under væg til væg-tæpper er ikke besigtiget i værelse mod syd på 1. sal.

Skunkrum og tagrum er ikke besigtiget pga. manglende adgangsforhold.

Bygning B:

Tagpap under træterrasse er ikke besigtiget. Væg i carport mod hus er ikke besigtiget på grund af oplag af materialer.

Ja Nej Bygning

☒

☐

AB

I klageskema af 11/11 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Løbende det første år efter at jeg var flyttet ind på ... begyndte loftet at synke i mit bryggers. Til sidst var jeg nødt til at sætte stiver op for at kunne åbne døren.

Samtidig kom der så pludselig en vandskade som jeg ikke direkte koblete sammen med sænkningen af loftet men besluttede at anmelde begge skader, da jeg med det synkende loft i særdeleshed mener, at det må være en forsikringssag. Ville dog aldrig have købt huset hvis jeg havde vidst at loftet ville begynde at komme ned. Dette er forsikringsselskabet så ikke enige i hvilket jeg slet ikke kan forstå.

Hvad kan man så bruge sådan en forsikring til som samtidig er gældende i 5 år hvis jeg skal vide det fra dag 1. ??

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Ønsker helt klart tilskud til at få udbedret den skjulte skade."

Selskabet har i brev af 13/12 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Vores forsikringstager har tegnet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Forsikringstager [klager] er utilfreds med, at vi har afvist forsikringsdækning for vandskadet loft i bryggers.

Sagens fakta

Relevante oplysninger om ejendommen og tilstandsrapporten

Der er tale om en ejendom, som er opført i 1890. Ejendommen har gennem tiden gennemgået ombygninger og istandsættelser, uden at dette er præciseret nærmere. Den 25. august 2016 udarbejdes tilstandsrapport (**bilag A**). Vores forsikringstager overtager ejendommen den 1. februar 2017, og tegner samtidig Ejerskifteforsikring med standarddækning for en 5 års periode (**bilag B**). Forsikringsbetingelser nr. 2535004 gældende for forsikringen (**bilag C**).

Af tilstandsrapporten afsnit med den bygningssagkyndiges bemærkninger (side 7) fremgår det bl.a. af punkt 2, at 'Tagpap under træterrasse er ikke besigtiget'. Derudover indeholder tilstandsrapporten ikke umiddelbart relevante oplysninger.

Sagsfremstilling

Den 5. februar 2019, to år efter klager har overtaget ejendommen, anmelder klager, at der drypper vand gennem loftet i bryggers og loftpladerne hænger.

Forholdet besigtigelse af netværkshåndværker. Herefter vurderes sagen af vores administrative taksator ..., som afviser forholdet som ikke dækningsberettigende den 1. marts 2019.

Klager reklamerer herefter over afgørelsen, hvorefter sagen overdrages til vores stedlige taksator ingeniør ... [taksator] med henblik på revurdering.

Efter taksator har besigtiget forholdet vurderer taksator ligeledes, at der er tale om et ikke dækningsberettigende forhold. Den 22. marts 2019 sender taksator sin afgørelse til klager (bilagt klagen).

Klager indbringer herefter sagen for Klageansvarlig Enhed, som ligeledes fastholder afgørelsen (**bilag D**).

Sagen indbringes herefter for Ankenævnet.

Vores vurdering af sagen

Taksator har ved besigtigelsen vurderet, at loftet i udhuset er af ældre dato og er udført i spånplader. Videre vurderes, at loftet er udført skråt med fald fra beboelsen mod indkørslen, idet maling og fuger er ubrudte samt elkabler er fastsømmet på væggene langs loftets kanter.

Loftet bærer præg af opfugtning ved dør, samt lokalt i modsatte hjørne af døren, hvor der også tydeligt ses nedbuling.

Vandindtrængen i det modsatte hjørne af døren viste sig ifølge klager i januar 2019. Loftet hænger lokalt i de områder, hvor der ses opfugtning.

Taget på udhuset er et fladt tag med tagpap. Ovenpå taget er der etableret en tagterrasse, som vurderes at være af ældre dato.

Klager har oplyst til taksator, at i august/september 2018 er rækværket på tagterrassen flyttet fra tagkanten og et stykke ind på taget. Ved taksators besigtigelse ses, at stolperne som udgjorde det tidligere rækværk er skåret over. Derudover fremgår det, at brædderne på tagterrassen er udskiftet, der hvor stolperne til rækværket tidligere har haft forbindelse til underlaget. Nogle steder dækker de nye brædder ikke over de overskårne rækværksstolper. Taksators billede rapport vedlægges som **bilag E**.

Det er sandsynligt, at de overskårne rækværksstolpeender, der står frit, kan lede vand til den underliggende konstruktion, og dermed forårsager den anmeldte vandskade.

På baggrund af taksators besigtigelse og observationer foreligger der ikke anden årsag til det anmeldte. Klager har heller ikke påvist anden mulig skadeårsag, jf. Forsikringsaftalelovens § 22 samt forsikringsbetingelsernes punkt 3.3

På denne baggrund må vi konstatere, at utæthederne ved tagterrassens tidligere rækværk er årsag til den anmeldte skade. I forlængelse heraf må vi konstatere, at vores forsikringstager ikke har dokumenteret eller på anden måde sandsynliggjort, at utætheden (skaden) var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen februar 2017, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 15 shm. punkt 3.3

Vi må derfor fastholde, at vi ikke kan tilbyde dækning for det anmeldte."

Klageren har i kommentar af 14/12 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Vil gerne henvise til, at sagen om fugtgennemtrængningen kun var en yderligere klage. På tidspunktet for fugtgennemtrængningen havde loftet sænket sig så meget, at man næsten ikke var i stand til at åbne døren og at vi var nødt til at sætte en stolpe ind for ikke at loftet skulle falde helt ned. Sagen med fugten var blot dråben der fik bægeret til at flyde over, da jeg normalt aldrig bruger en forsikring men her mener jeg det vil være på sin plads da jeg som jeg før har skrevet jo aldrig ville købe et hus hvis jeg havde mistanke om at loftet ville falde ned. Så loft sænkningen er en sag som så bare er koblet sammen med fugtgennemtrængningen som var senere. Da jeg overtog huset i 2017 var bandt døren ikke dette begyndte den gradvist med i slutningen af 2017 og indtil vi var nødt til, at understøtte den."

Klageren har i kommentar af 13/1 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Vil stadig henholde mig til at der er tale om 2 sager. 1 loftet sunket så man ikke kan åbne døren. Og 2 der trænger vand igennem loftet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af brev af 1/3 2019 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Vi har fra vor samarbejdende håndværker, ..., fået information om det anmeldte forhold.

Det fremgår at der er sket fugtindtrængen i loftskonstruktion på grund af utæthed i tagpap under tagterrasse.

Desuden oplyses det at loftet som hænger kraftigt i rummet, skyldes den store skrueafstand, eller at gipsplader er monteret i et overliggende loft, som ikke kan bære et ekstra lag loft.

Ejerskifteforsikringen dækker skader, som er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, samt forhold der giver nærliggende risiko herfor, hvis årsagen har været til stede på overtagelsestidspunktet.

Herudover er det en forudsætning, at skaden eller forholdet opfylder det for ejerskifteforsikringen gældende skadebegreb, hvorved forstås, at der skal være sket en aktuel skade, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed af nævneværdigt omfang sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand - eller være nærliggende risiko for at en sådan skade opstår, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Det at en konstruktion ikke er udført efter gældende lovgivning, anvisninger, regler, gængs praksis eller monteringsvejledninger, det der ofte i flæng benævnes 'fejlkonstruktion', er ikke i sig selv et dækningsberettiget forhold, med mindre det har bevirket en skade der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed i nævneværdig grad.

Endvidere henledes opmærksomheden på at et anmeldt forhold ikke kan dækkes blot fordi det er skjult eller ikke nævnt i tilstandsrapporten – det skal opfylde det ovenfor nævnte skadebegreb.

Det anmeldte forhold omkring indtrængende fugt er anmeldt 2 år efter overtagelsen, hvorfor det ikke kan anerkendes at der på overtagelsestidspunktet har været en skade eller nærliggende risiko herfor. Årsagen, at tagpappen er utæt, er umiddelbart at henføre under almindelig vedligeholdelse.

På overtagelsestidspunktet må det antages at loftet også i en eller anden udstrækning har været med nedbøjning – det har dog formået at holde i de forløbne 2 år, hvorfor det ikke kan anerkendes at fastgørelsen af loftsbeklædningen udgør en skade.

På baggrund af ovenstående er det vor vurdering af det anmeldte forhold ikke opfylder det ovenfor nævnte skadebegreb, hvorfor det ikke kan dækkes på den tegnede ejerskifteforsikring."

Af brev af 22/3 2019 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg var hos dig den 20.3.2019 i forbindelse med din indsigelse. Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 1.2.2017. Du har anmeldt forholdet vedrørende loftet i udhuset den 5.2.2019. Vi så på loftet i det aktuelle rum i udhuset, og var på tagterrassen over udhuset. Det vurderes loftpladerne i udhuset er spånplader og loftet ikke er af nyere dato. Loftet i det aktuelle rum i udhuset vurde-

res oprindeligt at være udført skråt, faldende fra beboelsen mod indkørslen. Det begrundes med der ikke er tegn på at loftet har flyttet sig ved væggene, idet maling og fuger er ubrudt samt el-kabler er fastsømmet på væggene langs loftets kanter. Loftet bærer præg af at have været opfugtet ved døren, og du oplyser det har sænket sig. Loftet bærer i større grad af at have været opfugtet lokalt i modsatte hjørne af døren, hvor det også tydeligt buler ned. Du oplyste vandindtrængen i det modsatte hjørne af døren til udhuset viste sig ca. januar 2019. Både ved døren og i modsatte hjørne er loftets sænkning særligt hvor fastgørelsen er i loftpladerne. Selv om der er tale om store loftplader er loftets sænkning ved døren og i det modsatte hjørne ikke begrundet med loftpladernes størrelse eller fastgørelsen af loftpladerne. Det begrundes med det oplyste om der har været vandindtrængen på loftets overside, som loftet også lokalt bærer tydeligt præg af. At loftet de to steder lokalt sænker sig, er ikke begrundet med hverken fastgørelsens omfang eller pladestørrelsen. Det er fordi, at de to lokale steder hvor pladerne er sænket og bærer præg af opfugtning netop er hvor der er tydelige fastgørelse ved pladekanterne, mens der ikke er samme ned-sænkning på midten af pladerne. Var sænkningen begrundet med pladestørrelsen og evt. manglende fastgørelse på midten af pladerne ville der være udpræget sænkning på midten af pladerne. Det må også formodes pladerne var sænket på et langt tidligere tidspunkt, lige efter opsætningen, hvis fastgørelsen var utilstrækkelig. Pladernes montage og fastgørelse udgør ikke en skade på ejerskifteforsikringen. Alderen på tagterrassen er ukendt, men antages ikke at være af nyere dato. Du oplyser tagterrassens rækværk i august/september 2018 er flyttet fra tagkanterne og et stykke ind. I den forbindelse er stolperne som tidligere stod ved tagkanterne skåret over. Det vides ikke hvordan konstruktionen var inden du fik rækværket flyttet. Men det ses gulvbrædderne på tagterrassen er udskiftet hvor stolperne tidligere har haft forbindelse til underlaget ved tagkanterne. Nogle steder dækker de nye gulvbrædder ikke over overskårne stolper. Det vurderes de frie overskårne stolpeender kan lede vand til underliggende konstruktion. Ved tagkanterne er der udlagt et vinkelprofil med den vandrette del på oversiden af gulvbrædderne, således at regnvand fra gulvbræddernes overside løber ind under vinkelprofilet. Det vurderes denne udførsel kan medføre opfugtning af underliggende konstruktion, hvis ikke underliggende tagpap er udbedret til at være helt tæt ved ydervæggene hvor fx stolperne tidligere har stået. Da gulvbrædderne på tagterrassen ligger helt tæt sammen, kunne underliggende konstruktion ikke ses.

Det vides ikke om der i forbindelse med flytning af rækværket er sket mekanisk skade på underliggende tagpap, om tagpappen er eftergået hvor fx stolperne er overskåret ved tagkanterne, om de frie overskårne stolper medfører vandindtrængen eller om der er skruet eller sømmet i tagpappen, som har medført utæthed med vandindtrængen på loftet i udhuset til følge. Set i lyset af at det tidsmæssige forløb i forhold til ejerskifteforsikringens ikrafttræden og anmeldelsestidspunktet sammenholdt med det fremviste, er loftets stand med lokale sænkninger og opfugtninger de samme steder i udhuset forårsaget af utætheder i taget ved tagterrassen. Det må formodes konstruktionsændringer du har fået foretaget ved flytning af rækværket er medvirkende til utætheder i taget, med vandindtrængen til loftet til følge. Henset til du anmelder forholdet vedrørende vandindtrængen på loftet i udhuset mere end to år efter ejerskifteforsikringen er trådt i kraft, sammenholdt med konstruktionsændringen du har fået foretaget af rækværket på tagterrassen over det aktuelle loft efter din overtagelse af huset, anses der ikke at have været utætheder i taget ved din overtagelse af huset - to år før du anmeldte forholdet. På dette grundlag fastholdes det at ejerskifteforsikringen desværre ikke kan tilbyde dig erstatning i forbindelse med forholdet vedrørende tagterrassens tagpap mv. og loftet i udhuset."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3.3

Det er dig, der skal sandsynliggøre/bevise, at der er tale om et dækket forhold.

...

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 inde købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.

...

18. Hvad dækker forsikringen

...

Skade

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 har fået forelagt taksators billedrapport og billeder af tagterrassen i forbindelse med ombygningen.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1890. Der er tilbygget et udhus/carport. Taget på udhuset er et fladt tag med tagpap. Ovenpå taget er der en tagterrasse. Klageren overtog ejendommen den 1/2 2017. Den 5/2 2019 anmeldte hun, at loftet i udhuset var begyndt at synke i løbet af det første år, efter at hun flyttede ind. Hun har anført, at "til sidst var jeg nødt til at sætte stiver op for at kunne åbne døren. Samtidig kom der så pludselig en vandskade som jeg ikke direkte koblede sammen med sænkningen af loftet men besluttede at anmelde begge skader, da jeg med det synkende loft i særdeleshed mener, at det må være en forsikringssag".

Selskabet har afvist dækning af de to anmeldte forhold. Selskabet har anført, at "utæthederne ved tagterrassens tidligere rækværk er årsag til den anmeldte skade. I forlængelse heraf må vi konstatere, at vores forsikringstager ikke har dokumenteret eller på anden måde sandsynliggjort, at utætheden (skaden) var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen februar 2017". Selskabet har endvidere anført, at "på baggrund af taksators besigtigelse og observationer foreligger der ikke anden årsag til det anmeldte. Klager har heller ikke påvist anden mulig skadeårsag".

Af brev af 1/3 2019 fra selskabet til klageren fremgår det, at "vi har fra vor samarbejdende håndværker, ..., fået information om det anmeldte forhold. Det fremgår at der er sket fugtindtrængen i loftskonstruktion på grund af utæthed i tagpap under tagterrasse. Desuden oplyses det at loftet som hænger kraftigt i rummet, skyldes den store skrueafstand, eller at gipsplader er monteret i et overliggende loft, som ikke kan bære et ekstra lag loft".

Det fremgår af brev af 22/3 2019 fra selskabet til klageren, at "vi så på loftet i det aktuelle rum i udhuset, og var på tagterrassen over udhuset. Det vurderes loftpladerne i udhuset er spånplader og loftet ikke er af nyere dato. Loftet i det aktuelle rum i udhuset vurderes oprindeligt at være udført skråt, faldende fra beboelsen mod indkørslen. Det begrundes med der ikke er tegn på at loftet har flyttet sig ved væggene, idet maling og fuger er ubrudt samt elkabler er fastsømmet på væggene langs loftets kanter. Loftet bærer præg af at have været opfugtet ved døren, og du oplyser det har sænket sig. Loftet bærer i større grad af at have været opfugtet lokalt i modsatte hjørne af døren, hvor det også tydeligt buler ned. Du oplyste vandindtrængen i det modsatte hjørne af døren til udhuset viste sig ca. januar 2019. Både ved døren og i modsatte hjørne er loftets sænkning særligt hvor fastgørelsen er i loftpladerne. Selv om der er tale om store loftplader er loftets sænkning ved døren og i det modsatte hjørne ikke begrundet med loftpladernes størrelse eller fastgørelsen af loftpladerne. Det begrundes med det oplyste om der har været vandindtrængen på loftets overside, som loftet også lokalt bærer tydeligt præg af. At loftet de to steder lokalt sænker sig, er ikke begrundet med hverken fastgørelsens omfang eller pladestørrelsen. Det er fordi, at de to lokale steder hvor pladerne er sænket og bærer

præg af opfugtning netop er hvor der er tydelige fastgørelse ved pladekanterne, mens der ikke er samme nedsænkning på midten af pladerne. Var sænkningen begrundet med pladestørrelsen og evt. manglende fastgørelse på midten af pladerne ville der være udpræget sænkning på midten af pladerne. Det må også formodes pladerne var sænket på et langt tidligere tidspunkt, lige efter opsætningen, hvis fastgørelsen var utilstrækkelig. Pladernes montage og fastgørelse udgør ikke en skade på ejerskifteforsikringen. Alderen på tagterrassen er ukendt, men antages ikke at være af nyere dato. Du oplyser tagterrassens rækværk i august/september 2018 er flyttet fra tagkanterne og et stykke ind. ... Det vides ikke om der i forbindelse med flytning af rækværket er sket mekanisk skade på underliggende tagpap, om tagpappen er eftergået hvor fx stolperne er overskåret ved tagkanterne, om de frie overskårne stolper medfører vandindtrængen eller om der er skruet eller sømmet i tagpappen, som har medført utæthed med vandindtrængen på loftet i udhuset til følge. Set i lyset af at det tidsmæssige forløb i forhold til ejerskifteforsikringens ikrafttræden og anmeldelsestidspunktet sammenholdt med det fremviste, er loftets stand med lokale sænkninger og opfugtninger de samme steder i udhuset forårsaget af utætheder i taget ved tagterrassen. Det må formodes konstruktionsændringer du har fået foretaget ved flytning af rækværket er medvirkende til utætheder i taget, med vandindtrængen til loftet til følge. Henset til du anmelder forholdet vedrørende vandindtrængen på loftet i udhuset mere end to år efter ejerskifteforsikringen er trådt i kraft, sammenholdt med konstruktionsændringen du har fået foretaget af rækværket på tagterrassen over det aktuelle loft efter din overtagelse af huset, anses der ikke at have været utætheder i taget ved din overtagelse af huset - to år før du anmeldte forholdet".

Af tilstandsrapportens afsnit med den bygningssagkyndiges bemærkninger fremgår det af punkt 2, "Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?", at "Bygning B: Tagpap under træterrasse er ikke besigtiget".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Ankenævnet for Forsikring

9.

94439

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved taget, herunder loftbeklædningen, der udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af byggesag på filarkiv fremgår, at klageren den 23/2 2018 modtog byggetilladelse til ombygning af tagterrassen, og at klageren i forbindelse med selskabets besigtigelse den 20/3 2019 oplyste, at tagterrassens rækværk i august/september 2018 blev flyttet fra tagkanterne og et stykke ind.

Nævnet har også lagt vægt på det af selskabets taksator anførte, herunder at han på baggrund af sin besigtigelse har noteret, at "set i lyset af at det tidsmæssige forløb i forhold til ejerskifteforsikringens ikrafttræden og anmeldelsestidspunktet sammenholdt med det fremviste, er loftets stand med lokale sænkninger og opfugtninger de samme steder i udhuset forårsaget af utætheder i taget ved tagterrassen. Det må formodes konstruktionsændringer du har fået foretaget ved flytning af rækværket er medvirkende til utætheder i taget, med vandindtrængen til loftet til følge".

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels