

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. oktober 2021 blev i sag nr. 96877:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. Af tilstandsrapport af 20/6 2019 fremgår bl.a.:

"6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning

K2

På gulve udenfor den belastede vådrumszone i lille badeværelse, der ligger for enden af mellemgang, er der gulvklinker med manglende korrekt vedhæftning umiddelbart ved indgangsdør til badeværelset. Endvidere er der revner i 2 gulvklinker.

Note: Er udenfor den belastede vådrumszone, men når klinker ikke har korrekt vedhæftning er der risiko for revner ved hård belastning.

6.2 Vægkonstruktion/-belægning

K3

På overvæg i bruseområde i badeværelse, der ligger i direkte tilknytning til værelse, er der vægklinker med manglende korrekt vedhæftning.

Note: Manglende korrekt vedhæftning kan forårsage fugtnedsivning og skadesudvikling i ved og omkringliggende, samt tæring på eventuelt nedstøbte rør.

K3

På overvæg, dvs. over blandingsbatteri i bruseområde i lille badeværelse, som ligger for enden af mellemgang, er der klinker med manglende korrekt vedhæftning.

Note: Manglende korrekt vedhæftning kan forårsage fugtindsivning og skadesudvikling i ved og omkringliggende, samt tæring på eventuelt indstøbte rør.

6.3 Fuger

K3

Fugning ved overgang væg og gulv i bruseområde i lille badeværelse, som ligger for enden af mellemgang, er ikke helt intakt.

Note: Fuger skal være helt tætte for at hindre fugtnedsivninger i underliggende samt tæring på eventuelt indstøbte rør.

K3

Fugning ved overgang væg og gulv i bruseområde i badeværelse, der ligger i direkte tilknytning til gavl-værelse, er ikke intakt på lille væg der vender imod badeværelses-elementer.

Note: Manglende tæthed i fuger kan forårsage fugtindsivning og skadesudvikling i ved og omkringliggende, samt tæring på eventuelt indstøbte rør.

6.4 Gulvafløb

K3

Fuge omkring gulvafløbsramme i bryggers er ikke intakt. Det samme gælder ved omkring gulvafløbsramme i bruseniche i lille badeværelse, der ligger for enden af mellemgang.

Note: Manglende tæthed i fuger kan forårsage fugtindsivning og skadesudvikling i ved og omkringliggende, samt tæring på eventuelt indstøbte rør.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

1.3 Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?

Ja

Hvis ja, hvilke og hvornår?

Fjernet væg mellem spisestue og stue. Flyttet dør og lagt trægulve, hvor der før var gulvtæpper. Flisearbejde på lille badeværelse

...

2.2 Har du kendskab til, om at der er eller har været utætte tagrender eller nedløb?

Ja

Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?

Utæt tagrende på østside. Udbedret af VVS i 2016

...

3.2 Har du kendskab til, at der er eller har været fugtpletter eller mug/skimmel på yder- eller indervægge/skillevægge?

Ja

Hvis ja, hvor og hvornår?

Fugt i vægge og gulv i det ene børneværelse og lille badeværelse efter vandskade ved bruser i Dec 2018"

I klageskema af 19/5 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi konstaterer, at der pludselig kommer revner, og at klinkerne er hule på væggene i begge badeværelser. Selskabet taksator er ude og besigtige, som bekræfter, at der er løse og hule klinker. Vi kontakter vores murer, som besigtiger samt giver overslag iflg. aftale med forsikringsselskab.

I tilstandsrapporten står der intet om væggene udenfor vådområdet/brusekabine. Vores klage går på at den manglende oplysning i tilstandsrapporten, som vi som almindelig borger ikke har nogen forudsætning for at vurdere dette.

Hvorfor vi selvfølgelig vurderer ud fra beskrivelsen i tilstandsrapporten.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At forsikringsselskabet anerkender de skader på væggene, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten."

I klageskema af 19/5 2021 til nævnet har klageren endvidere bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Det har fra start dryppet fra tagrenderne, men der troede vi, at det var fugt og regnvejr. Det er først, da det bliver rigtig frost, at vi kan se, at istapperne hænger under tagrenderne rigtig mange steder rundt om huset. Vi observerer mere nu, og kan konstatere, at de er utætte i alle samlinger.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At selskabet anerkender at dække skaden, som ej er nævnt i tilstandsrapporten. Frida Forsikring har selv i deres betingelser nævnt levetid på plastictagrender, hvorfor vi mener, at det skal dækkes."

Selskabet har i brev af 21/6 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Sagsfremstilling

Klager køber ejendommen beliggende på ... med overtagelsesdato den 15. oktober 2019. I forbindelse med handlen er der tegnet en basis 5-årig ejerskifteforsikring. Vi har sammen med denne besvarelse vedlagt tilstandsrapporten (**bilag A**) samt policen/vilkår (**bilag B**).

Den 11. januar 2021 anmelder klager 'pludselig revne i fliser på væggen i badeværelse. De er synlige.' (**bilag C**). Sammen med anmeldelsen vedlægges et billede (**bilag D**). Pga. COVID 19 – situationen besigtiger Frida Forsikring i første omgang ikke det anmeldte forhold. I stedet sender [taksator] den 25. januar 2021 supplerende spørgsmål til klager (**bilag E**) og den 27. januar 2021 sender klager et billede af to steder, hvor der er tale om revner i fliser og besvarer spørgsmålene fra taksatoren (**bilag F**). Efterfølgende sender klager den 11. februar 2021 et tilbud fra en murer på udbedring af løse fliser i det store badeværelse og det lille badeværelse (**bilag G**). På baggrund af disse oplysninger besigtiger taksatoren ejendommen den 1. marts 2021 og udarbejder en taksatorrapport (**Bilag H**). Herefter vender vi tilbage den 12. april 2021 og afviser de anmeldte forhold, da forholdene er beskrevet i tilstandsrapporten og i øvrigt er anmeldt 1 år og 2 måneder efter overtagelsen og skyldes manglende udbedring af forholdene nævnt i tilstandsrapporten (**bilag I**). Den 12. april 2021 klager vores kunde over vores afgørelse (**bilag J**) og vedlægger to regninger som dokumentation for udbedring af fuger samt en udtalelse vedr. fugerne (**bilag K, L og M**). På baggrund af klagen fra kunden besigtiger en ekstern taksator [ingeniør] det anmeldte forhold den 11. maj 2021 og udarbejder herefter en rapport (**bilag N**). Efterfølgende svarer vores kvalitets- og klageafdeling den 19. maj 2021 og oplyser, at vi fastholder vores afgørelse (**bilag O**).

Sideløbende anmelder klager den 15. februar 2021, at 'Tagrender er næsten alle rundt huset utætte i samling. Dette er opdaget nu, hvor sneen smelter og der hænger istapper og det drypper' (**bilag P**). Sammen med anmeldelsen er der vedlagt et billede af det anmeldte forhold (**bilag Q**). [Taksator] besigtiger ejendommen den 1. marts 2021 og udarbejder efterfølgende en taksatorrapport (**bilag R**). Herefter vender vi den 8. april 2021 tilbage og meddeler, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen, da der ikke er tale om forhold, som opfylder skadebegrebet (**bilag S**). Den 9. april 2021 vender klager tilbage og skriver til klageafdelingen, at de er uenige i afgørelsen (**bilag T**). Ekstern taksator [ingeniør] besigtiger det anmeldte forhold den 11. maj (**bilag N**). På baggrund af oplysningerne fra taksatoren meddeler vores kvalitets- og klageafdeling den 19. maj 2021, at forholdet fortsat ikke er dækket af forsikringen (**bilag U**).

Frida Forsikrings opfattelse af sagen

1. Revner i badeværelse

Det fremgår af [taksators] oplysninger, at han ved besigtigelsen den 1. marts 2021 i det lille badeværelse mod syd, lavede en bankeprøve på flisevæggene. På ydervæggen mod syd var ca. 30 % skrukke, på væg mod vest var ca. 45 % skrukke. I brusenichen mod gang var ca. 40 % skrukke – de øvrige vægge i bruseniche var med 10 henholdsvis 5 % skrukke fliser. På ydervæggen over vinduet var der revner over 3 fliser. Der var 2 revnede gulvfliser ud fordøren og også 3 stk. i brusenichen.

Taksatoren fik i forbindelse med besigtigelsen oplyst, at fuger i brusenichen mellem gulv og vægge var udskiftet og fuger i bunden af nichen repareret.

I det store badeværelse mod øst var der på væg mod værelse op 10 % skrukke fliser og på ydervæggen ca. 5 %, på bruse vangen mod skabe og på væg i brus mod stue var op til 30 % skrukke. Det blev også her oplyst af klager, at fuger i brusenichen mellem gulv og vægge var udskiftet og fuger i bunden af nichen var repareret/ udskiftet.

Efterfølgende havde ekstern taksator [ingeniør] i forbindelse med besigtigelsen den 11. maj 2021 bemærket, at der kunne konstateres det samme omfang af skrukke fliser/revner som konstateret af [taksator]. Hertil kunne der konstateres en yderligere revnet flise over dør i stort badeværelse.

Tilstandsrapporten

Det fremgår af vilkårenes pkt. 5B, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestående, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Den bygningssagkyndige har i forbindelse med gennemgangen af ejendommen den 20. juni 2019 konstateret følgende forhold:

Pkt. 6.1 Gulvkonstruktion/-belægning

På gulve udenfor den belastede vådrumszone i lille badeværelse, der ligger for enden af mellemgang, er der gulvklinker med manglende korrekt vedhæftning umiddelbart ved indgangsdør til badeværelset. Endvidere er der revner i 2 gulvklinker. Note: Er udenfor den belastede vådrumszone, men når klinker ikke har korrekt vedhæftning er der risiko for revner ved hård belastning.

Skaderne har fået karakteren K2, som beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Pkt. 6.2 Vægkonstruktion/-belægning

På overvæg i bruseområde i badeværelse, der ligger i direkte tilknytning til værelse, er der vægklinker med manglende korrekt vedhæftning. Note: Manglende korrekt vedhæftning kan forårsage fugtnedsivning og skadesudvikling i ved og omkringliggende, samt tæring på eventuelt nedstøbte rør.

På overvæg, dvs. over blandingsbatteri i bruseområde i lille badeværelse, som ligger for enden af mellemgang, er der klinker med manglende korrekt vedhæftning. Note: Manglende korrekt vedhæftning kan forårsage fugtindsivning og skadesudvikling i ved og omkringliggende, samt tæring på eventuelt indstøbte rør.

Forholdene har den bygningssagkyndige valgt at give karakteren K3, som beskriver kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

Pkt. 6.3 fuger

Fugning ved overgang væg og gulv i bruseområde i lille badeværelse, som ligger for enden af mellemgang, er ikke helt intakt. Note: Fuger skal være helt tætte for at hindre fugtnedsivninger i underliggende samt tæring på eventuelt indstøbte rør.

Fugning ved overgang væg og gulv i bruseområde i badeværelse, der ligger i direkte tilknytning til gavlværelse, er ikke intakt på lille væg, der vender imod badeværelseselementer. Note: Manglende tæthed i fuger kan forårsage fugtindsivning og skadesudvikling i ved og omkringliggende, samt tæring på eventuelt indstøbte rør.

Begge forhold har den bygningssagkyndige vurderet som kritiske skader med karakteren K3.

Pkt. 6.4 Gulvafløb

Med karakteren K3 har den bygningssagkyndige beskrevet følgende: Fuge omkring gulvafløbsramme i bryggers er ikke intakt. Det samme gælder ved omkring gulvafløbsramme i bruseniche i lille badeværelse, der ligger for enden af mellemgang. Note: Manglende tæthed i fuger kan forårsage fugtindsivning og skadesudvikling i ved og omkringliggende, samt tæring på eventuelt indstøbte rør.

Samlet vurdering af oplysningerne i tilstandsrapporten

Klager først anmelder forholdene ved badeværelserne den 11. januar 2021 og derfor 1 år og 2 måneder efter overtagelsen. I forbindelse med såvel den første besigtigelse af [taksator] fra Frida Forsikring som ved genbesigtigelsen af ekstern taksator [ingeniør] var hovedparten af de alvorlige anmærkninger i tilstandsrapporten ikke udbedret af klager. Det eneste klager havde udbedret var fuger jf. bilag K. L og M. Det er derfor vores opfattelse, at en omstændighed, at klager ikke har udbedret alle skaderne omtalt i tilstandsrapporten er årsag til, at der nu er opstået nye revnedan-

nelser i badeværelserne. De nye revner er derfor ikke dækket af den tegnede ejerskifteforsikring, da årsagen til revnerne er beskrevet i tilstandsrapporten jf. vilkårenes pkt. 5B.

Skadebegrebet

Det fremgår af vilkårenes punkt 4B, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

[Ingeniør] har i sin rapport beskrevet følgende: Ifølge Byg-ERFA er utilstrækkelig stabilitet i småhuse ofte skyld i revnedannelse i væggene. Problemet opstår, når der ikke er tilstrækkelig mulighed for at føre de vandrette vindkræfter fra loft til fundament. I småhusbyggeriet er det typisk væggene der skades, når der sker stabilitetssvigt, da væggene er det mellemlid, der skal føre kræfterne fra tag til fundament. Disse svigt fører til revner i væggene. De mest almindelige årsager til at fejl opstår i småhusbyggeriet er utilstrækkeligt gennemarbejdet projektgrundlag, mindre god håndværksmæssig udførelse kombineret med, at de fleste småhuse opføres uden tilstrækkeligt tilsyn. Man har i dag et godt billede af de faktiske årsager, men i de fleste tilfælde er svigtet opstået som en kombination af flere forhold, så det er vanskeligt at fastlægge en entydig årsag. Fejl opstår typisk under opførelsen af byggeriet, hvilket gør det vanskeligt at fastlægge årsagen ved et senere eftersyn.

Hertil nævner den eksterne taksator bl.a. også, at revnede og skrukke vægfliser er tidstypiske for tilsvarende ejendomme ..., der er opført i 90'erne, hvor der ikke har været den nødvendige fokus på stabilitet og fastgørelse af Leca elementerne, der kan sikre, at vindkræfter fra tag via rem og Leca elementer bliver ført til fundament. Dertil vurderer taksatoren, at [?]

Det er vores opfattelse, at det forhold, at der på tidspunktet for anmeldelsen 1 år og 2 måneder efter overtagelsen af ejendommen er konstateret et par nye revner og der i øvrigt er tale om mange skrukke fliser ikke er et forhold, som der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder fra 1998 i almindelig god vedligeholdelsesstand jf. vilkårenes pkt. 4B.

Sammenholdt med, at forholdet i øvrigt er beskrevet i tilstandsrapporten, fastholder vi, at det anmeldte forhold ikke er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring.

2. Utæt tagrende

Klager har i forbindelse med anmeldelsen bemærket, at 'tagrender er næsten alle huset rundt utætte i samling. Dette er opdaget nu, hvor sneen smelter og der hænger istapper og det drypper'.

[Taksator] har i forbindelse med besigtigelsen ikke bemærket nogen synlige utætheder ved tagrenderne. Ved besigtigelsen af ekstern taksator [ingeniør] kunne der heller ikke konstateres utætheder i samlinger.

Med hensyn til tagrendernes alder og stand i øvrigt lægges det til grund, at de pågældende tagrender er oplagt i forbindelse med opførelsen af ejendommen i år 1998, hvorfor der er tale om ca. 23 år gamle tagrender. Ifølge [håndværkerfirma] kan en plasttagrende have en levetid, hvis tagrenderne bliver løbende vedligeholdt på op til 25 år.

At tagrenderne i dag fremstår med mulige utætheder ved samlingerne, afviger derfor ikke nævneværdigt fra, hvad klager må forvente af en alders- og typetilsvarende plast tagrende på 23 år og vi finder derfor ikke, at forholdet opfylder skadebegrebet jf. vilkårenes pkt. 4B.

Overtagelsestidspunktet

Følgende fremgår af vilkårenes pkt. 4A: Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Vi skal i den tilknytning bemærke, at klager efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Klager har overtaget ejendommen den 15. oktober 2019. Vi modtager først anmeldelsen vedrørende tagrenderne den 15. februar 2021, hvor konstateringstidspunktet for forholdet i anmeldelsen er oplyst til at være den 14. februar 2021. Set i forhold til, at der har været en vinter 2019/20 uden klager har fundet anledning til at anmelde utætheder ved tagrenderne og det først er i februar 2021, at der anmeldes utætheder ved tagrender, finder vi ikke, at klager har dokumenteret, at de anmeldte forhold har været til sted på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen.

Der er alene fra klagers side fremsendt billede af et enkelt sted, hvor der er tale om vand på fliser under tagrenden. Vi skal derfor i det hele ved denne besvarelse gøre gældende, at klager alene har dokumenteret et enkelt sted, hvor der er tale om en utæthed ved tagrenden.

Men set i forhold til, at denne utæthed først er anmeldt til forsikringen lang tid efter overtagelsen finder vi ikke, at klager har dokumenteret, at utætheden har været til stede ved overtagelsen jf. vilkårenes pkt. 4a. At klager henviser til, at det er samme sted som sælgeren har oplyst om i sælgeroplysningernes pkt. 2.2 ændrer ikke på, at klager ikke har dokumenteret, at tagrenden har været utæt på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, da utætheden ligeså godt kunne være en anden skade end den, som er blevet repareret i 2016.

Forholdet kan udbedres for under selvriskoen

[Taksator] henviser i taksatorrapporten til, at utætheden vil kunne udbedres ved afrensning af tagrenden, efterfølgende skylning med vand og aftørring, hvorefter der kan påføres silikone.

Jf. vilkårenes pkt. 5A dækker forsikringen ikke forhold under 5.000 kroner.

Taksatoren vurderer i den forbindelse, at udbedringen vil kunne ske for under 5.000 kroner og forsikringen dækker heller ikke af den grund det anmeldte forhold.

Vi fastholder vores afvisninger

Vi fastholder, at der ikke er tale om dækning af de anmeldte forhold ved badeværelserne og tagrenderne.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde. Klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Klageren har i meddelelse af 24/6 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi er selvfølgelig ikke enig i Frida forsikring afgørelse af vores klage. Allererst så mangler der 2 mails, som vi har sendt til [taksator] den 01.03.2021 og 24.04.2021 med billeder, som skulle bruges til yderligere dokumentation. Vi kan ikke i materialet se, at disse er taget med i deres betragtning.

De i tilstandsrapporten omtalte fuger i bruseområdet er repareret på begge badeværelser. Desuden bruges det lille badeværelse meget sjældent, da vi kun er 2 personer i beboelsen, de skader som vi reelt har klaget over, ligger jo ikke i direkte forbindelse til bruseområdet, hvorfor vi ikke kan forstå, at skader kan stamme derfra. Men hensyn til det store badeværelse så kan ikke se, at det kan stamme fra skader, da der kun er nævnt omkring skader i bruseområde.

Desuden er der sendt ekstra mail til [taksator] den 24.04.2021, hvor vi beder ham sende mail med billede til rette vedkommende. Mail vedhæftet. Vi er overhovedet ikke overbevist om, at [ingeniør] er en uvildig ekstern taksator, da denne er bestilt af Frida Forsikring. Ligeledes henviser han til Byg- EFRA, som vi overhovedet ikke har kendskab til, som almindelig huskøber, og hvis det er almindelig kendt, at der kan være revnede og skrukke vægfliser i ejendommen opført i 90'erne, bør det helt klart fremgå af tilstandsrapporten. Ellers har vi som huskøber jo ingen jordisk chance for at forholde os til byggesagkyndiges vurdering.

Tagrender, der kan vi ikke se, at de har medtaget billeder fra mail, som er sendt til [taksator] den 01.03.2021, mail vedhæftet. Dette var en aftale, som vi lavede med ham, da han var og besigtige skaderne. Disse billeder viser tydeligt, at der er utætheder mange steder rundt huset. Vi har ikke kunne konstatere utætheder tidligere, da der var mild vinter i 2019/2020. Og da [taksator] var her, gav han ligeledes udtryk for, at dette kunne være vanskeligt at se.

Der nævnes omkring levetid, hvis der er dette, så burde det ligeledes have været nævnt i tilstandsrapporten, så vi som køber kan forholde os til. Vi ser frem for afgørelse fra Ankenævn for forsikring og en evt. syn og skøn af skaderne."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget faktura af 9/12 2019 vedrørende reparation af fuger i brusekabiner og faktura af 12/1 2020 vedrørende udskiftning af fuger i badeværelser. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af mail af 13/11 2019 fra et arkitektfirma fremgår bl.a.:

"Som lovet i tidligere mail hermed en tilbagemelding ved lavtliggende fuger i bruseområde.

Forholdet blev besigtiget mandag den 11.11. 2019 kl. 13.00, hvor i var tilstede.

Som meddelt er det ikke en skade at fuger ligger lavt, hvorfor det ikke er beskrevet i tilstandsrapport."

Af mail til klageren af 11/2 2021 fra et murerfirma fremgår bl.a.:

"Efter gennemsyn af badeværelser, kan jeg konstatere, at de fleste, fliser på væggene i både stort badeværelse, og lille badeværelse, er løse, de står i spænd. Så hvis man skærer en ud så falder de alle, de har sluppet væggen, der er få stykker der sidder fast, så det giver ikke mening at reparere det.

Pris på lille badeværelse, nedtage fliser slibe vægge montere nye

Lille badeværelse 25250 kr. + de fliser man måtte vælge ved 200 kr. pr. m² ca. 5000 kr. tillægges.

Stort badeværelse 33250 + de fliser man måtte vælge ved 200 kr. pr. m² ca. 7000 kr. tillægges.

Priser er inkl. moms og vådrumsbehandling.

Der er enkelte gulvklinker der er løse, pris ca. 6500 kr."

Af selskabets taksatorrapport af 1/3 2021 fremgår bl.a.:

"4. Anmeldelse/beskrivelse af skade

Kunden anmelder følgende: Pludselig revne i fliser på væggen i badeværelse. De er synlige.

I det lille badeværelse mod syd lavede jeg en bankeprøve på flisevæggene. På ydervæggen mod syd var ca. 30 % skrukke, på væg mod vest var ca. 45 % skrukke. I brusenichen mod gang var ca. 40 % skrukke – de øvrige vægge i bruseniche var med 10 henholdsvis 5 % skrukke fliser.

På ydervæggen over vinduet var der revner over 3 fliser.

Der var 2 revnede gulvfliser ud fordøren og også 3 stk. i brusenichen. Det blev oplyst at fuger i brusenichen mellem gulv og vægge var udskiftet og fuger i bunden af nichen repareret.

I det store badeværelse mod øst var der på væg mod værelse op 10 % skrukke fliser og på ydervæggen ca. 5 %, på bruse vangen mod skabe og på væg i brus mod stue var op til 30 % skrukke. Det blev oplyst at fuger i brusenichen mellem gulv og vægge var udskiftet og fuger i bunden af nichen var repareret/udskiftet.

5. Årsag til skade samt omfang + foto af forholdet

På grund af manglende udbedring vil skaderne udvikle sig og have større omfang.

...

8. Yderligere oplysninger og vurdering af forholdet

Jeg mener at vi kan afvise forholdet dels på grund af det i TR nævnte, men også fordi forholdet er forværret siden overtagelsen den 15. oktober 2019 på af den manglende udbedring af f.eks. de revnede klinker.

9. Interne noter til besigtigelsen

Ejendommen er tidligere besigtiget under skadenummer ... den 25. november 2019 og her noterede jeg mig følgende:

Ved min besigtigelse så jeg på badeværelset ved soveværelset og her var fuger så forvitret at underlaget for klinkerne kunne ses. Ingen af klinkerne var dog skrukke. Alle gummifuger var med defekter og har formentlig udløb af levetid. Der er formentlig vådrumsmembran så der er ikke umiddelbart fare for udsivning til øvrige gulve.

I det lille badeværelse var der primært defekter i gummifuge omkring gulvafløb samt i mørtelfuger tæt herved. Ingen af klinkerne var dog skrukke. Alle gummifuger var med defekter og har formentlig udløb af levetid. Der er formentlig vådrumsmembran så der er ikke umiddelbart fare for udsivning til øvrige gulve.

Skadeårsag: Formentlig dårligt udført fugearbejde, muligvis også for tynd, da fuger i brusenichen ligger lavere end på de øvrige badeværelsesgulve udenfor nichen."

Af selskabets taksatorrapport af 2/3 2021 fremgår bl.a.:

"4. Anmeldelse/beskrivelse af skade

Kunden anmelder følgende: Tagrender er næsten alle rundt huset utætte i samling. Dette er opdaget nu, hvor sneen smelter og der hænger istapper og det drypper.

Ved besigtigelsen var der ingen synlige utætheder, men kunden har fremsendt fotos med istapper i samlingerne primært ved hjørner og midt på facader.

Nogle af samlestykkerne på langsider er ekspansionsstykker som ikke er limet og derfor er utætte. Typisk monteres ekspansionsstykker hvis der er mere end 15 meter mellem nedløb og er der tagrender hele vejen rundt som her monteres der ekspansionstudse ved alle nedløb.

5. Årsag til skade samt omfang og fotos af forholdet.

Skadeårsager kan være mange f.eks. opstår utætheder typisk i samlingerne.

Beskidte tagrender betyder ofte, at vandet ophober sig og fryser til is i vintermånederne. Og når vandet udvider sig, flækker tagrenden.

Solens stråler nedbryder plastikken stille og roligt, som årene går.

6. Udbedring og omkostninger

Udbedring: **Rens tagrenden.** Fjern først blade og skidt. Brug fx en hjemmelavet tagrendeskovl (fx en halveret sodavandsflaske) eller tag handsker på og brug klør fem.

Skyl tagrenden efter. Brug en vandkande eller en haveslange, og tør efter med køkkenrulle eller en klud, så tagrenden er helt tør.

Fug med silikone. Hvis en almindelig samling blot har løsnet sig (ikke ekspansionsamlinger og studse), kan du fuge med silikone. Brug en fugepistol og afslut med at glatte fugen med en våd finger.

Du kan også vælge at bruge en vandfast lim og lime de to stykker tagrende sammen.

...

9. Interne noter til besigtigelsen

Jeg mener at der er tale om helt forventelige og påregnelige forhold alderen på huset taget i betragtning (23 år) samt vejrliget."

Af rapport af 12/5 2021 fra en rådgivende ingeniør indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Besigtigelse af revner i fliser og utætte tagrender

...

Revner i flisevægge – Skade ...

Forsikringstager anmelder pludselige revner i fliser på vægge i badeværelse. De er synlige.

Ved min besigtigelse kunne jeg konstatere det samme omfang som [taksator] og en yderlige revnet flise over dør i stort badeværelse.

Fliserne i det store badeværelse mod øst

På væg mod værelse op til 10 % skrukke fliser og på ydervæggen ca. 5 %, på bruse vangen mod skabe og på væg i brus mod stue var op til 30 % skrukke.

Fliserne i det lille badeværelse mod syd

På ydervæggen mod syd var ca. 30 % skrukke, på væg mod vest var ca. 45 % skrukke. I brusenichen mod gang var ca. 40 % skrukke – de øvrige vægge i bruseniche var med 10% henholdsvis 5 % skrukke fliser.

På ydervæggen over vinduet var der revner i 3 fliser. Der var 2 revnede gulvfliser ud for døren og også 3 stk. i brusenichen.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at forsikringstager har fået repareret /udskiftet fuger i brusenichen mellem gulv og vægge og fuger i bunden af brusenichen i begge badeværelser.

...

Ifølge BYG-ERFA:

Utilstrækkelig stabilitet i småhuse er ofte skyld i revnedannelse i væggene. Problemet opstår, når der ikke er tilstrækkelig mulighed for at føre de vandrette vindkræfter fra loft til fundament.

I småhusbyggeriet er det typisk væggene der skades, når der sker stabilitetssvigt, da væggene er det mellemlid, der skal føre kræfterne fra tag til fundament. Disse svigt fører til revner i væggene.

De mest almindelige årsager til at fejl opstår i småhusbyggeriet er utilstrækkeligt gennearbejdet projektgrundlag, mindre god håndværksmæssig udførelse kombineret med, at de fleste småhuse opføres uden tilstrækkeligt tilsyn. Man har i dag et godt billede af de faktiske årsager, men i de fleste tilfælde er svigtet opstået som en kombination af flere forhold, så det er vanskeligt at fastlægge en entydig årsag. Fejl opstår typisk under opførelsen af byggeriet, hvilket gør det vanskeligt at fastlægge årsagen ved et senere eftersyn.

På Weblager findes nedenstående plan- og snittegning for ejendommen ... Weblageret indeholder ingen statiske beregninger, så det ikke er muligt at få en indsigt i, hvorledes vindkræfter på tagkonstruktion bliver ført til fundament. På snittegning er angivet, at bagmur og skillevægge er Leca elementer. På bagmur er der lagt en rem 25x100 mm, hvorpå spær er fastgjort med BMF-beslag. Det fremgår ikke af Weblager, at tagkonstruktionen er etableret med vindkryds eller anden form for sikring af stabilitet i tagkonstruktionen.

...

Hvis der ikke er sikret tilstrækkelig stabilitet i tagkonstruktionen, og Leca elementerne ikke er monteret i overensstemmelse med fabrikantens anvisning, vil tryk og sug fra vind på tagfladen resultere i, at Leca elementerne i bagmuren bliver udsat for påvirkninger, der forplanter sig videre til skillevægge og medfører forskydninger og spændinger i Leca elementerne, der resulterer i revner, og i vægge der er beklædt med fliser, vil der forekomme revner i fliser og løse fliser – skrukke fliser.

Det er vanskeligt entydigt at fastlægge årsagen til de revnede og skrukke fliser i ejendommen ..., men det antages, at mindre god håndværksmæssig udførelse i kombination med svingninger i fugtighed og temperatur er nogle af de væsentligste årsager til, at vedhæftningen af vægfliser løbende gennem de seneste 23 år partielt er sluppet og resulteret i den registrering af omfanget, der er foretaget over revnede og skrukke fliser, som også bliver nævnt i tilstandsrapporten, der er udarbejdet den 20.06.2019.

Revnede og skrukke vægfliser er tidstypiske for tilsvarende ejendomme som ..., der er opført i 90'erne, hvor der ikke har været den nødvendige fokus på stabilitet og fastgørelse af Leca elementerne, der kan sikre, at vindkræfter fra tag via rem og Leca elementer bliver ført til fundament.

Leca elementerne i ejendommen ... vil til stadighed blive påvirket af kræfter, og dermed vil der opstå forskydninger og spændinger, der fortsat kan resultere i revner i vægge og i vægge med fliser. Som følge heraf er det vigtigt, at der sker en løbende vedligeholdelse og fornyelse af fliser og fuger for at sikre tæthed. Manglende vedligehold og udskiftning af revnede fliser og fuger kan medføre fugtindtrængning, der kan nedbryde vedhæftningen af fliser og klinker samt medføre skade på bagvedliggende bygningsdele og installationer.

Ifølge Videncenter Boliu:

Hvornår trænger bløde fuger til at blive skiftet ud?

De bløde fuger har en begrænset levetid og skal derfor skiftes ud med nogle års mellemrum. Selve fugemassen, kvaliteten af arbejdet, de omgivende materialer og påvirkning fra slid og fugt er alt sammen med til at påvirke levetiden. Det er derfor svært at sige præcist, hvor længe en fuge kan holde. Derfor er det en god ide at tjekke dem nøje 1 gang om året. Som udgangspunkt må du regne med, at fuger skal skiftes ca. hvert 5. år, men i praksis kan fugerne holde meget længere, hvis de er korrekt udført, og du sørger for løbende vedligeholdelse.

Det fremgår af korrespondancen mellem forsikringstager og Frida Forsikring, at murerfirmaet ... har vurderet, at omkostningen for nedhugning og opsætning af nye fliser i det lille badeværelse er 30.250 kr. inkl. moms og tilsvarende for det store badeværelse er omkostningen 39.750 kr. inkl. moms og hertil gulvklinker 6.500 kr. inkl. moms. Samlet omkostning 76.500 kr. inkl. moms.

Som et alternativ til nedhugning af fliser og opsætning af nye er reparation med injektionsteknik. Fordele ved reparation af løse fliser med injektion er blandt andet, at det medfører mindst mulig gene, og det er både et hurtigere og billigere alternativ til udskiftning af flisebelægninger og traditionelt klinkearbejde.

Der findes en række specialistfirmaer indenfor injektionsteknik. Et af disse firmaer er ... der formentlig vil kunne afhjælpe de skrukke fliser. Omkostningen vil jeg vurdere til at være i niveauet 20.000 kr. inkl. moms.

Uanset valg af afhjælpning, vil der fremover fortsat kunne forventes at der kan registreres revner og skrukke fliser som følge af de forhold, der er nævnt ovenfor. Dette medfører, at der i særlig grad, som det ligeledes forholder sig i alle andre tilsvarende ejendomme som ..., skal være fokus på vedligeholdelse og løbende udskiftning af revnede fliser, klinker og fuger i vådrum.

Utætte tagrender – Skade ...

Forsikringstager har anmeldt at tagrender rundt om hele huset er utætte i samlingerne, og at dette er opdaget i forbindelse med at sneen smelter, og der hænger istapper som drypper.

...

Det antages, at tagrenderne på ejendommen pt. har en alder på 23 år.

Ifølge [håndværkerfirma]:

En plasttagrende har en lang levetid, hvis du sørger for at vedligeholde dem løbende – de kan holde helt op til 25 år.

Ved besigtigelsen kunne omfanget af utætte samlinger ikke registreres. Men det må antages, at utæthederne er i samlestykkerne, hvor tagrenderne i længde er samlet.

Utætheder kan været et resultat af, at samlingerne ikke er limet og monteret korrekt i henholdt til fabrikantens forskrifter, ligesom utæthederne kan skyldes frostsprængninger, hvis tagrenderne ikke har været vedligeholdt i tilstrækkeligt omfang.

På vestsiden ved terrasse kunne der konstateres farveforskel i tagrenden, hvilket kan skyldes ælde.

Sammenfatning

Årsagen til de registrerede skrukke fliser antages at være mindre god håndværksmæssig udførelse i kombination med bevægelser i Leca elementer og svingninger i fugtighed og temperatur.

Utætte tagrender kan skyldes, at de ikke er monteret korrekt i henhold til fabrikantens forskrifter eller, at ælde og frostsprængninger som følge af manglende oprensning af renderne har nedbrudt samlingerne."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

A Forhold under 5.000 kr.

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

H Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.

I Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid.

J Skader, der er forårsaget af forhold, som forsikringstager på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten burde have udbedret, hvis skaden i så fald ikke var opstået."

Nævnet har fået forelagt fotos af badeværelser og tagrender.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1998 og overtaget af klageren den 15/10 2019.

Revne og skrukke klinker i badeværelser

I januar 2021 anmeldte klageren forhold ved klinkerne på væggene i ejendommens to badeværelser. Hun har blandt andet anført, at der pludseligt kom revner, og at klinkerne er hule. I tilstandsrapporten står der intet om væggene udenfor vådområdet/brusekabinen. De i tilstandsrapporten omtalte fuger i bruseområdet er repareret på begge badeværelser. Desuden bruges det lille badeværelse meget sjældent, da der kun er 2 personer i beboelsen, og de skader, som der reelt er klaget over, ligger ikke i direkte forbindelse til bruseområdet, hvorfor hun er uforstående over for, at skader kan stamme derfra. Med hensyn til det store badeværelse er hun ligeledes uforstående overfor, at forholdet kan stamme fra skader, da der i tilstandsrapporten kun er nævnt forhold omkring skader i bruseområdet.

Ankenævnet for Forsikring

15.

96877

Klageren ønsker, at selskabet anerkender de skader på væggene, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Selskabet har afvist dækning. Det er selskabets opfattelse, at den omstændighed, at klageren ikke har udbedret alle skaderne omtalt i tilstandsrapporten, er årsag til, at der nu er opstået nye revnedannelser i badeværelserne. De nye revner er derfor ikke dækket af den tegnede ejerskifte-forsikring, jf. vilkårenes punkt 5B. Det er endvidere selskabets opfattelse, at det, at der på tidspunktet for anmeldelsen 1 år og 2 måneder efter overtagelsen af ejendommen, er konstateret et par nye revner, og der i øvrigt er tale om mange skrukke fliser, ikke er et forhold, som nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder fra 1998 i almindelig god vedligeholdelsesstand jf. vilkårenes punkt 4B.

Af mail af 11/2 2021 fra et murerfirma fremgår det blandt andet, at "efter gennemsyn af badeværelser, kan jeg konstatere, at de fleste, fliser på væggene i både stort badeværelse og lille badeværelse er løse, de står i spænd, så hvis man skærer en ud så falder de alle, de har sluppet væggen, det er få stykker der sidder fast, så det giver ikke mening at reparere det. Pris på lille badeværelse, nedtage fliser, slibe vægge, montere nye, lille badeværelse 25250 kr. + de fliser man måtte vælge ved 200 kr. pr m² ca. 5000 kr. tillægges. Stort badeværelse 33250 kr. + de fliser man måtte vælge ved 200 kr. pr m² ca. 7000 kr. tillægges. Priser er inkl. moms og vådrumsbehandling. Der er enkelte gulv klinker der er løse, pris ca. 6500 kr."

Af selskabets taksatorrapport af 1/3 2021 fremgår det blandt andet, at "I det lille badeværelse mod syd lavede jeg en bankeprøve på flisevæggene. På ydervæggen mod syd var ca. 30 % skrukke, på væg mod vest var ca. 45 % skrukke. I brusenichen mod gang var ca. 40 % skrukke – de øvrige vægge i bruseniche var med 10 henholdsvis 5 % skrukke fliser. På ydervæggen over vinduet var der revner over 3 fliser. Der var 2 revnede gulvfliser ud for døren og også 3 stk. i brusenichen. Det blev oplyst at fuger i brusenichen mellem gulv og vægge var udskiftet og fuger i bunden af nichen repareret. I det store badeværelse mod øst var der på væg mod værelse op

10 % skrukke fliser og på ydervæggen ca. 5 %, på bruse vangen mod skabe og på væg i brus mod stue var op til 30 % skrukke. Det blev oplyst at fuger i brusenichen mellem gulv og vægge var udskiftet og fuger i bunden af nichen var repareret/udskiftet". Det fremgår endvidere, at "Jeg mener at vi kan afvise forholdet dels på grund af det i TR nævnte, men også fordi forholdet er forværret siden overtagelsen den 15. oktober 2019 på af den manglende udbedring af f.eks. de revnede klinker".

Det fremgår af rapport af 12/5 2021 fra en rådgivende ingeniør, at "Ved min besigtigelse kunne jeg konstatere det samme omfang som taksator ... og en yderlige revnet flise over dør i stort badeværelse". Det fremgår endvidere, at "Det er vanskeligt entydigt at fastlægge årsagen til de revnede og skrukke fliser i ejendommen ..., men det antages, at mindre god håndværksmæssig udførelse i kombination med svingninger i fugtighed og temperatur er nogle af de væsentligste årsager til, at vedhæftningen af vægfliser løbende gennem de seneste 23 år partielt er sluppet og resulteret i den registrering af omfanget, der er foretaget over revnede og skrukke fliser, som også bliver nævnt i tilstandsrapporten, der er udarbejdet den 20.06.2019. Revnede og skrukke vægfliser er tidstypiske for tilsvarende ejendomme som ..., der er opført i 90'erne, hvor der ikke har været den nødvendige fokus på stabilitet og fastgørelse af Leca elementerne, der kan sikre, at vindkræfter fra tag via rem og Leca elementer bliver ført til fundament. Leca elementerne i ejendommen ... vil til stadighed blive påvirket af kræfter, og dermed vil der opstå forskydninger og spændinger, der fortsat kan resultere i revner i vægge og i vægge med fliser. Som følge heraf er det vigtigt, at der sker en løbende vedligeholdelse og fornyelse af fliser og fuger for at sikre tæthed. Manglende vedligehold og udskiftning af revnede fliser og fuger kan medføre fugtindtrængning, der kan nedbryde vedhæftningen af fliser og klinker samt medføre skade på bagvedliggende bygningsdele og installationer".

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 6.1 (Gulvkonstruktion/-belægning) med karakteren K2, at "På gulve udenfor den belastede vådrumszone i lille badeværelse, der ligger for enden af mellemgang, er der gulvklinker med manglende korrekt vedhæftning umiddelbart ved indgangsdør til badeværelset. Endvidere er der revner i 2 gulvklinker. Note: Er udenfor den bela-

stede vådrumszone, men når klinker ikke har korrekt vedhæftning er der risiko for revner ved hård belastning". Af punkt 6.2 (Vægkonstruktion/-belægning) fremgår det med karakteren K3, at "På overvæg i bruseområde i badeværelse, der ligger i direkte tilknytning til værelse, er der vægklinker med manglende korrekt vedhæftning. Note: Manglende korrekt vedhæftning kan forårsage fugtnedsivning og skadesudvikling i ved og omkringliggende, samt tæring på eventuelt nedstøbte rør", og at "På overvæg, dvs. over blandingsbatteri i bruseområde i lille badeværelse, som ligger for enden af mellemgang, er der klinker med manglende korrekt vedhæftning. Note: Manglende korrekt vedhæftning kan forårsage fugtindsivning og skadesudvikling i ved og omkringliggende, samt tæring på eventuelt indstøbte rør". Det fremgår af punkt 6.3 (Fuger) med karakteren K3, at "Fugning ved overgang væg og gulv i bruseområde i lille badeværelse, som ligger for enden af mellemgang, er ikke helt intakt. Note: Fuger skal være helt tætte for at hindre fugtnedsivninger i underliggende samt tæring på eventuelt indstøbte rør", og at "Fugning ved overgang væg og gulv i bruseområde i badeværelse, der ligger i direkte tilknytning til gavlværelse, er ikke intakt på lille væg der vender imod badeværelselementer. Note: Manglende tæthed i fuger kan forårsage fugtindsivning og skadesudvikling i ved og omkringliggende, samt tæring på eventuelt indstøbte rør". Af punkt 6.4 (Gulvafløb) fremgår det med karakteren K3, at "Fuge omkring gulvafløbsramme i bryggers er ikke intakt. Det samme gælder ved omkring gulvafløbsramme i bruseniche i lille badeværelse, der ligger for enden af mellemgang. Note: Manglende tæthed i fuger kan forårsage fugtindsivning og skadesudvikling i ved og omkringliggende, samt tæring på eventuelt indstøbte rør".

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

Nævnet bemærker endvidere, at det faktum – at en bygningsdel ikke er udført håndværkfagligt korrekt – ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har bevist, at de anmeldte forhold vedrørende revnede og skrukke klinker/fliser på de to badeværelser går ud over, hvad klageren måtte påregne på baggrund af ejendommens byggemåde, alder og oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet finder på denne baggrund, at klageren har bevist, at forholdene på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet skal derfor dække reparation af revnede og skrukke klinker/fliser (evt. ved injektion) på de to badeværelser i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne bortset fra de forhold, der er omtalt i tilstandsrapporten, som er undtaget dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der på begge badeværelser er tale om et betydeligt antal skrukke fliser, at klageren har anmeldt forholdet kun lidt over et år efter overtagelsen, og at selskabet efter nævnets vurdering ikke har bevist, at den omstændighed, at klageren ikke har fået udbedret alle forholdene nævnt i tilstandsrapporten skulle være årsag til skaderne, hvilken antagelse i øvrigt heller ikke understøttes af den af selskabet indhentede ingeniørrapport. Nævnet finder endvidere, at udbedringen af forholdet går væsentligt ud over, hvad der kan betragtes som almindelig vedligeholdelse af en ejendom fra 1998. Nævnet henviser endvidere til sag 67479.

Tagrender

Den 15/2 2021 anmeldte klageren, at næsten alle tagrender rundt om huset var utætte i samlingen. Hun har blandt andet anført, at det fra starten havde dryppet fra tagrenderne, men der troede hun, at det var fugt og regnvejr. Det er først, da det blev rigtig frost, at det blev konstateret, at istapper hang under tagrenderne rigtig mange steder rundt om huset. Ligeledes kunne det konstateres, at tagrenderne var utætte i alle samlinger. Klageren ønsker, at selskabet anerkender at dække skaden, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Selskabet har i betingelserne nævnt levetiden for plasttagrender, hvorfor det er hendes opfattelse, at forholdet skal dækkes.

Selskabet har afvist dækning. Selskabet har anført, at det forhold, at tagrenderne i dag fremstår med mulige utætheder ved samlingerne, ikke afviger nævneværdigt fra, hvad klageren må for-

vente af en alders- og typetilsvarende plasttagrende på 23 år, hvorfor forholdet ikke opfylder skadebegrebet, jf. vilkårenes punkt 4B. Selskabet har endvidere anført, at klageren ikke har dokumenteret, at de anmeldte forhold har været til sted på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen. Endelig har selskabet anført, at forholdet kan udbedres for under forsikringens bagatelgrænse.

Af selskabets taksatorrapport af 2/3 2021 fremgår det blandt andet, at "Ved besigtigelsen var der ingen synlige utætheder, men kunden har fremsendt fotos med istapper i samlingerne primært ved hjørner og midt på facader. Nogle af samlestykkerne på langsider er ekspansionsstykker som ikke er limet og derfor er utætte. Typisk monteres ekspansionsstykker hvis der er mere end 15 meter mellem nedløb og er der tagrender hele vejen rund som her monteres der ekspansionstudse ved alle nedløb". Det fremgår også, at "Skadeårsager kan være mange f.eks. opstår utætheder typisk i samlingerne. Beskidte tagrender betyder ofte, at vandet ophober sig og fryser til is i vintermånederne. Og når vandet udvider sig, flækker tagrenden. Solens stråler nedbryder

plastikken stille og roligt, som årene går". Omkring udbedring af forholdet fremgår det, at "**Rens tagrenden.** Fjern først blade og skidt. Brug fx en hjemmelavet tagrendeskovl (fx en halveret sodavandsflaske) eller tag handsker på og brug klør fem. **Skyl tagrenden efter.** Brug en vandkande eller en haveslange, og tør efter med køkkenrulle eller en klud, så tagrenden er helt tør. **Fug med silikone.** Hvis en almindelig samling blot har løsnet sig (ikke ekspansionssamlinger og studse), kan du fuge med silikone. Brug en fugepistol og afslut med at glatte fugen med en våd finger. Du kan også vælge at bruge en vandfast lim og lime de to stykker tagrende sammen". Det fremgår endvidere, at "Jeg mener at der er tale om helt forventelige og påregnelige forhold alderen på huset taget i betragtning (23 år) samt vejrliget".

Af rapport af 12/5 2021 fra en rådgivende ingeniør fremgår det blandt andet, at "Det antages, at tagrenderne på ejendommen pt. har en alder på 23 år. Ifølge [håndværkerfirma]: *En plasttagrende har en lang levetid, hvis du sørger for at vedligeholde dem løbende – de kan holde helt op til 25 år.* Ved besigtigelsen kunne omfanget af utætte samlinger ikke registreres. Men det

må antages, at utæthederne er i samlestykkerne, hvor tagrenderne i længde er samlet. Utætheder kan været et resultat af, at samlingerne ikke er limet og monteret korrekt i henholdt til fabrikantens forskrifter, ligesom utæthederne kan skyldes frostsprængninger, hvis tagrenderne ikke har været vedligeholdt i tilstrækkeligt omfang. På vestsiden ved terrasse kunne der konstateres farveforskel i tagrenden, hvilket kan skyldes ælde".

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tagrenderne på anmeldelsestidspunktet var ca. 23 år gamle, og at forholdet først er anmeldt ca. 1 år og 4 måneder efter overtagelsen af ejendommen. Nævnet finder også, at der må påregnes en vis løbende vedligeholdelse af ældre plasttagrender, og at der ikke er oplysninger i sagen, der er understøttet, at forholdet går ud over almindelig vedligeholdelse.

Nævnet har også lagt vægt på, at det af selskabets taksatorrapport af 2/3 2021 fremgår, at "Skadeårsager kan være mange f.eks. opstår utætheder typisk i samlingerne. Beskidte tagrender betyder ofte, at vandet ophober sig og fryser til is i vintermånederne. Og når vandet udvider sig, flækker tagrenden. Solens stråler nedbryder plastikken stille og roligt, som årene går", og at "Jeg mener at der er tale om helt forventelige og påregnelige forhold alderen på huset taget i betragtning (23 år) samt vejrliget".

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at tagrenderne er besigtiget af en rådgivende ingeniør, der i sin rapport af 12/5 2021 har henvist til, at en plasttagrende har en levetid på op til 25 år ifølge et håndværkerfirma, og at han i rapporten endvidere har anført, at "Utætte tagrender kan skyl-

Ankenævnet for Forsikring

21.

96877

des, at de ikke er monteret korrekt i henhold til fabrikantens forskrifter eller, at ælde og frostsprængninger som følge af manglende oprensning af renderne har nedbrudt samlingerne".

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder de fremlagte fotos, hvor der ses istapper i samlingerne – kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet finder, at selskabet ikke skal afholde klagerens omkostninger til syn- og skøn.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Domus Forsikring A/S, V/Frida Forsikring Agentur A/S, skal dække reparation af revnede og skrukke klinker (evt. ved injektion) på de to badeværelser i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne bortset fra de forhold, der er omtalt i tilstandsrapporten.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Peter Thønnings