

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 27. april 2022 blev i sag nr. 96770:

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 klageskema af 22/4 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Kort historik:

Vi overtager huset 1. april 2018. Huset bliver købt uden anmærkninger i Tilstandsrapport. Vi er bosat i udlandet og benytter derfor kun huset når vi er i Danmark på ferie. Efteråret 2018 observerer vi første gang, at tagrenden udenfor terrassedøren drypper vand. Vi beder vores Handyman om at reparere utætheden. Da tagrenden igen i efterårsferien 2020 er utæt samme sted og endnu et sted på modsatte side af huset, beder vi [haveservice] om at efterse tagrenderne. De foreslår, at vi udskifter samlingerne på tagrenderne og påpeger at faldet på tagrenderne ikke er tilstrækkelige. Udskiftning af samlingerne holder ikke tæt og i november 2020 anmelder vi til Ejerskifteforsikringen.

Samtidig, da vi ikke selv er håndværksmæssigt begavede, tilkalder vi en lokal håndværker ... som sender Tømrer og Konduktør ... Tagrenderne bliver gennemgået og konklusionen er, at årsagen til utæthederne er bagfald på tagrenderne, da vandet samler sig i den modsatte ende af hvor nedløbsrørene er monteret.

Gjensidige sender [selskabets tømrer] til besigtigelse. Her bekræftes det at problemerne skyldes at tagrenderne er konstrueret med bagfald. Huset er renoveret og nyt tag lagt i 2009/2010, altså tagrenderne er 9/10 år i 2018, da vi første gang ser utætheden.

Spørgsmål og undren

- 2018 har vi fået repareret tagrenden første gang og igen i 2020 - vi har ikke ventet i 2 år før vi har reageret på utætheden som der skrives i begrundelsen for afvisningen. Vandet der drypper

forårsager ødelæggelse af træterrasse og vi ikke kan benytte terrassedøren, da vandet drypper. Bagfaldet er den direkte årsag til at tagrenden lægger vand.

- Vi har købt et hus uden anmærkninger i Tilstandsrapporten, hvordan skulle vi kunne vurdere at tagrenden har bagfald, når den byggesagkyndige der har udarbejdet rapporten ikke har observeret det.
- Hvor står der i betingelserne for Ejerskifteforsikringen, at den ikke dækker skader forårsaget af konstruktionsfejl.
- Hvordan kan sagen afvises når der er to uafhængige håndværkere, [selskabets tømrer] og [klagerens tømrer] der påpeger at konstruktionen er fejlbehæftet.
- Der sammenlignes i afgørelsen med huse i samme stand og alder altså 9-10 år (på tagene) - de huse der sammenlignes med, har de fejlfri tilstandsrapporter eller har de også bagfald på tagrenderne.
- Det nævnes at skaden skal være til stede ved overtagelse. Hvordan kan et bagfald på en tagrende pludselig forekomme - vi reagere allerede i 2018 på utætheden men tilkalder ikke en fagmand for at vurdere huset, da vi lige har set en fejlfri Tilstandsrapport og tror det er et mindre problem som vi selv kan afhjælpe uden forsikringens involvering.
- I afvisningen står at skaden eller forholdet skal forringe eller nedsætte bygningens værdi - dette mener vi absolut også den gør. Når vi vil sælge huset og er vidende om, at tagrenderne er fejlbehæftede, har vi pligt til at oplyse dette og Tilstandsrapporten vil indeholde denne fejl og huset vil derfor have en forringet værdi svarende til udbedring

...

20-04-2021 af konstruktionsfejlen og reparation af følgeskader. Det er netop vores begrundelse for at man tegner en ejerskifteforsikring at undgå dette.

- Vi har købt en Ejerskifteforsikring med 5 års løbetid. Hvis skade, fejl eller mangler ikke dækkes efter 2 år hvorfor tilbyder forsikringen så løbe på både 5 og 10 år.

I det jeg ser frem til at modtage svar på ovenstående samt en revurdering af afgørelsen fra Intern Taksator, står jeg til rådighed såfremt der ønskes uddybning af mine spørgsmål.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At de udbedrer den konstruktionsfejl ved tagrenderne der er årsag til:

- at vandet ikke løber mod nedløb men samles i modsatte ende af tagrenderne
- at samlingerne i tagrenderne bliver utætte
- at den konstante dryppen af vand fra tagrenden på sydsiden ødelægger træterrasse og besværliggør udgang fra stuen til terrassen
- at tagrenderne på kortere tid vil gennemtære end hvis faldet på tagrenderne var korrekte
- at værdien på huset ved et evt. salg ikke vil være forringet af udsagn i ny Tilstandsrapport. (Vi har oplysningspligt ved kendskab til skaden)."

Selskabet har i brev af 4/6 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Overordnet sagsforløb

Den 4. november 2020 anmelder forsikringstageren [Klager]: '2 utætte tagrender. Forsøgte selv at udbedre til start, da det virkede som en lille ting. Har nu fundet ud af at der er tale om tagrender med forkert hældning der gør, at det ikke bare kan laves.' Dagen efter, den 5. november 2020 uddyber Klager anmeldelsen, jf. sagsoversigten hvor sagens korrespondance med skadeafdelingen fremgår i det hele (bilag C).

[Selskabets tømrer] besigtiger ejendommen den 12. november 2020 og anfører efterfølgende, at tagrenden har manglende fald og er utætte i samlinger. Da forholdet ikke har manifesteret sig i skade, afvises forholdet som dækningsberettigende. Den 10. december 2020 anfægter Klager afgørelsen og kræver dækning for faldet på tagrenden og udskiftning af rendejern. Skadeafdelingen fastholder afgørelsen den 5. januar 2021.

Afgørelsen påklages til Klageansvarlig Enhed, som ikke finder grundlag for at ændre afgørelsen i deres svar den 9. april 2021.

Herefter indbringes afgørelsen for Ankenævnet for Forsikring.

Vores vurdering

Klager anmelder 1½ år efter overtagelsen af ejendommen, at tagrenderne på to sider af huset ikke har korrekt fald. Som det fremgår af sagens billedmateriale, tipper tagrende en anelse ud og væk fra huset, men afleder dog vand væk herfra.

Klager oplyser, at allerede efter overtagen i april 2018 blev der konstateret en utæthed på tagrenden, som blev udbedret. Der foreligger dog ingen dokumentation eller nærmere oplysninger om skadefølger.

[Selskabets tømrer] anfører, at ud over faldet er der utætte samlinger. Ved uddybende spørgsmål oplyser [selskabets tømrer], at samlingerne er limet, men også at 'der er ikke forhold ved disse tagrender som er anderledes end andre tilsvarende. De er blot dårligt planlagt og limet' Ligesom det oplyses, at der ikke er følgeskader på grund af de dårlige tagrender (bilag C, den 26/11 og 7/12-2020).

På baggrund af de foreliggende oplysninger må vi konstatere, at der er et mindre bagfald på de to tagrender som bevirker, at der lokalt kan stå en smule vand i tagrenderne. Erfaringsvis vil dette vand dog fordampe.

Klager har medsendt billede af tagrende med dråbefald. Billede er ikke dokumentation for utæthed eller at vand skulle forårsage træring af tagrenden. Derimod er der tale om ganske almindelig og forventelige kondensdråber, som opstår hvor varme og kulde mødes, som på vandrør og lignende. Skulle man imødegå kondens som her vil dette indebære, at tagrenden skulle isoleres. Forholdet er ikke udtryk for en dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen.

Klager har ikke dokumenteret, hvad der blev konstateret i 2018 samt hvilken udbedring der blev foretaget.

I forbindelse med sagen her oplyser Klager, at deres håndværker ... anbefaler at udskifte tagrenderne på grund af faldet. Der fremlægges imidlertid alene regning fra Klagers håndværkere fra oktober 2020, hvor det blot anføres 'Eftersyn af utæt tagrende, samt udskiftning af 10 samlestykker (samlestykker indkøbt af kunde)'. Det er ikke anført hvad Klagers håndværker faktisk konstaterer og hvad der ligger til grund for deres vurdering. Vi bliver derimod efterladt med det indtryk, at faktura teksten mere svarer til opdraget fra Klager.

Sammenfattende må vi anføre, at forholdet omkring ejendommens tagrender ikke er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Ligesom [selskabets tømrer] er det vores opfattelse, at forholdet ikke afviger fra andre tilsvarende ejendommen af samme alder og stand, ganske som anført af [selskabets tømrer].

Vurderingen understøttes af den omstændighed, at netop bagfald af denne karakter er omtalt i forsikringsbetingelsernes 'Eksempler på forhold, som i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende', side 13, øverst i 2. kolonne:

-bagfald og/eller lunger på tagrender, hvor vand samler sig lokalt i renden

For så vidt angår utætheder må vi anføre, at disse ikke er verificeret, herunder muligt omfang. Der er heller ikke ved sagens billedmateriale konstateret skade på eller omkring belægning under tagrender. Vi noterer os, at sagens håndværkere heller ikke beskriver nogen form for følgeskader.

[Selskabets tømrer] nævner samlingernes limning er dårlig, dog uden at forholdet har manifesteret sig i skade. En limning af tagrender holder ikke evigt, og er en del af den almindelige vedligeholdelse af ejendommen, som må forventes. Husejeren må forvente, at der skal ske almindelige eftersyn af

ejendommen i øvrigt, herunder også tagrende og deres tæthed. Dette forhold er også nævnt i tilstandsrapportens typehusbeskrivelse under OBS Punkter, side 3, 2. kolonne øverst, hvor det bl.a. anføres, at

'... Der bør foretages jævnlig rensning af tagrender og tag afløb samt render og afløb med niveau fri adgang'

Opgaven med at efterse tagrender bliver mere presserende, når ejendommen er omgivet af løvfældende træ, hvor blade kan samle sig i tagrenden, som i sig selv kan medføre stop for afløb samt overløb. Det er vores opfattelse, at sagens billedmateriale viser, at netop dette kan være årsagen til, at Klager oplever, at vand ikke løber til nedløb. Bagfald af denne karakter vil ikke forårsage egentligt tilbageløb. Derimod kan løvfald i tagrenden hindre passage.

På det foreliggende grundlag må vi fastholde, at Klager ikke har dokumenteret eller sandsynliggjort, at på tidspunktet for ejendommens overtagelse i 2018 havde ejendommens tagrender et sådan bagfald, at dette i sig var udtryk for skade eller nærliggende risiko herfor, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Under sagen er der heller ikke påvist at tagrenderne på anden måde være behæftet med aktuell skade, som har manifesteret sig i skade på ejendommen, jf. skadebegrebet."

Klageren har i meddelelse af 28/7 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har i dag uploadet en video. Da der har været stærk regn på vores adresse i ..., har jeg taget denne video for at dokumentere hvordan vandet i tagrenden løber den helt forkerte vej. Vandet løber udover tagrenden i den modsatte ende end der hvor nedløbet er. Dette skyldes det bagfald som denne sag er udsprunget af."

Selskabet har i brev af 13/10 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Taksator konstaterer, at Klagers video er optaget under skybrud. Det viste overløb, er således ikke udtryk for overløb ved sædvanligt vejrlig.

Ankenævnet for Forsikring

5.

96770

Ved Taksators besigtigelse blev der heller ikke konstateret, at forhold omkring tagrender skulle have manifesteret sig i skade i ejerskifteforsikringens forstand nu hen ved 2½ år efter Klagers overtagelse af ejendommen, ligesom Taksator konstaterer, at der ikke er 'større risiko' for følgeskader."

Til dette har klageren fremsendt meddelelse af 16/11 2021, hvori det bl.a. er anført:

"At videoen er optaget under et skybrud, er korrekt. At vandet løber modsat retningen af nedløbet og styrter udover tagrenden lige over udgangen til terrassen, er meget tydeligt på videoen. At der når bygningssagkyndig kommer er samlet 2 cm vand og ikke 10 cm i tagrenden modsat nedløb, skyldes at tagrenden i denne ende er utæt grundet det konstante niveau af vand der samles og tærer på samlingerne, hvilket netop er hvad vi har anmeldt som skaden. Derfor er vi på ingen måde enige i den konklusion der foreligger. At alle huse i samme vedligeholdelsesstandard forventeligt har samme problem med utætte tagrender, står vi fuldstændigt uforstående overfor. Vores tagrender er samtidig med nyt tag etableret for ca. 10-12 siden og bør ikke skabe sådan et problem."

Hertil har selskabet i brev af 15/12 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Taksators bemærkninger (bilag E) på baggrund af Taksators observationer understøtter ikke Klagers betragtninger. Taksators supplerende bemærkninger giver os ikke anledning til at ændre vores vurdering.

De forhold Klager anmelder afviger ikke fra andre tilsvarende ejendommen, hvilket også er udtryk i forsikringsbetingelsernes eksemplificering på dækkede og ikke dækkede forhold.

Vi fastholder, at forholdet ikke er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand hverken i form af aktuel skade eller nærliggende risiko for skade på tidspunktet for ejendommens overtagelse 2 ½ år før anmeldelsen (og altså ikke 1½ år, som vi anfører i høringsvar 1, side 1)."

Heroverfor har klageren i meddelelse af 17/12 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Med svaret fra Taksator, bliver vi endnu en gang bekræftet i at vi er oppe imod kræfter som er sammenspiste og uvildige. [Selskabets tømrers] udsagn om at der ikke er utæthed i tagrenden er direkte usandt og det er gennemtæring grundet konstant regnvand der ødelægger samlinger. At han som fagmand ikke ser det, er et klart tegn på at han går forsikringsselskabets ærinde. Derudover er vi meget irriterede over at forsikringsselskabet ustandseligt konstatere at anmeldelsen ligger 2 1/2 år fra overtagelsen af huset. Vi har været bosat i udlandet og er først vendt permanent tilbage marts 2021. Derfor har vi i god tro troet på at de reparationer vi har bekostet på tagrenderne kunne udbedre problemet med utæthederne. Derfor sker anmeldelsen først i november 2020, hvor jeg opholder mig i Danmark i en længere periode. Så hold dog op med at brug anmeldelsestidspunktet som en afgørende faktor i afgørelsen og læs det der fra starten er beskrevet som situationen. Og forhold jer til den værdiforringelse huset får såfremt vi ikke selv bekoster opretning og udskiftning af tagrenderne, det gør I ikke. Hvorfor skal man tegne en ejerskifteforsikring med en løbetid på 5 år, hvis den ikke dækker observationer der sker frem til udløb. Et bagfald på tagrender opstår ikke ad åre men har været til stede ved gennemgang af den byggesagkyndige

Ankenævnet for Forsikring

6.

96770

der har udarbejdet Tilstandsrapporten. Vi agter at gå videre med sagen, da vi ikke finder afgørelsen troværdig.

Klager har i meddelelse af 2/1 2022 til nævnet bl.a. anført:

"For at dokumentere den påvirkning bagfaldet har på vores ejendom, har jeg uploadet billeder af træterrasse. Her ses et område foran vores terrassedør, der konstant er fugtigt. Dette grundet utæthed i tagrendesamling, der forårsages af konstant vand i modsat ende af nedløbsrøret. Vandet på terrassen forårsager nedbrydning af træet samt ulempe for os ved brug ad udgang til terrasse, da det næsten konstant drypper ned med vand - også i tørvejr."

Selskabet har herefter i brev af 24/1 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Taksator afviser, at de to billeder viser skade i ejerskifteforsikringens forstand, og vi må derfor fastholde vores tidligere bemærkninger.

Tidsperspektivet fra overtagelsen og frem til anmeldelsen er efter vores opfattelse med til at understrege, at der ikke er tale om skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3."

Sekretariatet har modtaget klagerens meddelelse af 26/1 2022, hvor hun i det væsentligste gentager sine synspunkter.

Selskabet har i brev af 15/2 2022 bl.a. anført:

"For så vidt angår selve påklagen skal vi fremhæve, at ejerskifteforsikringen dækker skade, som var tilstede på tidspunktet for overtagelse af ejendommen, jf. forsikringsbetingelsernes nærmere.

Det er fortsat vores opfattelse, at dette ikke er godtgjort, heller ikke med oplysning om, at der i 2018 blev foretaget en udbedring, hvis omgang og karakter ikke er belyst.

Derimod er det vores opfattelse, at hvis forholdet havde været til stede i 2018 må det lægges til grund, at forholdet på nuværende tidspunkt ville have manifesteret sig i faktiske skade/følger på ejendommen.

Dette er ikke tilfældet.

Klager har tidligere oplyse, at under deres bosættelse i udlandet benyttede de alene sommerhuset i deres ferier. Dette betvivler vi ikke, men Klager har dog oplyst, at de har 'opsynsmand' som fører opsyn med ejendommen. Vi må derfor lægge til grund, at 'opsynsmanden' ville have konstateret egentlige skadeforhold."

Hertil har klageren i meddelelse af 19/2 2022 bl.a. anført:

"At Gjensidige fortsat påstår at bagfaldet på tagrenderne ikke var til stede ved overtagelse af ejendommen, er helt uforståeligt og må handler om forsikringens forsøg på at fralægge sig erstat-

Ankenævnet for Forsikring

7.

96770

ningsansvar. Der er ikke sket nogen form for sætning på hus eller grund i perioden, og vi har ikke hængt i tagrenderne, så nej bagfaldet var til stede ved overtagelse i 2018.

...

At vi har en opsynsmand mens vi bor i udlandet, ved vi ikke hvor Gjensidige har fra. Vi havde en handyman der slog græs, tømte postkasse, klippede grene og fejede. Han var ikke ansat til at tjekke om det dryppede fra renden ... han blev bedt om at reparere utætheden da den blev opdaget, så nu må Gjensidige stoppe og holde sig til fakta. Hvem kan som ikke fagmand se bagfald, hvis man ikke er til stede i regnvejr og ser vandet styrte ud over tagrenden i modsatte ende af hvor nedløbet er etableret?"

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af klagerens skadesanmeldelse fremgår bl.a.:

"Kort efter vi overtog sommerhuset, bemærkede vi en utæthed i tagrenden på syd siden af huset mod træterrassen. Vi undrede os over at træet på terrassen var fugtigt trods tørvejr og opdagede at det kom fra en utæthed i tagrende. Da vi vurderede det nemt kunne repareres, bad vi vores Handyman om at kigge på det. Han tætnede tagrenden og det fungerede umiddelbart. Desværre opdager vi at reparationen ikke holder, utætheden vender tilbage. Samtidig er der også kommet en lignende utæthed på den anden side af huset. Vi kontakter en god ven med stor erfaring i tag og tagrender. Han kigger på utæthederne og konstaterer, at reparation ikke kan afhjælpe problemet, da faldet på tagrenden ikke fra byggherre, er etableret tilstrækkeligt. Der samler sig vand som ikke kan løbe fra, og dermed ligger og tærer på samlingerne og forårsager utæthederne. Da der i tilstandsrapporten ikke er nævnt noget om fejlbehæftede tagrender/fald, anmelder vi dette som en fejl på huset, der var til stede, da vi i god tro, overtog huset."

Af faktura af 5/10 2020 fra haveservice fremgår bl.a.:

"Eftersyn af utæt tagrende, samt udskiftning af 10 samlestykker (samlestykker indkøbt af kunde):

...

1.400 kr.

Kørsel:

...

158,40 kr.

...

Total DKK: 1.948,00"

Af selskabets besigtigelsesrapport af 19/11 2020 fremgår bl.a.:

"Årsag til afgørelse: Tagrender ufunktionsdygtige

Regres: Ja

Kommentar til regres:

Byggesagkyndig?

Reparation startet: Nej

Skadebeskrivelse:

Tagrender på to sider af hus har manglende fald og er utætte i samlinger."

Ankenævnet for Forsikring

8.

96770

Af selskabets interne taksatorrapport af 4/10 2021 fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelsen 28/09-2021 er der gennemgået følgende forhold med [klageren]:

1. Bagfald på tagrender

Hvad definerer/udgør en ejerskifteskade.

Ejerskifteforsikringen er en skadeforsikring, (skade på bygningen) det vil sige at er en anvisning ikke fulgt er der ikke en skade i sig selv.

Herudover er det en forudsætning, at skaden eller forholdet opfylder det for ejerskifteforsikringen gældende skadebegreb.

Det vil sige, at skaden eller forholdet skal have nævneværdig betydning for bygningens værdi og brugbarhed sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Der er således ikke tale om en forsikring mod fejl og mangler, hvis disse ikke har medført en skade, som var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, eller ikke giver nærliggende risiko herfor, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Derudover er skader beskrevet i tilstandsrapporten direkte undtaget, medmindre det er klart forklaret beskrevet + skader mindre end selvrisko er direkte undtaget.

Oplysninger om skaden og årsag til afgørelse:

Ved besigtigelsen kunne det konstateres at der var ca. 2 cm vand i tagrenden (modsat nedløb). Derfor kunne det konstateres at der var bagfald på tagrenderne.

Forsikringstager havde lagt en video op hvor det kunne ses at vandet væltede ud over tagrenden. Denne video er dog taget i forbindelse med skybrud (hvor det er normalt), og ikke almindeligt regnvejr.

Jf. forsikringsbetingelserne punkt 25 står der noteret typiske eksempler på hvad ejerskifteforsikringen ikke dækker. Her står benævnt at bagfald og / lunger på tagrender, hvor vand samler sig lokalt i renden.

...

Eksempler på forhold, som i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende:

...

- *Bagfald og/eller lunger på tagrender, hvor vand samler sig lokalt i renden*

...

Ved besigtigelsen kunne det konstateres at der ligeledes ikke var større risiko for følgeskader på bygning idet udhænget er 50-60 cm, og der derfor ikke er risiko for opfugtning af facader og den øvrige bygningsmasse herunder vinduer/døre, (der er udført i plast).

Forholdet er derfor ikke omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring."

Af taksatorens e-mail af 15/12 2021 fremgår bl.a.:

" Da jeg besigtigede, var der ca. 2 cm vand i tagrenden (hvor den var lavest) og ud til ingenting (ved nedløbet). Der var ingen tagrender, som var utætte ved min besigtigelse, til trods for at der lå vand i tagrenden lige over samlinger.

At tagrenden løber over ved skybrud, er der ikke noget unormalt ved. Det gør de fleste tagrender, også selvom der er korrekt afløb.

Min vurdering er at der ved normalt regnvejr ikke sker overløb på tagrenderne. Det er kun ved skybrud

Er der bagfald på alle tagrender?

Ja det er der.

Hvis ja, er det alle de steder hvor der er bagfald, at der samler sig vand eller hvordan?

Ja der vil selvfølgelig ligge vand i tagrender med bagfald. Men mængden af vand gør ikke at der er nærliggende risiko for skader.

Du skriver, at der ikke er risiko for skade på bygningen, da der er stort udhæng, men kunne du konstatere, at træterrassen eller andet terræn under tagrender har været udsat for overløb fra tagrender?

Træterrassen bliver påvirket af det når tagrender løber over. Men det gør de jo i forvejen når det regner. Der var ikke tegn på at terrassen var mere medtaget end normalt."

Nævnet har fået forelagt tilbud af 21/5 2021 fra klagerens tømrer på udbedring af forholdet på i alt 60.075,00 kr. og fotos af træterrassen, hvoraf fremgår en fugtplamage.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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 inden 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."

Ankenævnet for Forsikring

10.

96770

Nævnets sekretariat har gennemset et videoklip, som klageren har optaget. Klippet viser, at der under kraftig regn løber strømmer vand ud over kanten på tagrenden, særligt ved et 90 graders hjørne ved en tilbygning i den modsatte ende af, hvor nedløbet befinder sig.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et sommerhus opført i 1978 med tagrender fra antageligvis 2009/2010, hvor ejendommen fik ny tagbeklædning. Klageren overtog ejendommen den 1/4 2018. Klageren anmeldte den 4/11 2020, at ejendommen havde 2 utætte tagrender med bagfald.

Klageren kræver, at selskabet dækker konstruktionsfejlen ved tagrenderne. Hun har anført, at bagfaldet medfører, at vand samles i den modsatte ende, end hvor nedløbet er. Dette tærer på samlingerne, så tagrenden bliver utæt. Dryppende vand fra tagrenden på ejendommens sydside ødelægger træterrassen og besværliggør udgang fra stuen til terrassen. Ejendommens værdi er forringet med størrelsen af udbedringsomkostningerne. Tagrenden er kun 10-12 år gammel. Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten. Et bagfald på tagrender opstår ikke med tiden, men har været til stede ved udfærdigelsen af tilstandsrapporten. Hun fik udbedret utætheder i tagrenden 2 gange forud for anmeldelsen. Hun har fremlagt en video, hvoraf det fremgår, at vandet løber udover tagrenden i den modsatte ende af, hvor nedløbet er.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at forholdet ikke udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klageren har ikke dokumenteret eller sandsynliggjort, at tagrenderne på overtagelsestidspunktet havde et sådan bagfald, at dette i sig selv var udtryk for skade eller nærliggende risiko for skade. Klageren har ikke dokumenteret utætheder eller skade på eller omkring belægning under tagrenderne. Tagrenderne tipper en anelse ud og væk fra huset, men afleder dog vand. Det fremgår af klagerens fotos, at der er løvfald i tagrenderne, hvilket kan medføre stop for afløb og overløb. Samlingernes limning henhører under husejerens almindelige vedligeholdelse. Den fremlagte video er optaget under skybrud, og er ikke udtryk for overløb

ved sædvanligt vejrlig. Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at bagfald af den pågældende karakter ikke i almindelighed vil være dækningsberettigende.

Af selskabets interne taksatorrapport af 4/10 2021 fremgår bl.a., at der ved besigtigelsen var ca. 2 cm. vand i tagrenden i den modsatte ende af afløbet. Idet udhænget er 50-60 cm. vurderedes det, at der ikke var risiko for opfugtning af facader og den øvrige bygningsmasse herunder vinduer og døre, som er udført i plast.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 18.3. 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, deformering, svækelse, 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 bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet bemærker indledningsvist, 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. Nævnet bemærker videre, at der med begrebet 'ejendommens værdi' i forsikringens skadedefinitions forstand først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Nævnet henviser til sag 93332.

Ankenævnet for Forsikring

12.

96770

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke foreligger oplysninger om skadelig fugtpåvirkning af andre dele af bygningen som følge af overløb fra tagrenderne.

Nævnet har også lagt vægt på selskabets taksatorrapport, hvoraf fremgår, at udhænget nogle steder er 50-60 cm, og at der ikke er risiko for opfugtning af facader og den øvrige bygningsmasse herunder vinduer og døre, som er udført i plast.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der i listen i bekendtgørelse nr. 13 af 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, bilag 3, over eksempler på forhold, som i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende, er anført: 'Bagfald og/eller lunker på tagrender, hvor vand samler sig lokalt i renden'.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at limning af tagrendens samlinger efter nævnets opfattelse som udgangspunkt er et forhold, der henhører under husejerens almindelige vedligeholdelse.

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.

Ankenævnet *for* Forsikring

13.

96770



Jens Kruse Mikkelsen

formand