

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 4. maj 2022 blev i sag nr. 97567:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 21/11 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Ejendom overtaget 15/7 2019

Vandindtrængen gennem tag flere steder i huset februar 2021

Ejerskifteforsikring aktiveret --> selskabet afslår i første omgang --> jeg klager over afgørelsen --> sagen sendes til Gjensidiges egen klageafdeling --> jeg får medhold juni 2021, men der er uenighed om dækningens størrelse. Jeg klager over denne og får endeligt afslag på at der ændres ved erstatningssummen den 1. november 2021

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At selskabet erkender at der var en ikke beskrevet konstruktionsfejl på taget idet skotrenden kun har faldt til den ene side. Gjensidige vil lappe på det eksisterende, men ikke udbedre det grundlæggende problem."

Selskabet har i brev af 10/12 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har modtaget vores forsikringstagers klage om omfanget af meddelt dækning i forbindelse med

vandindtrængen ved tag. Årsagen til det anmeldte er anmærket i tilstandsrapporten, hvorfor vi alene har meddelt dækning til følgeskade.

Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et enfamiliehus opført i 1960 med senere tilbygning. Vores forsikringstager overtager ejendommen 15. juli 2019 og tegner ejerskifteforsikring med basisdækning for en 5 års periode (bilag A). Forsikringsbetingelser nr. 2535004 er gældende (Bilag B). Tilstandsrapporten er bilagt klagen.

Tilstandsrapporten

Om tagkonstruktionen anføres bl.a. under bygning A:

1.Tagkonstruktion/-belægning/ skotrende		
1.2 Tagfald	K1	Der forekommer vandansamlinger enkelte steder på taget f.eks. i skotrende hvor de to tagflader mødes.

Overordnet sagsforløb

Vores forsikringstager [Klager] anmelder 17. februar 2021, 1 ½ år efter overtagelsen, at der trænger vand ned gennem taget ved køkken og værelse. Klagers håndværker anfører, at tagpap er nedslidt på tagflade mod vest og nedbrudt skifferbelægning, at skotrenden er utæt og virker blød omkring aftræksrør, at taget fra skotrende mod øst er forsøgt repareret med markante dampbuler, at skotrende har synligt bagfald fra afløb. Det anføres, at skaden skyldes bagfald på skotrende og utæt tagpap.

Vi besigtiger forholdet ved Netværkshåndværker ..., hvorefter forholdet afvises som dækningsberettigende med henvisning til anmærkning i tilstandsrapporten samt der ikke var påvist skade på overtagelsestidspunktet.

I forbindelse med klage til Klageansvarlige Enhed [KE] drøftes det anmeldte på ny med Netværkshåndværkeren, hvorefter der meddeles dækning til utætheder. Derudover iværksættes undersøgelse af tagkonstruktionens ventilationsforhold. Klagen til KE henlægges.

Undersøgelsen viser, at der ikke er manglende ventilation i tagkonstruktionen, hvorefter der alene er tale om utæthed i tagpaptaget. Der meddeles dækning til påsvejsning af 2 lag tagpap på tilbygning samt skotrende/overgangen mellem de to bygninger (billeder vedlægges som bilag C).

Klager er af den opfattelse, at der skal ske udbedring af fald på skotrende/overgang mellem hovedhus og tilbygning, hvilket vi afviser med henvisning til tilstandsrapportens anmærkning punkt 1.2.

KE genoptager klagebehandlingen, som dog ikke medfører ændring i afgørelsen. Vi henviser til svar af 1. november 2021 (bilagt klagen), også for en mere uddybende sagsgennemgang.

Herefter indbringes afgørelsen for Ankenævnet for Forsikring.

Vores vurdering

Indledningsvist skal vi bemærke, at vi ved besvarelsen har lagt til grund, at klagen alene angår skotrenden/overgang mellem de to bygninger, hvorfor vi alene forholdet os til dette. Skulle klagen omhandle andre forhold, ex. afløb mod syd eller andre forhold bedes dette oplyst, hvorefter vi vil forholde os til disse samt sende vores bemærkninger.

Som det fremgår, har vi, trods utætheden opstår 1 ½ år efter overtagelsen, anerkendt og meddelt dækning til pålægning af to lag nyt tagpap på tilbygningen samt skotrenden/overgangen mellem bygningerne.

Vi har dog ikke meddelt dækning til årsagen som skyldes vandsamlinger i skotrenden/overgangen til tilbygningen, da dette er anmærket i tilstandsrapporten punkt 1.2.

Det er vores opfattelse, at Klager med anmærkningen, som er formuleret entydigt: 'der forekommer vandansamlinger enkelte steder på taget f.eks. i skotrende hvor de to tagflader mødes', behørigt er orienteret om, at taget har en beskaffenhed, hvorefter der må forventes, at vand samler sig stedvist og i hvert fald i skotrenden/samlingen mellem de to bygninger, som konkret er nævnt.

Klager er således orienteret om, lunke/bagfald på taget, særligt i skotrenden/samlingen, hvorefter Klager er bekendt med, at der vil være vand, som ikke kan få afløb og derfor vil samle sig.

Uanset anmærkningen på tidspunktet for tilstandsrapportens udfyldelse i maj 2019 er vurderet til K1, hvilket svarer til en mindre alvorlig skade, er Klager med anmærkningen orienteret om, at der er en latent og konkret vedligeholdelsesbyrde for taget for så vidt angår de lunke og bagfald, som de anmærkede vandsamlinger er udtryk for.

Den omstændighed, at forholdet er anmærket som 'mindre alvorlig skade', bevirker dette ikke, at en køber ikke skal forholde sig til anmærkningen. Selv 'mindre alvorlig skade' er udtryk for skade, som bør observeres og skal udbedres, da forholdet – særligt af denne karakter – vil udvikle sig og med tiden måske blive udtryk for mere alvorlig skade.

På det foreliggende grundlag er det vores opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a, idet Klager behørigt er orienteret om, at der konkret er vandsamling i skotrenden og der dermed er udfordringer med den underliggende konstruktion i form af bagfald eller lunke.

Afslutningsvist skal vi anføre, at det fremlagte tilbud fra Klagers tømrer ..., er med en prissætning som er noget højere end tilbuddet fra Netværkshåndværker svarende til 34.462,50 inkl. moms (bilag D). Udover et højere prisniveau indeholder Klagers tilbud tillige udbedring af skotrende/samling mellem de to bygninger. Vi tager generelt forhold for Klagers tilbud, idet vi gør opmærksom på forsikringen dækker det billigste udbedringstilbud. Klager er naturligvis velkommen til at benytte egen håndværker, men vi kan, som anført, alene tilbyde at deltage med et beløb som svarer til tilbuddet fra Netværkshåndværkeren."

Klageren har i mail af 17/12 2021 til nævnet bl.a. anført: "Jeg har set dokumenterne igennem og har enkelte bemærkninger. Gjensidige anfører nedenstående på side 2: 'Indledningsvist skal vi bemærke, at vi ved besvarelsen har lagt til grund, at klagen alene angår skotrenden/overgang mellem de to bygninger, hvorfor vi alene forholdet os til dette. Skulle klagen omhandle andre forhold, ex. afløb mod syd eller andre forhold bedes dette oplyst, hvorefter vi vil forholde os til disse samt sende vores bemærkninger.'

Det forhold at skotrenden fremstår med et forkert fald, så vandet ikke kan få afløb mod nord bevirker, at der kommer en for stor vandbelastning på afløbet mod syd når det regner. Tagrende og

nedløbsrør kan ikke 'optage' vandmængderne tilstrækkeligt, så vandet plasker ud over tagrenden og opfugter træværket og er til stor gene fordi vandet vælter ned foran døren til køkkenet. Det beskrevne forhold ønskes medtaget i sagen."

Selskabet har i brev af 10/1 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget Klagers oplysning af 17. december 2021 om vandbelastning af afløb mod syd på grund af skotrendens konstruktion.

Indledningsvist skal vi anføre, at skotrendens konstruktion vil medføre, at vand kan samle sig i skotrenden, jf. sagens billeder i bilag C. Skotrendens konstruktion vil ikke i sig selv medføre, at tagvand generelt afledes anderledes end tagets konstruktion i sig selv tilsiger.

Af sagens oplysninger fremgår det, at konstruktionen er udført således at tagrende på den oprindelige bygning skal opsamle tagvand fra såvel den oprindelige bygning som tilbygning. En konstruktion af denne karakter vil ved kraftig regn/skybrud medføre risiko for overløb.

Lejlighedsvis overløb som følge af kraftig regn/skybrud er ikke udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand, da overløb under disse omstændigheder vil forekomme uanset hvordan konstruktionen/tagrenden er udført.

Netværkshåndværker oplyser, at de ved besigtigelsen ikke er forevist eller oplyst om forhold som kan henføres til følger efter overløb – de er ikke forevist opfugtning, følger herefter eller lignende.

Netværkshåndværkeren bemærker i øvrigt, at i betragtning af taget alder burde et forhold af denne karakter have manifesteret sig i skade på træværk på nuværende tidspunkt, hvilket ikke er tilfældet.

Klagers oplevelse af, at 'vandet vælter ned foran døren til køkkenet' er således ikke verificeret i form af følger/skader på ejendommen.

Som anført er et forhold af denne karakter, ikke i sig selv er udtryk for dækningsberettigende skade, hvorefter vi må konstatere, at Klager ikke har dokumentet eller godtgjort dækningsberettigede forhold."

Til dette har klageren fremsendt mail af 23/1 2022, hvori det bl.a. er anført:

"Jeg har følgende kommentar: Skotrenden har et afløb placeret mod nord. Pga. bagfald på skotrenden kan regnvandet ikke ledes hen til afløbet mod nord. Af samme årsag ledes al vandet mod syd, hvorved tagrenden ikke kan optage vandtilførslen uden at der kommer overløb og vandet vælter ned i gården. Tagrenden er rensat for smuds og snavs.

Min egen håndværker beskrev det på denne måde da han besigtigede taget: 'Hvad er årsagen til skaden? Skaden skyldes bagfald på skotrende, hvorved der samles en større mængde vand i skotrenden. Fejlmonteret tagpap reparation. Bagfald på skotrenden skyldes formentligt nedbøjning/sætning i eksist. tagkonstruktion, eller fejlkonstruktion ifm. Tilbygning'.

Overløb forekommer ved alm.nedbørsmængder, der er ikke tale om skybrud.

Hertil har selskabet i brev af 8/2 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Det forhold, at der er bagfald på skotrenden, som i denne sag, hvor vand samler sig lokalt i skotrendens fordybning, medfører ikke den vandaflledning/skademekanisme som Klager beskriver.

Det er heller ikke den skademekanisme, som Klagers håndværker beskriver. Håndværkerens svar på vores spørgsmål er i sin helhed bilagt klagen.

Tilbygningen er jf. sælgers oplysninger i tilstandsrapporten udført i 1975, og fremstår som udført i overensstemmelse med dagældende byggeskik.

Henset til tilbygningens alder må vi lægge til grund, at dersom der forekom overløb ved almindelig nedbør, ville dette have manifesteret sig i konkret skader eller tegn på skadepåvirkning på og omkring ejendommen. Vi har ikke ved vores besigtigelse konstateret eller fået vist sådanne forhold, ligesom Klager heller ikke har beskrevet skadefølger tidligere.

Vi har ikke yderligere bemærkninger til sagen, som kan afgøres på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget en billedrapport fremlagt af selskabet. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 6/5 2019 fremgår det bl.a.:

"1.2 Tagfald K1

Der forekommer vandansamling enkelte steder på taget, f.eks. i skotrende hvor de to tagflader mødes."

Af spørgeskema udfyldt af klagerens håndværker fremgår det bl.a.: "**Beskriv hvad der er skadet, og hvor på bygningen.**

Skaden omfatter den lille tagflade mod øst samt skotrende.

Tagpappen er meget nedslidt på tagflade mod vest, og fremstår med nedbrudt skifferbelægning.

Skotrenden er utæt og virker blød omkring aftræksrør ca. midt på skotrenden.

Taget er fra skotrende og mod øst, forsøgt repareret. Reparationer ligner umiddelbart ikke noget, som er lavet professionelt.

Tagpap på tagflade mod øst fremstår med markante dampbuler.

Skotrenden er utæt og virker blød omkring aftræksrør ca. midt på skotrenden.

Skotrenden har markant synligt bagfald fra afløb, mere end 3 cm.

Hvor stort er omfanget?

Skaden omfatter skotrende og lille tagflade mod øst ca. 47m².

Skotrenden udgør heraf ca. 14m².

Hvad er årsagen til skaden?

Skaden skyldes bagfald på skotrende, hvorved der samles en større mængde vand i skotrenden. Fejlmonteret tagpap reparation. Bagfald på skotrenden skyldes formentligt nedbøjning/sætning i eksist. tagkonstruktion, eller fejlkonstruktion ifm. tilbygning.

Hvordan kan skaden repareres?

Skaden kan repareres ved opskæring af skotrende og taget mod øst, med udførelse af ny skotrende.

NB! Da den store tagflade mod vest er meget nedslidt, forudsættes garanti på arbejdet, at bygherre får udskiftet den resterende del af taget i samme proces som reparationen af skotrenden.

Hvad koster det at udbedre skaden?

Tilbud er vedlagt.

Hvad er alderen på den beskadigede bygningsdel, der er skade på?

Huset er opført i 1960. Tagpap er renoveret senere år?"

Af tilbud indhentet af klageren af 25/3 2021 fremgår det bl.a.:

"Renovering af skotrende på tagpaptag.

Opsætning af stillads/gelænder.	1,000 stk	3.600,00	3.600,00
Demontering af eksist. aftrækshætter og udluftning.	3,000 stk	400,00	1.200,00
Demontering af sternkapsler på stern mod øst.	19,000 m	15,00	285,00
Opskæring og bortskaffelse af tagflade mod øst.	32,000 m ²	230,00	7.360,00
Opskæring og demontering af eksist. skotrende.	14,000 m ²	264,00	3.696,00
Opretning af bjælkelag/montering af kiler for fald.	14,000 m ²	366,00	5.124,00
Montering af tagkrydsfiner med fald mod afløb 1:40.	47,000 m ²	299,15	14.060,00
Aftrækshætter monteres som eksist.	2,000 stk	800,00	1.600,00
Montering af alu- sternkapsler.	19,000 m	112,00	2.128,00
Påsvejsning af 2 lag tagpap i skotrende og tagflade mod øst, udført med udluftning afløb og nye sternkapsler.	47,000 m ²	475,00	22.325,00
Bortskaffelse af byggeaffald	1.250,000 kg	1,98	2.475,00

Nettobeløb 63.853,00

Moms 25,00% af 63.853,00 15.963,25

Total 79.816,25"

Af selskabets netværkshåndværkers overslag på reparation af 16/4 2021 fremgår det bl.a.:

"Arbejdet omfatter

Opskæring 2-3 steder i paptag for undersøgelse af utæthed eller manglende ventilation.

Hermed fremsendes tilbud på rep. af tag på ... ca. 53 m² Pap tag med 2 lag pap.

Medregnet: Pap, tagbrønd, Alu kapsel, taghætter, air lift

Ikke medregnet: opretning af lunke i tag

Udbedring af evt. rådkader/insekt angreb er ikke medregnet.

Bygherre tegner entreprise/all-risk forsikring, inden opstart.
Vinter foranstaltninger afregnes efter regning.
Samlet pris kr. 23.900,00 eks. Moms"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"Skade

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

Ved 'skade' forstås brud, lækage, 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.

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

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

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1960 med en tilbygning fra 1975 – den 15/7 2019. Klageren anmeldte den 17/2 2021, at der trængte vand ned gennem taget ved køkken og værelse. Selskabet har afvist dækning af årsagen til skaden – vandsamlinger i skotrenden/overgangen til tilbygningen – da denne er anmærket i tilstandsrapporten. Selskabet har anerkendt dækning af følgeskaden i form af pålægning af to lag nyt tagpap på tilbygningen samt skotrenden/overgangen mellem bygningerne i henhold til overslag på reparation fra netværkshåndværkeren på kr. 34.462,50 fratrukket klagerens selvrisko på 5.300 kr.

Klageren kræver, at selskabet ikke bare lapper på det eksisterende, men udbedrer det grundlæggende problem og erkender, at der ikke var beskrevet en konstruktionsfejl på taget, idet skotrenden kun har fald til den ene side. Klageren har indhentet tilbud på udbedring af 25/3 2021 fra egen håndværker på kr. 79.816,25. Under sagen for nævnet har klageren ønsket, at også det forhold, at skotrenden fremstår med et forkert fald, så vandet ikke kan få afløb mod nord, bevirker, at der kommer en for stor vandbelastning på afløbet mod syd, når det regner, medtages i sagen. Klageren har anført, at dette har medført, at tagrende og nedløbsrør ikke kan optage vandmængderne tilstrækkeligt, så vandet plasker ud over tagrenden og opfugter træværket og er til stor gene, fordi vandet vælter ned foran døren til køkkenet. Klageren har oplyst, at overløb forekommer ved almindelige nedbørsmængder.

Selskabet har anført, at det fremgår af tilstandsrapporten, at "der forekommer vandansamlinger enkelte steder på taget f.eks. i skotrende, hvor de to tagflader mødes", og at klageren her ved er orienteret om, at taget har en beskaftenhed, hvorefter der må forventes, at vand samler sig stedvist og i hvert fald i skotrenden/samlingen mellem de to bygninger, som konkret er nævnt. I relation til klagerens oplysning om vandbelastning af afløb mod syd på grund af skotrendens konstruktion har selskabet påpeget, at skotrendens konstruktion gør, at vand kan samle sig i skotrenden, men at konstruktionen i sig selv ikke gør, at tagvand generelt afledes anderledes, end tagets konstruktion i sig selv tilsiger. Selskabet har anført, at konstruktionen er udført således, at tagrende på den oprindelige bygning skal opsamle tagvand fra såvel den oprindelige bygning som tilbygning, og at en konstruktion af denne karakter ved kraftig regn eller skybrud vil medføre risiko for overløb, men at lejlighedsvis overløb ikke er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ankenævnet for Forsikring

9.

97567

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på overtagestidspunktet den 15/7 2019 var forhold ved taget og skotrenden – udover det af selskabet anerkendte – der udgjorde skade eller risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra det forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse og herunder, at selskabet har opgjort erstatningen på baggrund af dets netværkshåndværkers tilbud.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren i tilstandsrapporten var advaret om, at der var vandansamling på taget, herunder i skotrenden. Nævnet henviser til, at det fremgår med karakteren K1 af tilstandsrapportens punkt 1.2, at "der forekommer vandansamling enkelte steder på taget, f.eks. i skotrende hvor de to tagflader mødes".

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort skade som følge af overløb, og at selskabet har oplyst, at deres netværkshåndværker ved besigtigelsen ikke er blevet forevist eller oplyst om forhold, som kan henføres til følger efter overløb i form af opfugtning, følger herefter eller lignende.

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.



Svend Bjerg Hansen