

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 16. juni 2021 blev i sag nr. 96227:

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. I klageskema af 15/12 2020 til nævnet samt i vedlagte bilag har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Konstruktionsfejl på et ca. 5 år gammelt tag, som fører til indtrængende vand, og i tillæg hertil må forventes at reducere boligens værdi væsentligt.

Dansk Boligforsikring mener, at mørtel mellem brandkarm og tag bør accepteres som tilstrækkelig "alternativ inddækning", fordi huset (opført 1892) oprindeligt har været inddækket sådan – og afviser heraf sagen, fordi der var en K2 på denne mørtel.

Dansk Boligforsikring ser bort fra det faktum, at dele af murværket bag denne mørtel er blevet fjernet (for at få plads til et undertag), hvilket skaber en afvanding ind bag tagfladen – og videre ind bag undertaget, fordi dette er utilstrækkeligt monteret.

Den ovenfor beskrevne fejl fremgik ikke af tilstandsrapporten, men bekræftes af den udførende håndværker og efterfølgende dokumenteret ved udbedring af skaden.

Den samme konstruktionsfejl findes i alle fire hjørner af huset. Vi har selv finansieret en udbedring af fejlen i det hjørne, hvor problemet var mest akut.

Fejlen er endnu ikke udbedret i de resterende tre hjørner. Det første hjørne kostede 43.500 kr. inkl. moms, og de tre resterende hjørner forventes hver at koste det samme.

Dansk Boligforsikring har afvist sagen og vores efterfølgende klage.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Der anmodes om, at Dansk Boligforsikring dækker udgifterne til udbedring af fejlen i alle fire hjørner, inklusiv det første hjørne, som allerede er betalt ud af egen lomme - forventet i alt 4 x 43.500 kr., altså i alt 174.000 kr.

1. Opsummering

- Konstruktionsfejl på et ca. 5 år gammelt tag, som fører til indtrængende vand, og i tillæg hertil må forventes at reducere boligens værdi væsentligt.
- Dansk Boligforsikring mener, at mørtel mellem brandkarm og tag bør accepteres som tilstrækkelig "alternativ inddækning", fordi huset (opført 1892) oprindeligt har været inddækket sådan – og afviser heraf sagen, fordi der var en K2 på denne mørtel - Dansk Boligforsikring ser bort fra det faktum, at dele af murværket bag denne mørtel er blevet fjernet (for at få plads til et undertag), hvilket skaber en afvanding ind bag tagfladen – og videre ind bag undertaget, fordi dette er utilstrækkeligt monteret.
- Den ovenfor beskrevne fejl fremgik ikke af tilstandsrapporten, men bekræftes af den udførende håndværker og efterfølgende dokumenteret ved udbedring af skaden - Den samme konstruktionsfejl findes i alle fire hjørner af huset. Vi har selv finansieret en udbedring af fejlen i det hjørne, hvor problemet var mest akut.
- Fejlen er endnu ikke udbedret i de resterende tre hjørner. Det første hjørne kostede 43.500 kr. inkl. moms, og de tre restende hjørner forventes hver at koste det samme.
- Dansk Boligforsikring har afvist sagen og vores efterfølgende klage
- Der anmodes om, at Dansk Boligforsikring dækker udgifterne til udbedring af fejlen i alle fire hjørner, inklusiv det første hjørne, som allerede er betalt ud af egen lomme.

2. Overblik over forløb

Dato - Hændelse

9. august 2019

- Min hustru og jeg køber [adresse], og tegner hertil en ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring.

15. september 2019

- Vi overtager [adresse].

December 2019 Vi opdager ad to omgange indtrængende vand fra loftet i 2. sal.

14. december 2019

Vi anmelder skaden til Dansk Boligforsikring, som sender den videre til den udførende håndværker, da taget er relativt nyt.

17. december 2019

Vi kontakter ..., som udførte tagarbejdet for ca. 5 år siden, for at undersøge muligheden for erstatning.

Selskabet er i mellemtiden gået konkurs, og håndværkeren udfører nu arbejde i regi af et nyt selskab. Han tilbyder os at lave en overfladisk mørtelreparation, som ikke løser problemet på sigt.

14. januar 2020 Dansk Boligforsikring sender en besigtigelseskonsulent

4. februar 2020 Dansk Boligforsikring meddeler, at de ikke vil dække skaden.

4.-14. februar 2020 Vi forstår ikke begrundelsen, og forsøger at forklare os bedre.

14. februar 2020 Dansk Boligforsikring afviser endeligt at dække skaden.

27. februar 2020 Vi indgiver en formel klage over afgørelsen.

24. marts 2020 Dansk Boligforsikring afviser vores klage.

September-oktober 2020

Vi betaler selv for udbedring af skaden i det hjørne, hvor der var synlig indtrængen af vand. I forbindelse med udbedringen åbnes taget op, og vi får dokumenteret konstruktionsfejlen med billeder.

15. december 2020

Vi indgiver en klage til Ankenævnet for Forsikring, og har på samme tidspunkt informeret Dansk Boligforsikring herom.

3. Den gældende dækning jf. forsikringsbetingelserne

Fra forsikringspolice pkt. 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'

Også fra forsikringspolice pkt. 3.1: '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.'

4. Dansk Boligforsikrings begrundelse for at afvise – og vores svar hertil

Primær begrundelse fra Dansk Boligforsikring (jf. e-mail fra 24. marts 2020):

'... at der kunne være valgt en anden løsning medfører dog ikke, at den løsning der er brugt, og som har fulgt ejendommen gennem sin levetid, af den grund kan betragtes som en skade eller konstruktionsfejl, om end den kræver mere eftergang og vedligehold.'

'Tætheden afhænger derfor af, at man sørger for løbende eftergang for at sikre mørtlen er intakt og vand ikke kan trænge ind i bygningen'

Vores svar hertil: Ifølge Dansk Boligforsikring er nuværende løsning vedligeholdelsestung, men ikke en decideret fejl, idet den har fulgt ejendommen i sin levetid – dette er dog ikke korrekt, da løsningen ikke har fulgt ejendommen i sin levetid. Man har tværtimod ændret et grundlæggende forhold ved at fjerne dele af skiftet tættest på tagfladen, og i denne forbindelse skabt mulighed for afvanding ind bag tagfladen. I tillæg hertil er undertaget monteret i så utilstrækkelig grad, at det ikke kan forventes at stoppe denne afvanding.

Tillægskommentar fra Dansk Boligforsikring:

'... så skal jeg blot for god ordens skyld bemærke, at det af købsaftalen ligeledes fremgår, at det har været aftalt at sælger skulle dække evt. udgifter til rettelse af byggefejl på skorsten og brandkammer. Det følger efterfølgende af mail af 8. august 2019 fra jer til ejendomsmægleren, at I bekræfter at købe ejendommen uden ovenstående forbehold. Vi må således konstatere at selvom vi ikke kan konstatere byggefejl, så har forholdet omkring brandkammeren været drøftet forud for handlen med sælger.'

Vores svar hertil: Der er tale om et andet forhold, som ikke har noget med denne sag at gøre, og kommentaren er derfor ikke relevant. Vi gennemgik huset med en byggesagkyndig inden købet, og det blev her bemærket, at der på den (også relativt nye) skorsten og øverst i den nordlige brandkarm fandtes en række mørtelrevner. Vores byggesagkyndige forklarede, at dette måske kunne skyldes brug af forkert type mørtel, som kan forkorte levetiden af selve brandkarm og skorsten – det har altså hverken noget at gøre med (i) inddækningen mellem tag og brandkarm, med (ii) en delvis fjernelse af skiftet ved tagfladen som skaber en utilsigtet afvanding bag tagfladen, eller med (iii) et utilstrækkeligt udført undertag".

Selskabet har i brev/mail af 11/2 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"2. Sagsfremstilling

Supplerende til klagers sagsfremstilling skal følgende tilføjes:

Klager overtog ejendommen beliggende ..., d. 15. september 2019. Købsaftalen med mail til ejendomsmægler fremlægges som bilag A.

Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Forud for handlet blev der tillige udarbejdet tilstandsrapport, bilag B.

Der er tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på 5.000 kr., i alt kr. 20.000 i forsikringsperioden på 5 år (Policen er fremlagt af klager).

Klager fremsendte sin anmeldelse d. 14. december 2019, bilag C.

Besigtigelseskonsulentens notat og billeder er fremlagt som bilag D.

Den resterende korrespondance har klager fremlagt i sagen.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Der er tale om rækkehusbebyggelse opført i 1892.

Sagen omhandler revner i forskelling mellem tag og brandkam, der har medført en smule vandindtrængen ca. 6 måneder efter overtagelsen.

Kunden har basisdækning, hvorfor anmeldelsen er vurderet i henhold til betingelsernes pkt.

3.1.

I forbindelse med konsulentens besigtigelse kunne det konstateres, at forskelling mellem tag og brandkam er udført i mørtel. Konsulenten oplyser at løsningen er sædvanlig ejendommens alder taget i betragtning, og at man formentlig har bibeholdt denne løsning, da ejendommen er kategoriseret som bevaringsværdig.

Klager mener i modsætning til selskabet, at der er tale om en konstruktionsfejl og ønsker som beskrevet en anden løsning, med en stålskinne som løskant, hvor undertaget føres op bagved.

Rådgiverens opdaterede notat af 15. december 2020 ændrer dog ikke på den omstændighed, at der nu en gang er anvendt en oprindelig og mere simpel løsning, hvor tætheden naturligvis afhænger af, at man sørger for vedligeholdelse af forskellingen mellem brandkarm og tag, dvs. sørger for at mørtlen er intakt så vand ikke kan trænge ind i bygningen.

Den omstændighed at der kunne være valgt en anden løsning medfører efter selskabets opfattelse ikke, at den løsning der er anvendt, og som har fulgt ejendommen gennem sin levetid, af den grund opfylder skadebegrebet, om end den kræver mere eftergang og vedligehold.

Det fremgår desuden af tilstandsrapportens pkt. 1.3 med K2 (alvorlig skade), at der ses skader/defekter i mørtlen. Det fremgår desuden ligeledes af den byggesagkyndiges note, at der er tale om en vedligeholdelseskrævende løsning.

På baggrund af ovenstående finder selskabet ikke grundlag for at kunne tilbyde dækning til den af klager ønskede ændring.

Selskabet finder det desuden fortsat relevant at nævne, at det tillige fremgår af mail fra klager til ejendomsmægleren med henvisning til forbeholdet i købsaftalen, at: 'Jeg bekræfter hermed, at vi vil købe [adresse] for 8.120.000, uden forbehold for fremtidige reparationer af brandkamme og skorsten. Vi aftaler overtagelse d. 15. september'.

3. Afsluttende bemærkninger

Det er selskabets opfattelse, at den løsning ejendommen er overtaget med, ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, om end den er mere vedligeholdelseskrævende end den løsning klager ønsker.

Endvidere er det selskabets opfattelse, at revnerne i forskellingen er anmærket i tilstandsrapporten med karakteren K2, hvorfor der heller ikke er noget unaturligt i den opståede utæthed efter overtagelsen, som følge af manglende udbedring af anmærkningen.

Slutligt bemærker selskabet at forholdet omkring forskelling ved brandkam og tag har været genstand for forhandling mellem klager og sælger."

Klageren har i brev af 21/2 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg skal for god ordens skyld bemærke, at høringsvaret fra Dansk Boligforsikring ... ikke indeholder nye oplysninger, som jeg ønsker at kommentere på.

I samme ombæring vil jeg understrege, at de i høringssvaret fremlagte oplysninger fra selskabet på afgørende punkter er i modstrid med min forståelse af situationen, svarende til hvad jeg beskrev i min oprindelige klage af 15.12.2020. De tre væsentligste punkter er angivet nedenfor.

Fra selskabets høringssvar (1): 'Den omstændighed at der kunne være valgt en anden løsning medfører efter selskabets opfattelse ikke, at den løsning der er anvendt, og som har fulgt ejendommen gennem sin levetid [...].'

Ad (1): Løsningen har ikke fulgt ejendommen i sin levetid. Man har ændret et grundlæggende forhold, som skaber mulighed for afvanding ind bag tagfladen. Dette er allerede beskrevet i detaljer på side 1 og 3 i min oprindelige klage af 15.12.2020.

Fra selskabets høringssvar (2): 'Endvidere er det selskabets opfattelse, at revnerne i forskellingen er anmærket i tilstandsrapporten med karakteren K2, hvorfor der heller ikke er noget unaturligt i den opståede utæthed efter overtagelsen [...].'

Ad (2): Sagen vedrører den skjulte fejl, hvor man har fjernet dele af det oprindelige skifte og skabt mulighed for afvanding i ned bag tagfladen. Dette forhold fremgår ikke af tilstandsrapporten.

Fra selskabets høringssvar (3): 'Slutligt bemærker selskabet at forholdet omkring forskelling ved brandkam og tag har været genstand for forhandling mellem klager og sælger.'

Ad (3): Der er (som allerede beskrevet på side 3 i min oprindelige klage af 15.12.2020) tale om et andet forhold, der ikke relaterer sig til denne sag. Hvis dette fortsat er uklart, vil jeg naturligvis gerne bistå med yderligere billedokumentation eller fremvisning på adressen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget: Tilstandsrapport af 30/7 2019, skadeanmeldelse af 14/12 2019, besigtigelsesnotat fra selskabets taksator af 23/1 2020 m. fotos, rådgivernotat af 25/2 2020 – revideret 15/12 2020, faktura af 29/10 2020 for "Udbedring af brandkarm, undertag, forskelling", mailkorrespondance mellem klageren og selskabet og police- og forsikringsbetingelser. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"A Beboelse

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.3 Skotrender/inddækninger

K2. Der ses skader/defekter på mørtel ved overgang mellem tag og brændkarm.

Note: Udvendig mørtel er udsat for vind og vejr, og skal derfor ofte vedligeholdes. Det skønnes der kan ske yderligere afskalninger.

...

1.3

Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? Hvis ja, hvilke og hvornår?

Ankenævnet for Forsikring

7.

96227

Nyt tag (for cirka 3 år siden) Nyt badeværelse (ikke færdigt) Badeværelse i stuen (for cirka 25 år siden) Nyt fyr (for cirka 4 år siden."

Af anmeldelse af 14/12 2019 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

- Blev opdaget af maleren, som noterede sig at der dannedes nye løbemærker fra hjørnet i loftet (ses på billedet) - dagen efter var dette tiltaget, og der kom nu tydeligt vand ned fra hjørnesamlingen.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

- Der kommer vand ned igennem loftet på 2. sal (se vedhæftede to billeder). Der er lagt nyt tag og undertag på huset for 4-5 år siden. Jeg har fået en rådgiver (som i forvejen rådgiver på renovering i stueetagen) til at tilse problemet. Efter hans bedste overbevisning ligner dette en konstruktionsfejl på det nye tag, tilsvarende hvad samme håndværker har lavet på andre tage i området i samme periode (se vedhæftede PDF fra rådgiver, som beskriver problemet på et tilsvarende hus)."

Af mail af 17/12 2019 fra blikkenslager ... til klageren fremgår det bl.a.:

"Din rådgiver har tildels ret, da tagene i jeres nye kvarter bliver lukket på en måde som man ikke ville gøre idag, nemlig med skifer og zinkindskud muret ind i murværket, det skal vi desværre gøre da det ellers vil ændre på huset udseende.

Murværket i bunden af falsen vil med tiden revne og gå løs, og skal med intervaller af 5- 10 år eftergås, når det er sagt burde I ikke have vand pga af dette, så skal jeg ikke komme forbi og lige se om jeg kan hvor det skulle komme fra? jeg er i gaden på fredag fra ca kl 9/930 og til kl. 13, er I hjemme på noget tidspunkt i det tidsrum?"

Af mail af 18/12 2019 fra selskabet til klageren fremgår det bl.a.:

"Vi foretager os ikke yderligere i sagen, da vi forventer at du kan få udbedret fejlen af [blikkenslager...], under håndværkergarantien.

Hvis han mod forventning ikke mener at forholdet er omfattet af garantien, skal han redegøre herfor på skrift.

Dette skriv bedes du indsende til os, hvorefter vi kan behandle din anmeldelse.

Du bør også få undersøgt om vandindtrængen kan skyldes den K2 anmærkning der er i tilstandsrapporten, side 8 pkt. 1.3. Hvis årsagen til vandindtrængen kan henføres hertil, vil forholdet ikke være omfattet af ejerskipforsikringen, jf. betingelsernes pkt. 4.1."

Af mail af 20/12 2019 fra klageren til selskabet fremgår det bl.a.:

"I forhold til garanti: Jeg har gennemgået problemet med [blikkenslager ...] i dag - han er kopieret på denne mail.

Det skal understreges, at arbejdet er udført under et tidligere selskab, som nu er konkurs. [Blikkenslager ...] bekræfter, at taget er lavet med en konstruktion, der har vist sig at have øget risiko for indtrængen af vand, og som man ikke ville lave i dag. Han har tilbudt at hjælpe med en midlertidig løsning (opspartling af yderste mørtel), som forventes at kunne holde vandet ude i en kortere årrække. En permanent udbedring (oprettelse af selve konstruktionsfejlen) kan han dog ikke hjælpe med i sit nye selskab.

...

I forhold til den beskrevne K2 i tilstandsrapporten, så forstår jeg at denne (samt tilhørende K1 på samme side) beskriver sydvendte brændkam, som er i tydeligt dårligere stand (se 2 billeder vedhæftet) - vandet trænger ind ved nordvendte brændkam.

Min sagkyndige rådgiver siger, at en midlertidig løsning på den yderste mørtel ikke kan forventes at holde mere end nogle år - og at den korrekte løsning er at udbedre konstruktionsfejlen."

Af Besigtigelsesnotat fra selskabets taksator af 23/1 2020 fremgår det bl.a.:

Ude:

Bygningen er fra 1892, men taget er ifølge sælger skiftet for ca. 4 år siden (se evt. tilstandsrapportens sælgeroplysninger).

Ved besigtigelse af tag og brandkarm fra tagvinduet i loftrummet mod vest. Kan der ses revnedannelser i mørtlen mellem mursten i brandkarm og oversiden af skiffertaget.

Kundens rådgiver mener tætning mellem brandkarm og tag burde være lavet anderledes se evt. BILAG 1. (skitse fra rådgiver).

De ønskede ligeledes gennemgang af brandkarm ved tagfladen mod øst, men der ses umiddelbart ikke revner af betydning.

Konklusion:

Årsagen til vandindtrængningen er efter min vurdering revner i mørtlen ved brandkarmen, der som den byggesagkyndig rigtig nok beskriver i tilstandsrapporten kræver løbende vedligeholdelse. Jeg har prøvet at forklare både kunde og rådgiver at det er udført efter normal byggemetode for denne type huse, og at man formentlig ikke har ændret på dette af hensyn til ejendommens status som bevaringsværdig, selvom der i dag er andre typer inddækning som er mindre vedligeholdelseskrævende.

Der er heller ikke noget galt i den løsning kundens rådgiver har foreslået, men jeg har oplyst at de bare skal være forberedt på, at forsikringen nok ikke dækker en sådan ændring til en anden mindre vedligeholdelseskrævende løsning."

Af ingeniørnotat fra klagerens byggetekniske rådgiver af 25. februar 2020 (opdateret den 15. december 2020) fremgår bl.a.:

"Notat fra rådgiver"

Med henvisning til nedenstående afvisning af dækning skal jeg hermed redegøre for hvorfor jeg mener skaden bør være dækningsberettiget.

Begrundelsen for afvisning sker bl.a. med henvisning til:

'Hvorfor det er helt sædvanligt, at mørtel anvendes som alternativ 'inddækning', fordi der ikke må ændres på bygningens udseende.'

Benævnelsen af "mørtel anvendes som alternativ "inddækning", giver byggeteknisk ikke mening.

Mørtlen anvendes til udfugning (forskelling) mellem brandkammens udkragede skiftegang og tagfladens skiferdækning.

Brandkammen har forud for ændringen konstruktivt afvandet på tagfladen i flugt med udkragningen og således sikret af vinkelinskuddet i skiferlægningen.

Problemet er, at der ifm. etableringen af undertaget er skåret et 45° snit i det skifte, der ligger umiddelbart over tagfladen. Efter afskæringen vil en sædvanlig revnedannelse mellem forskellingen og tagbeklædningen i stedet fremkomme oppe midt på udkragningen og revnedannelsen leder herefter vandet ind bag vinkelinskuddet i skiferdækningen som det fremgår af foto 1.

Henvisningen til at undertaget er uden betydning er ligeledes urigtig. Et korrekt udført undertag skal limes i tæt forbindelse med murværket i bunden af udsparringen i brandkammen, og ikke afsluttes som det fremgår af foto 2.

Foto 3 viser tætning af undertaget mod brandkammen, hvorefter forskellingen kan udføres med korrekt glidelag mod tagbeklædningen som evt. revnedannelsen sker i dette snit."

Af forsikringsbetingelserne W.1.1.19 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.

...

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført 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 en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutetter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1.

4.3

Forhold vedrørende bygningsdele eller installationer, hvis det er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, at den pågældende bygningsdel eller installation skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige eller den sagkyndige, der har gennemgået el-installationerne.

4.4

Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse, kommer til køberens kendskab ved modtagelse af teknisk revisors rapport. "

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et rækkehus opført i 1892. Klageren overtog ejendommen den 15/9 2019 og anmeldte den 14/12 2019, at der trængte vand ned fra hjørnesamling i loftet på 2. sal. Som følge af utætheder ved fejlkonstruerede mørtelforskellinger langs tagets brandkarme.

Klageren har over for nævnet fremsat krav om, at selskabet dækker, "udgifterne til udbedring af fejlen i alle fire hjørner, inklusiv det første hjørne, som allerede er betalt ud af egen lomme - forventet i alt 4 x 43.500 kr., altså i alt 174.000 kr."

Klageren har bl.a. anført, at den væsentligste årsag til vandets indtrængen er konstruktionsfejlen ved forskellingen, der stammer fra oplægningen af nyt tag og undertag på ejendommen ca. 5 år tidligere, og at fejlkonstruktionen ikke fremgår af tilstandsrapporten.

Til belysning af fejlkonstruktionen har klageren indhentet et ingeniørnotat af 25. februar 2020 (opdateret den 15. december 2020) hvoraf bl.a. fremgår, "Begrundelsen for afvisning sker bl.a. med henvisning til: 'Hvorfor det er helt sædvanligt, at mørtel anvendes som alternativ 'inddækning', fordi der ikke må ændres på bygningens udseende.' Benævnelsen af "mørtel anvendes som alternativ "inddækning", giver byggeteknisk ikke mening. Mørtlen anvendes til udfugning (forskelling) mellem brandkammens udkragede skiftegang og tagfladens skiferdækning. Brandkammen har forud for ændringen konstruktivt afvandet på tagfladen i flugt med udkragningen og således sikret af vinkelindskuddet i skiferlægningen. Problemet er, at der ifm. etableringen af undertaget er skåret et 45° snit i det skifte, der ligger umiddelbart over tagfladen. Efter afskæringen vil en sædvanlig revnedannelse mellem forskellingen og tagbeklædningen i stedet fremkomme oppe midt på udkragningen og revnedannelsen leder herefter vandet ind bag vinkelindskuddet i skiferdækningen som det fremgår af foto 1. Henvisningen til at undertaget er uden betydning er ligeledes urigtig. Et korrekt udført undertag skal limes i tæt forbindelse med murværket i bunden af udsparringen i brandkammen, og ikke afsluttes som det fremgår af foto 2. Foto 3 viser tætning af undertaget mod brandkammen, hvorefter forskellingen kan udføres med korrekt glidelag mod tagbeklædningen som evt. revnedannelsen sker i dette snit."

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at forholdet er anført i tilstandsrapporten, hvori det bl.a. hedder, "1.3 Skotrender/inddækninger. K2. Der ses skader/defekter på mørtel ved overgang mellem tag og brændkarm. Note: Udvendig mørtel er udsat for vind og vejr, og skal derfor ofte vedligeholdes. Det skønnes der kan ske yderligere afskalninger".

Selskabet har også anført, at man har valgt at udføre forskellingen som sket, da ejendommen er bevaringsværdig, og man har tilstræbt et oprindeligt udtryk. Selskabet har anført, at forskellingen kræver vedligeholdelse med få års mellemrum, hvis den skal forblive tæt, og at vedligeholdelsesbyrdens omfang ikke er forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Selskabet har også anført, at forholdet er undtaget i medfør af forsikringsbetingelsernes punkt. 4.4., da forskellingen ved brandkarm og tag var genstand for forhandling mellem klager og sæl-

ger, og at klageren på et tidspunkt under købsforhandlingerne tog forbehold i købsaftalen omkring udbedringen af forholdene, og at han efterfølgende frafaldt forbeholdet.

Klageren har heroverfor bl.a. anført, "Der er tale om et andet forhold, som ikke har noget med denne sag at gøre, og kommentaren er derfor ikke relevant. Vi gennemgik huset med en byggesagkyndig inden købet, og det blev her bemærket, at der på den (også relativt nye) skorsten og øverst i den nordlige brandkarm fandtes en række mørtelrevner. Vores byggesagkyndige forklarede, at dette måske kunne skyldes brug af forkert type mørtel, som kan forkorte levetiden af selve brandkarm og skorsten – det har altså hverken noget at gøre med (i) inddækningen mellem tag og brandkarm, med (ii) en delvis fjernelse af skiftet ved tagfladen som skaber en utilsigtet afvanding bag tagfladen, eller med (iii) et utilstrækkeligt udført undertag".

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

Nævnet bemærker også, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var forhold ved ejendommens tagkonstruktion, herunder ved forskellen mellem tagflade og brandkarm, som udgjorde skade eller nærliggende fare for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren i tilstandsrapporten var advaret om, at der var skader/defekter på mørtelen ved overgangene mellem tag og brandkarm, og at forholdet havde fået karakteren K2 (alvorlig skade) og at konstruktionen indebar hyppig vedligeholdelse,

Ankenævnet for Forsikring

13.

96227

idet det bl.a. fremgik af tilstandsrapporten, "Note: Udvendig mørtel er udsat for vind og vejr, og skal derfor ofte vedligeholdes. Det skønnes der kan ske yderligere afskalninger".

Nævnet har herudover lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at de konstaterede uhen-sigtsmæssigheder ved konstruktionen, som klagerens ingeniør har beskrevet, indebærer en vedligeholdelsesbyrde af forskellingerne, der går væsentligt ud over det, som klageren måtte påregne på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings