

Ankenævnet for Forsikring

Den 4. november 2020 blev i sag nr. 95140:

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 ejerskifteforsikring i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Han overtog huset den 21/7 2019 på baggrund af en tilstandsrapport af 24/6 2019.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten
1.2 Tagfald K3

Tagbelægningen har hældning under det anbefalede minimum på 14°. Note: Forholdet kan give risiko for tilbageløb ved tagkanter, vandindtrængning i samlinger og fastgørelser og følgeskader heraf. Der kunne i det konkrete tilfælde umiddelbart ikke konstateres følgeskader.

...

9. Loftet/etageadskillelser
9.2 Loftbeklædning K1

På loftet i gang er der enkelte skjolder efter fugt. Note: Der er ikke målt fugt, og der er ikke forhold ved den overliggende konstruktion der indikere, at der skulle komme vand ind, hvorfor forholdet skønnes at være fra tidligere skade.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

Ja Nej

2. Tage

2.1 Har du kendskab til, at tage/tagene er eller har været utætte?
Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?
Udskiftet i 2011,

☒ ☐

Ankenævnet for Forsikring

2.

95140

I klageskema af 16/4 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Der trænger vand ind i min entré ved kraftigt regnvejr og blæst. Iflg. tømmer udsendt af Gjensidige er årsagen, at rygningen ligger forkert.

Gjensidige afviser at dække skaden, da:

'Tagbelægningen er anmærket som en K3'er i tilstandsrapporten, altså en kritisk skade som vil medføre skade på andre bygningsdele hvis ikke det udbedres inden for kort tid. Vi dækker alene de merudgifter, som du på baggrund af tilstandsrapporten ikke kunne vide, at du skulle afholde udgifter til udbedring af. Man kan ikke udbedre K3'eren vedrørende tagbelægningens hældning uden samtidig at udbedre den utætte rygning. Altså er der ikke en merudgift forbundet med den utætte bygning og dermed har du ikke lidt et økonomisk tab, som ejerskifteforsikringen kan være behjælpelig med.'

Min egen holdning er, at hældningen på taget ikke har noget at gøre med rygningen eller vandindtrængningen, så jeg undrer mig over, hvorfor Gjensidige blander hældningen ind i sagen.

Man kan sagtens udskifte rygningen uden at ændre på tagets hældning, men Gjensidige vender den rundt til en meget ulogisk vinkel.

På intet tidspunkt har jeg udtrykt ønsket om at få tagets hældning dækket.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At de dækker en ny (eller omlægning) rygning samt udbedrer evt. skader, som vandet har forårsaget under taget."

Selskabet har i brev af 1/7 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendom er et fritidshus opført i 1950. Ejendommen har fået ny tagbelægning i 2011. Den 24. juni 2019 udarbejdes tilstandsrapport. Vores forsikringstager tegner ejerskifteforsikring med standarddækning for en 5 års periode pr. 21. juli 2019 (bilag A). Forsikringsbetingelser nr. 2535004 er gældende (bilag B).

...

Sagsforløb

Februar 2020 anmelder vores forsikringstager utæt rygning samt vandindtrængen som følge heraf. Sagen anmeldes til ejendommens bygningskaskoforsikring.

I forlængelse af anmeldelsen rekvireres samarbejdende ... [håndværker] for besigtigelse og vurdering af det anmeldte. Håndværkeren konstaterer, at det anmeldte skyldes fejlkonstruktion. Anmeldelsen overføres derfor til ejerskifteforsikringen for fritidshuset. Håndværkerens besigtigelsesnotat vedlægges som bilag D.

Skadeafdelingen anmoder om yderligere oplysninger fra forsikringstager og [håndværker].

Den 3. marts 2020 vender håndværkeren tilbage, og oplyser bl.a. at udbedring vedrørende rygning vil bestå ved 'Afmontering af rygning montering af Vagaflex og genmontering af rygning igen', hertil også udbedring af skjolder på loft samt skadet isolering.

Skadeafdelingen har herefter dialog med håndværkeren for yderligere belysning. Skadeafdelingen vurderer herefter, at vandindtrængen skyldes taghældningen, da såvel taghældningen og skjoldet loft er omtalt i tilstandsrapporten, anerkender skadeafdelingen alene udskiftning af isolering. Da udskiftningen ikke overstiger ejerskifteforsikringens bagatelgrænse, svarende til den policemæssig selvrisko, vil forholdet ikke udløse erstatning, hvilket meddeles vores forsikringstager den 26. marts 2020.

Skadeafdelingen er herefter i dialog med vores forsikringstager, som ikke er enig i afgørelsen. Skadeafdelingen foretager en revurdering den 8. april 2020, som dog ikke medfører en ændrede vurdering.

Vores forsikringstager mener, at vi har misforstået skademekanismen, og ønsker en mundtlig dialog. Skadeafdelingen fastholder dog afvisningen. Sagens kommunikation vedlægges som bilag E. Sagen bliver herefter indbragt for ankenævnet. I forbindelse med ankenævnsklagen har vi forelagt sagen for intern taksator, som har foretaget en administrativ vurdering, bilag F. Vurderingen ændrer ikke vores tilgang til sagen.

Vurdering

Utæthed ved rygning

Som det fremgår af håndværkerens overslag for udbedringen ved rygning, består denne i afmontering af rygningsplader, montering af Vagaflex samt genmontering af rygningstagplader.

Udbedringen består således ved montering af Vagaflex (Wakaflex/Vegaflex), som er et tætningsmiddel, som bl.a. anvendes til tætning af tagflader med for lav hældning (bilag C pr. 3. og 9. marts 2020).

Bemærk, der skal ikke ske en udskiftning af rygningspladerne, derimod skal rygningspladerne blot genmonteres efter tætning.

På denne baggrund må vi konstatere, at vandindtrængen ikke er sket gennem utætheder i selve rygningspladerne, men derimod ved rygningens kanter/samlinger.

I tilstandsrapporten er anført, at ejendommens tagbelægning er lagt med for lav hældning, hvilket medfører risiko for, at nedbør ikke får korrekt afløb på/fra taget, men derimod trænger ind ved tagkanter, tagpladernes samlinger samt ved tagpladernes fastgørelse med risiko for følgeskade.

På baggrund af håndværkerens vurdering, og særligt overslag på udbedring må vi konstatere, at det anmeldte netop er beskrevet i tilstandsrapportens punkt 1.2, hvorfor forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a.

For god ordens skyld har vi anmodet vores interne taksator foretage en administrativ vurdering af det anmeldte. Taksator vurderer ligeledes, at nedbør er trængt ind ved rygningsspladernes samlinger, og ikke gennem selve tagpladerne, jf. bilag F.

Supplerende skal vi bemærke, at i sælgers oplysninger til tilstandsrapporten (bilag C, side 16) fremgår det, at taget er skiftet i 2011, hvorfor en utæthed i tagpladerne allerede nu heller ikke forekommer sandsynlig.

For så vidt angår tilstandsrapportens bemærkning vedrørende taghældningen skal vi i øvrigt gøre gældende, at der er tale om en alvorlig skaderegistrering, som angiver, at der er risiko for vandindtrængen over hele tagfladen. Forholdet bør derfor udbedres ved ex. at hæve taghældningen, jf. også taksators bemærkninger i bilag F. Forholdets alvorlighed er også afspejlet i karakteren K3, som netop angiver, at der er tale om en kritisk skade, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

Det er netop denne skademekanisme, som er aktualiseret ved det anmeldte. Forsikringsteknisk bevirker dette i sig selv, at udbedringen af K3 forholdet vil indebære, at der sker en udbedring af bl.a. den anmeldte utæthed ved rygningen. Hvis ejerskifteforsikringen skulle dække en tætning eller for den sags skyld hæve taghældningen ville dette medføre en berigelse for forsikringstagerne, som ikke er i overensstemmelse med Forsikringsaftalelovens § 39.

På det foreliggende grundlag må vi således fastholde, at vores forsikringstager, som anført, ikke er berettiget til forsikringsmæssig dækning for udbedring af den anmeldte utæthed.

Følgeskade

Håndværkeren har ved sin besigtigelse konstateret, at der må være sket skade på isolering, ligesom der er konstateret fugtskjold på loft i gang.

Håndværker har ikke konstateret at fugtskjolden er fugtig. På baggrund af oplysninger fra håndværkeren om loftet i gangen i øvrigt, konstaterer skadeafdelingen, at fugtskjoldet på loft i gangen svarer til tilstandsrapportens beskrivelse under punkt 9.2.

Vores forsikringstager overtager ejendommen i juli 2019, og anmelder forholdet februar 2020. Vi kan ikke på baggrund af sagens oplysninger umiddelbart godtgøre om den anmeldte følgeskade bestod på ejendommens overtagelsestidspunkt eller om der er tale om følger efter skade sket efter overtagelsen af ejendommen.

Faktuelt må vi konstatere, at fugtskjoldet på loft i gangen ikke umiddelbart fremtræder fugtig. Derudover at fugtskjoldet er konstateret i det område/samme sted, som beskrevet i tilstandsrapporten punkt 9.2.

Herefter må vi konstatere, at da fugtskjoldet allerede er beskrevet i tilstandsrapporten, kan vi ikke tilbyde at dække omkostninger til udbedring af dette, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a, som undtager dækning for forhold nævnt i tilstandsrapporten.

I forlængelse heraf må vi fastholde, at vores forsikringstager ikke har bevist, at fugtskjolden ikke allerede er omtalt i tilstandsrapporten.

Ankenævnet for Forsikring

5.

95140

For så vidt angår udskiftning af isolering kan vi konstatere på baggrund af håndværkerens overlag, at omkostningen hertil ikke overstiger ejerskifteforsikringens bagatelgrænse, svarende til den policemæssige selvrisiko. Vi må derfor fastholde, at den del af den anmeldte følgeskader ikke udløser erstatningsudbetaling, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 14.

På det foreliggende grundlag må vi fastholde, at selve utætheden ved rygningen allerede er beskrevet i tilstandsrapporten, hvilket ligeledes er gældende for fugtskjolden i loft i gang, og endelig at udskiftning af skadet isolering ikke overstiger policens bagatelgrænse."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos. Nævnet har også modtaget police, hvoraf det fremgår, at selvrisikoen er 5.300 kr., og håndværkers mail af 26/3 2020 til selskabet, hvoraf det fremgår, at prisen for udskiftning af skadet isolering er 3.500 kr. + moms.

Af håndværkertaksators besigtigelsesrapport af 20/2 2020 fremgår bl.a.:

Besigtigelsesdato: 20-02-2020 12:00
Dækning: Ikke dækket
Årsag til afgørelse: Taget er lavet forkert så rygning er utæt

Af forsikringsbetingelserne 2535004 fremgår bl.a.:

"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, deformation, 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.

...

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

- a. Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten ... medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1950 og er overtaget af klageren den 21/7 2019. Ejendommen er et sommerhus med et tag med lav hældning. Klageren anmeldte i februar 2020, at rygningen var utæt, og at der trængte vand ind i ejendommen. Efter at selskabets håndværkertaksator havde besigtiget ejendommen den 20/2 2020, afviste selskabet den 26/3 2020 at yde forsikringsdækning blandt andet med henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten. Selskabet fastholdt afgørelsen den 8/4 2020.

Af tilstandsrapporten fremgår:

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.2 Tagfald	K3	Tagbelægningen har hældning under det anbefalede minimum på 14°. Note: Forholdet kan give risiko for tilbageløb ved tagkanter, vandindtrængning i samlinger og fastgørelser og følgeskader heraf. Der kunne i det konkrete tilfælde umiddelbart ikke konstateres følgeskader.
...		
9. Loftet/etageadskillelser		
9.2 Loftbeklædning	K1	På loftet i gang er der enkelte skjolder efter fugt. Note: Der er ikke målt fugt, og der er ikke forhold ved den overliggende konstruktion der indikere, at der skulle komme vand ind, hvorfor forholdet skønnes at være fra tidligere skade.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udskiftning eller omlægning af rygningen og eventuelle skader som følge af vandindtrængen. Klageren har anført, at tagets hældning ikke har noget at gøre med rygning eller vandindtrængen. Klageren har også anført, at det er muligt at udskifte rygningen uden at ændre på tagets hældning.

Selskabet har fastholdt afvisningen og anført, at håndværkertaksatoren har oplyst, at udbedringen af utætheden skal udføres ved, at rygningen afmonteres, så der kan tættes med Vegaflex, og at rygningsspladerne ikke skal udskiftes, men genmonteres. Selskabet har også anført, at "vandindtrængen ikke er sket gennem utætheder i selve rygningsspladerne, men derimod ved rygningens kanter/samlinger", og at "det anmeldte netop er beskrevet i tilstandsrapportens

Ankenævnet for Forsikring

7.

95140

punkt 1.2, hvorfor forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a".

Selskabet har også anført, at "Håndværkeren har ved sin besigtigelse konstateret, at der må være sket skade på isolering, ligesom der er konstateret fugtskjold på loft i gang. Håndværker har ikke konstateret at fugtskjolden er fugtig. På baggrund af oplysninger fra håndværkeren om loftet i gangen i øvrigt, konstaterer skadeafdelingen, at fugtskjoldet på loft i gangen svarer til tilstandsrapportens beskrivelse under punkt 9.2 ... For så vidt angår udskiftning af isolering kan vi konstatere på baggrund af håndværkerens overslag, at omkostningen hertil ikke overstiger ejerskifteforsikringens bagatelgrænse svarende til den policemæssige selvrisiko".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at dække den anmeldte skade vedrørende rygningen med henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten med karakteren K3, at tagets hældning er under det anbefalede minimum på 14 grader, at forholdet kan give risiko for vandindtrængning i samlinger, og at håndværkertaksatoren har foreslået at løse problemet med vandindtrængen ved tætning af samlingen mellem tag og rygning. Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten med karakteren K1, at der er fugtskjolder på loftet i gang, hvilket efter nævnets opfattelse indebærer, at klageren er gjort opmærksom på, at der er brug for tætning.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at der ikke er oplysninger i sagen om, at der er skader på selve rygningstenene, og at taksatoren har anslået udgiften til udskiftning af skadet isolering til et beløb under selvriskoen.

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

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

95140

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.


Svend Berg Hansen