

Ankenævnet for Forsikring

Den 10. august 2022 blev i sag nr. 97899:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Den forsikrede ejendom er opført i 1964 og klageren overtog ejendommen 15/12 2020 på baggrund af tilstandsrapport af 16/7 2020.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.3 Skotrender/inddækninger	K3	Inddækning mod tag på udestue er stedvist med bagfald og defekter. Note: Der er risiko for fugtindtrængning.
1.4 Hætter/Aftræk	K3	Aftrækskanalen i tagrummet er mangelfuldt isoleret. Note: Der er risiko for, at der kan dannes kondens i aftrækskanalen, hvilket kan medføre følgeskader på andre bygningsdele.

I klageskema af 16/2 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg ønsker, at sagen bliver revurderet, så den tager hensyn til følgende:

- Begge taghætter har revner, hvilket gør, der kommer regn og tøsne ind
- Begge aftrækskanaler er forkert installeret og bør derfor anerkendes som fejlkonstruktioner (hvilket burde medføre en form for forsikringsdækning).
- Taksator ... (fra [husforsikringen]) understreger, at ejerskifteforsikringen bør dække dette, da det netop ikke fremgår af tilstandsrapporten (fx emhætten). [Taksatoren] under-

stregede, at netop dette punkt bør være en del af sagens vurdering og kan ikke ignoreres og bør medføre en form for forsikringsdækning. [Taksatoren] peger også på, at taghætterne er utætte.

Tilstandsrapporten viser kun, at der er mangel isolering hos et af aftrækskanalerne, men det ignoreres hvorvidt, at konstruktionerne er fejlkonstruktioner.

Bygningssagkyndig ... påpeger, at den indtrængende vand ikke er kondens, men vand ude fra.

Taksator ... skriver således efter besigtigelsen således:

'... Her er tale om fejlkonstruktion, aftræksrør er udført forkert og formentlig er taghætte utæt. I tilstandsrapport står der at aftrækskanalen i tagrummet er mangelfuld isoleret, men dem er der 2 af. Begge er tale om fejlkonstruktion. Begge aftræk bør laves om...'

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Da denne skade var til stede, da vi flyttede ind i huset og skaden ikke fremgik af tilstandsrapporten, er målet at få dækket følgende:

- At taghætterne bliver ordnet eller skiftet ud.
- Aftrækskanalerne konstrueres rigtigt.
- Ny emhætte."

Selskabet har i brev af 22/4 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører en aftrækskanal og to taghætter, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring.

DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdene dels er anmærket i tilstandsrapporten, og dels ikke giver anledning til skader.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ..., ... den 15. december 2020. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A** og tilstandsrapport som **bilag B**. Den 1. februar 2021 anmelder klager at der kommer vand igennem taget. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**.

Den 25. februar 2021 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag D**. Besigtigelsesnotatet vedrører ligeledes et tredje forhold, som ikke er medtaget i denne klage.

Den 7. maj 2021 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 5. november 2021 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring. Den 22. marts 2022 genbesigtiger DBF ejendommen. Genbesigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag E**.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udskiftning af taghætter, aftrækskanaler og emhætte.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 15. december 2020 var forhold ved taghætter og aftrækskanaler, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et typehus fra 1964 med tagplader af bølgeeternit og loftrum. Tagpladerne er ifølge klagers oplysninger i korrespondancen udskiftet i 2014.

Aftræk fra køkken

Ved besigtigelsen bliver besigtigelseskonsulenten oplyst af klager, at der kommer dryp fra emhætten i køkkenet. I det overliggende tagrum ses emhættens aftræk uden isolering. Aftrækket har ligeledes to 'knæk' fra taghætten i tagfladen til udsuget fra emhætten. Besigtigelseskonsulenten vurderer, at årsagen til dryp fra emhætten er manglende isolering af aftrækket.

I tilstandsrapporten punkt 1.4 er det anmærket med K3, at aftrækskanalen i tagrummet er mangelfuldt isoleret, og at der som følge heraf er risiko for kondensdannelse i aftrækskanalen med risiko for følgeskader.

Klager har fremlagt udtalelser fra sagkyndig, som har oplyst, at taghætten på tagfladen er monteret forkert, hvilket gør, at der er risiko for vandindtrængning. Derudover oplyser klagers sagkyndige, at flexslangen i tagrummet er udført med to store knæk, ligesom den ikke er isoleret, og overgange mellem flexslange og emhætteaftræk er ikke udført korrekt. Endeligt oplyser klagers sagkyndige, at emhætte skal have et el-tjek, og at emhætten skal udskiftes uden nærmere begrundelse herfor.

Det er DBF's opfattelse, at klager ikke har påvist, at der er forhold ved aftrækket til emhætten i køkkenet, som udgør en dækningsberettigende skade ud over, hvad der er anmærket i tilstandsrapporten punkt 1.4. Der kunne ved besigtigelserne ikke ses skader som følge af montering af taghætter, samlingernes udførelse samt knækkene på flexslangen. Det faktum, at der kan samle sig vand i flexslangen kan ikke siges i sig selv at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Derudover vil vandansamlingen i slangen ligeledes mindskes ved at slangen isoleres, som det er beskrevet i tilstandsrapporten.

At flexslangen er udført uhensigtsmæssigt, kan ikke i sig selv siges at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og afgørende er derfor, om forholdet har givet anledning til skade på bygningen. Dette er ikke tilfældet. Det er DBF's opfattelse, at en eventuel udretning af flexslangen ikke vil overstige bagatelgrænsen for dækning og i øvrigt vil kunne udbedres i forbindelse med udbedring af anmærkningen i tilstandsrapporten.

Endeligt er det DBF's opfattelse, at klager ikke har påvist, at emhætten skal udskiftes som følge af dryppene fra aftrækket som en følgeskade til kondenseringen, især da klager ved første besigtigelse af aftrækket oplyser besigtigelseskonsulenten, at emhætten fungerer som den skal.

Klagen bør derfor afvises.

Aftræk fra badeværelse

Derudover besigtiger konsulenten aftrækket til badeværelset, hvor klager også har observeret dryp fra aftrækket. I tagrummet observerer besigtigelseskonsulenten igen aftræk uden isolering (se billede 5 i bilag D). Aftrækket til badeværelset er ikke udført i flexslange men derimod i eternit. Besigtigelseskonsulenten vurderer ligeledes her, at den manglede isolering af aftrækket i tagrummet, medfører kondensdannelse, som kan give dryp. Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres utætheder ved overgange og rørgennemføringer, ligesom der ikke kunne måles forhøjede fugtniveauer i loftet ved aftrækket på badeværelset.

Ved genbesigtigelse af ejendommen undersøges taghætterne for både aftrækket fra emhætte og aftræk fra badeværelse. Ved besigtigelsen hældes vand på taghætterne for at undersøge tætheden på taghætterne. Besigtigelseskonsulenten konstaterer herefter, at der ikke kan konstateres utætheder i taghætterne, og at samlingerne i tagrummet er udført korrekt. Der er ingen revner at se på taghætterne, ligesom de ikke viser tegn på nedbrud eller deformation. Ved genbesigtigelsen var aftrækket til badeværelset (eternitrøret) pakket ind i mineraluld.

Klager har fremlagt udtalelser fra sagkyndig, som har oplyst, at taghætterne til begge aftræk er monteret omvendt, hvilket gør dem mere modtagelige overfor vandindtrængning. Derudover er overgangen mellem aftræk og taghætter ikke udført korrekt.

Klagers husforsikring har oplyst i deres besigtigelsesrapport, som er fremlagt af klager, at aftræksrørene til både køkken og badeværelse er udført forkert uden nærmere begrundelse herfor.

At eternitafttrækket i tagrummet ikke er isoleret, har efter DBF's opfattelse medført en smule kondensering i aftrækket med dryp i badeværelset til følge. Da manglende isolering af aftræk i tagrum er anmærket i tilstandsrapporten som 'aftrækskanalen' – i ental – må det lægges til grund, at ikke begge aftræk til emhætte og badeværelse er anmærket. Det er dog ikke påvist, at forholdet har medført følgeskader på nogle af aftrækkene, herunder især loftet på badeværelset, og forholdet vedrører derfor alene den mangelfulde isolering. Dette forhold vil ikke overstige klagers selvrisiko at få udbedret, hvorfor forholdet ikke er dækningsberettigende.

Såfremt klager kan fremføre dokumentation for, at klager har haft udgifter på over klagers selvrisiko til isolering det ene aftræk, vil DBF tilbyde dækning af udgifterne til isolering af aftrækket med fradrag af selvrisiko.

Da der ikke er tegn på, at andre dele af aftrækket, herunder blandt andet taghættens montering på tagfladen, samlinger og rørgennemføringer ikke giver anledning til skade eller vandindtrængning, er der ikke tale om dækningsberettigende forhold ved ejerskifteforsikringen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 16/7 2020, klagerens anmeldelse af 1/2 2021, selskabets besigtigelsesnotat af 25/2 2021, mail fra klageren til selskabet af 5/3 2021, vurdering fra byggesagkyndig af 10/3 2021 indhentet af klageren, mail fra klageren til selskabet 16/3 2021, selskabets afgørelse af 7/5 2021, selskabets

Ankenævnet for Forsikring

5.

97899

fastholdelse af 5/11 2021, husforsikringsselskabets besigtigelsesnotat af 23/7 2021, selskabets genbesigtigelsesnotat af 22/3 2022, fotos af ejendommen, police af 3/2 2021 og forsikringsbetingelser W.1.1.19. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af klagerens anmeldelse af 1/2 2021 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget Vi overtog huset d. 15.12.2020. Da jeg gerne vil være sikker på, at alt er som det skal være prøver jeg at tjekke på, at alt også er som det skal være. Jeg opdagede i dag, at der på loftet var to plader, hvor der var et større brændemærke, derudover var der vådt omkring dem.

Jeg løftede pladerne op og kunne se, at pladerne var lagt ovenpå et andet sæt bjælker, hvor det var tilsvarende. Dernæst var der et område, der var sort, der indikerede, at noget kunne være brændt på et tidspunkt. Desuden var også vådt og fugtigt på de underlæggende plader. Det brændte område ligger over en elinstallation, som jeg ikke kunne se, hvad var. Dog kunne jeg efterfølgende bevidne, at der var kommet vand i gryderne fra emhætten, (hvilket var efter jeg havde løftet pladerne og kigget ned). Dette vil endvidere kunne forårsage en kortslutning af den glas-keramiske kogeplade. Jeg var oppe og mærke på taget og fik våde fingre af at mærke på tagpladerne og bjælkerne over dette område. Der var både kondens på bjælker og vanddråber på tagpladerne.

Hvori består skaden (hvad er skaderamt) At der kommer vand gennem et tag, der er forholdsvis nyt.

At den indtrængende vand tidligere har forårsaget en brandskade. Dette er dog noget jeg vurderer ud fra det, jeg har set.

Endvidere handler dette også om omfanget af skaden er større end først regnet med."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 25/2 2021 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Fugt i opmagasinerede plader i tagrum.

Vand der trænger ned gennem emhætte i køkken.

Vand der trænger ned gennem ventilation i badeværelse.

...

Vand der trænger ned gennem emhætte i køkken:

Beskrivelse: Ved besigtigelsen anviser forsikringstager emhætte i køkken, han oplyser at man den senere tid har observeret dryp af vand fra emhætten. Foto 3. I overliggende tagrum ses emhættens aftræk, og dette ses med mangelfuld isolering. Foto 22. Forsikringstager oplyser ved besigtigelsen at emhætten fungerer.

Konklusion: Kondensvand fra emhætte kan tilskrives utilstrækkeligt isoleret aftræksrør i tagrummet. Når varm luft stiger op i det kolde aftræksrør i tagrummet, opstår der kondens som løber tilbage gennem emhætten.

Der er tale om et uisolaret spiralrør (aftræksrør) alder ca. 10 år.

Aktuelt ses ingen skader der kan dog grundet fugt i emhætte være nærliggende risiko kortslutning. Konstruktionen vedrørende aftræk er udført lovligt, men ikke sædvanligt for udførelsestidspunkt grundet den mangelfulde isolering.

Forholdet har været til stede ved overtagelse af ejendommen.

Udbedring:

Isolering af aftræk anslås at kunne udføre for under 5.000 Kr.

TILSTANDSRAPPORT/POLICEFORBEHOLD:

...

Anmærkninger i tilstandsrapport:

1.4 Hætter/Aftræk

K3 Aftrækskanalen i tagrummet er mangelfuldt isoleret.

Note: Der er risiko for, at der kan dannes kondens i aftrækskanalen, hvilket kan medføre følgeskader på andre bygningsdele.

Det er uvist om denne anmærkning vedrører aftræk fra emhætte, eller aftræk fra badeværelse.

...

Vand der trænger ned gennem ventilation i badeværelse:

Beskrivelse: Ved besigtigelsen anviser forsikringstager aftræk til badeværelse, han oplyser at man den senere tid har observeret dryp af vand fra aftrækket. Foto 26+27. I overliggende tagrum ses aftræksrøret, og dette ses uden isolering. Foto 5.

Konklusion: Kondensvand fra aftræk kan tilskrives uisolert aftræksrør i tagrummet. Når varm luft stiger op i det kolde aftræksrør i tagrummet, opstår der kondens som løber tilbage gennem aftræksrøret.

Der er tale om et uisolert oprindeligt eternitrør (aftræksrør). Aktuelt ses ingen skader og der vurderes henset at dryp sker i badeværelset ikke at være nærliggende risiko for skade. Konstruktionen vedrørende aftræk er udført lovligt, men ikke sædvanligt for udførelsestidspunkt grundet den manglende isolering. Forholdet har været til stede ved overtagelse af ejendommen.

Udbedring:

Isolering af aftræk anslås at kunne udføre for under 5.000 Kr.

TILSTANDSRAPPORT/POLICEFORBEHOLD:

...

Anmærkninger i tilstandsrapport:

1.4 Hætter/Aftræk

K3 Aftrækskanalen i tagrummet er mangelfuldt isoleret.

Note: Der er risiko for, at der kan dannes kondens i aftrækskanalen, hvilket kan medføre følgeskader på andre bygningsdele.

Det er uvist om denne anmærkning vedrører aftræk fra emhætte, eller aftræk fra badeværelse."

Af mail fra klageren til selskabet af 5/3 2021 fremgår bl.a.:

"Vi havde besøg af Tømrer- og snedkervirksomheden, ..., der også specificerer sig i at lave besigtigelser og på baggrund af dette komme med rådgivning og vejledning.

De vil også kunne komme med byggetilbud på det, der via forsikringen skal ordnes. I denne sammenhæng var [bygningssagkyndig] ude og kigge huset igennem og vil skrive en rapport, som vil kunne give endnu mere indblik i, hvad der er af problematikker i nogle af husets konstruktioner.

[Den bygningssagkyndige] påpegede, at der ligger en fejl i konstruktion og opsætningen af selve emhætten og dette ikke handler om isoleringen, men sjusk i selve opsætningen.

Her pointerede han, at hætterne på skorstene muligvis var sat forkert, hvilket gjorde, at vandet kommer ind. Desuden kunne han sige flere ting om selve opsætningen af emhætten. Særligt beskrev han, at forbindelsen mellem emhætten kun må stå i en 45 graders vinkel, så vandet kan komme ud, men her står det i en 180 graders vinkel, der gør vandet bliver siddende. Desuden pointerede han, at det ikke kun kan være kondens, men også må være vand udefra, da hætten nok er sat forkert, hvilket gør vandet kommer direkte ind.

Spørgsmål der rejser sig er også, hvorfor optræder der en del mug omkring skorstenen fra badeværelset. Handler dette om, at konstruktionen er forkert eller hætten på skorstenen er sat forkert?

[Den bygningssagkyndige] påpegede, at selve emhætten måtte være et forsikringsforhold, som ejerskifteforsikringen går ind og tager sig af.

Da jeg har talt med [den bygningssagkyndige] og jeres konsulenten ... fra Dansk Boligforsikring om problemet med hensyn til vandet i røret ved emhætten, tømmer jeg dette for vand samt stiller en spand under.

Desuden tjekkede han op på fugtskaden, som Dansk Boligforsikring også har været ude og besigtige. Her anbefalede han mig at kontakte en elektriker og få tjekket på elektriciteten i huset, da overgangen fra loftrum til stuen i huset ikke bør være direkte (med direkte menes, at det er muligt at kigge direkte ned gennem hullet og ind i stuen). Dette er en direkte kuldebro, hvori der sidder en elektrisk installation, hvilket også kan forårsage kortslutning eller andet.

Jeg sender billeder, der viser:

- røret til emhætten
- muggen omkring skorsten, der er over badeværelset (hvilket er en ny sag)
- Kuldebroen fra loft til stue

Desuden vil der i løbet af næste uge blive tilsendt en rapport fra [bygningssagkyndig], der viser samtlige skader bortset fra skimmelsvampskaden over badeværelset."

Af vurdering fra byggesagkyndig af 10/3 2021 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"FT melder om at der er kommet vand gennem emhætten.

- Aftræksrør er udført forkert.
 - Der mangler isolering omkring røret.
 - Udført i flexslange med 2 store knæk på. Placering af aftrækshætte er uhensigtsmæssig i forhold til hvor emhætte kommer gennem loft. Flexslange er fyldt med vand, som jeg har bedt FT om at tømme.
 - Jeg mener at begge aftrækshætter er monteret omvendt og derved er mere modtagelige overfor regnvand og sne.

Ankenævnet for Forsikring

8.

97899

- Aftræk fra emhætte er rektangel og går over til rundt. Mangler korrekt overgang.
- Emhætte skal have el-tjek. Evt. skifte til ny efter udbedring af aftræk.

FT melder om muligvis utæt aftræk til badeværelse.

- Aftræksrør er udført forkert.
 - Der mangler isolering omkring røret
 - Rektangel kanal gennem loft til rektangel aftrækskanal som er monteret med overgang på tværs.
 - Jeg mener at begge aftrækshætter er monteret omvendt og derved er mere modtagelige overfor regnvand og sne.
 - Vandskjolder og noget der ligner vækst kan være resultat af forkert monteret aftrækskanal."

Af mail fra klageren til selskabet af 16/3 2021 fremgår bl.a.:

"Efter aftale med [bygningssagkyndig], der også gennemførte besigtigelsen har jeg været oppe og se på skorstene/udluftningskanalerne, når det regner. [Den bygningssagkyndige] mente, at vandet også måtte komme ind udefra, da hætterne på kanalerne ikke sidder som de skal.

I denne sammenhæng viser vedlagte billeder, at der kommer vand ind gennem den påsatte tape flere steder fra, mens det regnede. Dette viser også, at det ikke kun kan være kondens. Dette giver også klarhed over, hvorfor der både har sat sig skimmelsvamp på pladerne omkring denne udluftningskanal. Skimmelsvampen er gået ned og sat sig i selve loftet til badeværelset.

... som er forsikringskonsulent hos Dansk Boligforsikring mente, at jeg skulle fjerne bjælkerne, hvorpå der var skimmelsvamp. Da det nu viser sig, at skimmelsvampen har sat sig i loftet til badeværelset samt bærende bjælker i huset, vil jeg mene, at det er en opgave, jeg ikke alene skal håndtere.

Tilstandsrapporten viser, at der er mangel på isolering. Dog fortæller den ikke, at hætterne på skorstenene er sat på en måde, der gør, at der kan komme vand ind.

Desuden skal det siges, at der vil komme en elektriker forbi på fredag, og rapporten han laver på huset vil blive sendt og lagt til denne sag. Han vil blandt andet tjekke op på emhætten og dens el-installation."

Af husforsikringsselskabets besigtigelsesnotat af 23/7 2021 fremgår bl.a.:

"I forlængelse af vores besigtigelse d 20-7 hvor vi besigtiget 2 forhold.

1) Skimmel på væg i stue.

Dette betragtes som en ældre skade formentlig har der stået en skorsten hvor inddækning kan have været utæt. Inden tidligere ejer har lagt nyt tag på.

Skimmel bør afrensnes og nyt filt opsættes. Skaden er ikke dækket på husforsikring.

2) Aftræk fra emhætte. Samt aftræk fra badeværelse.

Her er tale om fejlkonstruktion, aftræksrør er udført forkert og formentlig er taghætte utæt. I tilstandsrapport står der at aftrækskanalen i tagrummet er mangelfuld isoleret, men dem er der 2 af.

Begge er tale om fejlkonstruktion. Begge aftræk bør laves om og isoleres.

Der kunne ikke konstateres skade på loft.

Vi kan desværre ikke være behjælpelig med dækning på husforsikring på ovennævnte forhold, vi afslutter derfor sagen.

Mvh. Taksator ..."

Af selskabets genbesigtigelsesnotat af 22/3 2022 fremgår bl.a.:

"Du må meget gerne tage fat på kunden og aftale en tid for genbesigtigelse med ham. Som du kan se, har jeg orienteret ham om, at du kontakter ham.

Det, som vi skal fokusere på, er:

- Revner eller utætheder i taghætten – er der revner, utætheder eller andre deformationer i taghætterne, der forårsager vand på ydersiden af aftræksrørene inde i tagrummet – Se på begge aftræksrør (både den faste og den med flexslangen) på. *Der kan ved besigtigelsen ikke konstateres skader, fejl eller mangler vedrørende taghætter, ved besigtigelsen er taghætterne overhældt med vandkande udvendigt på tagfladerne, der har ikke kunnet konstateres utætheder. Begge taghætter fremstår tætte.*

- Er overgangen fra taghætte til aftræksrør udført korrekt *Alle samlinger er udført korrekt.*

- Flexslangen og om hvorvidt det er en ulovlig udførelse af flexslangen. *Flexslange er udført lovligt men uhensigtsmæssigt med de buk der er på den, dette giver dog ikke anledning til at der skulle opstå skader.*

På baggrund af ovenstående kan det konkluderes at: Vand i emhætte/i og på aftræksrør i såvel badeværelse som køkken er kondensbetingede da flexslange og eternitaftæksrør i er uisolaret.

Du behøver ikke lave et notat, du kan også bare sende mig en mail med dine observationer og vurdering samt nogle billeder."

Af police af 3/2 2021 fremgår bl.a.:

"Hvad dækker basisforsikringen?

- ✓ Ulovlige el-installationer
- ✓ Ulovlige vvs-installationer
- ✓ Udgifter til reparation af skjulte skader, som ikke er omtalt i tilstands- eller elinstallationsrapporten.

Hvad dækker den udvidede forsikring?

- ✓ Ulovlige bygningsindretninger
- ✓ Kosmetiske forskelle på fliser og sanitet
- ✓ Påbudt oprensning af forurennet grund
- ✓ Ulovlige stik- og kloakledninger i grunden udenfor bygningen."

Af forsikringsbetingelser W.1.1.19 fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?"

3.1

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

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2

Forsikringen dækker:

- udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)
- lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

3.3

Forsikringen dækker:

- udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i eller på de forsikrede bygninger.
- lovliggørelse af elinstallationer i eller på de forsikrede bygninger, såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

3.4

Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse,
- men inden købers overtagelse af ejendommen, og at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart 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.

...

4.12

Forhold under 5000 kr."

Fotos af ejendommen har været forevist for nævnet.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1964. Klageren overtog ejendommen 15/12 2020 og anmeldte den 1/2 2021, at der var vandindtrængen i taget.

Klageren ønsker, at selskabet dækker udbedring af taghætter og udbedring af aftrækskanaler samt ny emhætte. Han har anført, at begge taghætter har revner, hvilket gør, der kommer regn og tøsne ind, at der således ikke kun er tale om kondensdannelse, og at begge aftrækskanaler er forkert installeret og derfor bør anerkendes som fejlkonstruktioner. Klageren har henvist til besigtigelsesrapport fra husforsikringen. Af tilstandsrapporten fremgår det kun, at der mangler isolering af en af aftrækskanalerne, men det fremgår ikke, at der er tale om fejlkonstruktioner.

Selskabet har vedrørende aftræk til emhætte og emhætten anført, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade udover, hvad der er anmærket i tilstandsrapportens punkt 1.4. Der kunne ved besigtigelserne ikke ses skader som følge af montering af taghætter, samlinger-nes udførelse eller knæk på flexslangen. Det forhold, at der kan samle sig vand i flexslangen udgør ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Derudover vil vandansamlingen i slangen ligeledes mindskes ved at slangen isoleres, som beskrevet i tilstandsrapporten. At flexslangen er udført uhensigtsmæssigt, udgør heller ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand og forholdet har ikke givet anledning til skade på bygningen. Det er desuden selskabets opfattelse, at en eventuel udretning af flexslangen ikke vil overstige bagatelgrænsen for dækning og i øvrigt vil kunne udbedres i forbindelse med udbedring af anmærkningen i tilstandsrapporten. Selskabet har også anført, at klageren ikke har bevist, at emhætten skal ud-

skiftes som følge af dryp fra aftrækket som en følgeskade til kondenseringen. Klageren har ved første besigtigelse af aftrækket oplyst besigtigelseskonsulenten om, at emhætten fungerer som den skal.

I forhold til aftræk fra badeværelse har selskabet anført, at eternitafttrækket i tagrummet ikke er isoleret, hvilket har medført en smule kondensering i aftrækket med dryp i badeværelset til følge. Manglende isolering af aftræk i tagrum er anmærket i tilstandsrapporten som 'aftrækskanalen' – i ental – og det må derfor lægges til grund, at ikke begge aftræk til emhætte og badeværelse er anmærket. Der er dog ikke påvist følgeskader som følge af forholdet på nogle af aftrækkene, herunder især loftet på badeværelset, og forholdet vedrører derfor alene den mangelfulde isolering. Dette forhold vil ikke overstige klagers selvrisiko at få udbedret, hvorfor forholdet ikke er dækningsberettigende. Ved genbesigtigelsen blev der hældt vand på taghættene for at undersøge tætheden, og det blev konstateret, at der ikke var utætheder i taghættene og at samlinger i tagrummet er udført korrekt. Hvis klager kan fremlægge dokumentation for isolering af det ene aftræk på mere end selvriskoen, tilbyder selskabet dækning af udgifter med fradrag af selvrisiko.

Af tilstandsrapport af 16/7 2020 fremgår: "**Registrering af bygningens tilstand ... 1.4 Hætter/Aftræk K3 Aftrækskanalen i tagrummet er mangelfuldt isoleret. Note: Der er risiko for, at der kan dannes kondens i aftrækskanalen, hvilket kan medføre følgeskader på andre bygningsdele**".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 25/2 2021 fremgår: "**Vand der trænger ned gennem emhætte i køkken: Beskrivelse:** Ved besigtigelsen anviser forsikringstager emhætte i køkken, han oplyser at man den senere tid har observeret dryp af vand fra emhætten. Foto 3. I overliggende tagrum ses emhættens aftræk, og dette ses med mangelfuld isolering ... Forsikringstager oplyser ved besigtigelsen at emhætten fungerer. **Konklusion:** Kondensvand fra emhætte kan tilskrives utilstrækkeligt isoleret aftræksrør i tagrummet. Når varm luft stiger op i det kolde aftræksrør i tagrummet, opstår der kondens som løber tilbage gennem emhætten. Der er tale om et

uisoleret spiralrør (aftræksrør) alder ca. 10 år. Aktuelt ses ingen skader der kan dog grundet fugt i emhætte være nærliggende risiko kortslutning. Konstruktionen vedrørende aftræk er udført lovligt, men ikke sædvanligt for udførelsestidspunkt grundet den mangelfulde isolering. Forholdet har været til stede ved overtagelse af ejendommen. **Udbedring:** Isolering af aftræk anslås at kunne udføre for under 5.000 Kr. ... **Anmærkninger i tilstandsrapport:** ... K3 Aftrækskanalen i tagrummet er mangelfuldt isoleret. Note: Der er risiko for, at der kan dannes kondens i aftrækskanalen, hvilket kan medføre følgeskader på andre bygningsdele. Det er uvist om denne anmærkning vedrører aftræk fra emhætte, eller aftræk fra badeværelse. ... **Vand der trænger ned gennem ventilation i badeværelse:** ... **Konklusion:** Kondensvand fra aftræk kan tilskrives uisolere aftræksrør i tagrummet. Når varm luft stiger op i det kolde aftræksrør i tagrummet, opstår der kondens som løber tilbage gennem aftræksrøret. Der er tale om et uisolere oprindeligt eternitrør (aftræksrør). Aktuelt ses ingen skader og der vurderes henset at dryp sker i badeværelset ikke at være nærliggende risiko for skade. Konstruktionen vedrørende aftræk er udført lovligt, men ikke sædvanligt for udførelsestidspunkt grundet den manglende isolering. Forholdet har været til stede ved overtagelse af ejendommen. **Udbedring:** Isolering af aftræk anslås at kunne udføres for under 5.000 Kr. ... **Anmærkninger i tilstandsrapport:** ... K3 Aftrækskanalen i tagrummet er mangelfuldt isoleret. Note: Der er risiko for, at der kan dannes kondens i aftrækskanalen, hvilket kan medføre følgeskader på andre bygningsdele. Det er uvist om denne anmærkning vedrører aftræk fra emhætte, eller aftræk fra badeværelse".

Af vurdering fra byggesagkyndig af 10/3 2021 indhentet af klageren fremgår: "FT melder om, at der er kommet vand gennem emhætten. • Aftræksrør er udført forkert. ◦ Der mangler isolering omkring røret ◦ Udført i flexslange med 2 store knæk på. Placering af aftrækshætte er uhensigtsmæssig i forhold til hvor emhætte kommer gennem loft. Flexslange er fyldt med vand, som jeg har bedt FT om at tømme ◦ Jeg mener at begge aftrækshætter er monteret omvendt og derved er mere modtagelige overfor regnvand og sne ◦ Aftræk fra emhætte er rektangel og går over til rundt. Mangler korrekt overgang ◦ Emhætte skal have el-tjek. Evt. skifte til ny efter udbedring af aftræk. FT melder om muligvis utæt aftræk til badeværelse • Aftræksrør er udført forkert ◦ Der mangler isolering omkring røret ◦ Rektangel kanal gennem loft til rektangel af-

trækskanel som er monteret med overgang på tværs ◦ Jeg mener at begge aftrækshætter er monteret omvendt og derved er mere modtagelige overfor regnvand og sne ◦ Vandskjolder og noget der ligner vækst kan være resultat af forkert monteret aftrækskanal".

Af husforsikringsselskabets besigtigelsesnotat af 23/7 2021 fremgår: "I forlængelse af vores besigtigelse d 20-7 hvor vi besigtigede 2 forhold ... **2) Aftræk fra emhætte. Samt aftræk fra badeværelse.** Her er tale om fejlkonstruktion, aftræksrør er udført forkert og formentlig er taghætte utæt. I tilstandsrapport står der at aftrækskanalen i tagrummet er mangelfuld isoleret, men dem er der 2 af. Begge er tale om fejlkonstruktion. Begge aftræk bør laves om og isoleres. Der kunne ikke konstateres skade på loft".

Af selskabets genbesigtigelsesnotat af 22/3 2022 fremgår: "- Revner eller utætheder i taghætten – er der revner, utætheder eller andre deformationer i taghætterne, der forårsager vand på ydersiden af aftræksrørene inde i tagrummet – Se på begge aftræksrør (både den faste og den med flexslangen) på. *Der kan ved besigtigelsen ikke konstateres skader, fejl eller mangler vedrørende taghætter, ved besigtigelsen er taghætterne overhældt med vandkande udvendigt på tagfladerne, der har ikke kunnet konstateres utætheder. Begge taghætter fremstår tætte.* - Er overgangen fra taghætte til aftræksrør udført korrekt *Alle samlinger er udført korrekt.* - Flexslangen og om hvorvidt det er en ulovlig udførelse af flexslangen. *Flexslange er udført lovligt men uhensigtsmæssigt med de buk der er på den, dette giver dog ikke anledning til at der skulle opstå skader. På baggrund af ovenstående kan det konkluderes at: Vand i emhætte/i og på aftræksrør i såvel badeværelse som køkken er kondensbetingede da flexslange og eternitaftræksrør i er uisolaret*".

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper er klageren som skal bevise rigtigheden og størrelsen af sit krav.

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter producentanvisninger eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Aftrækskanaler i badeværelse og køkken

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, eller at der er ulovlige forhold, som er omfattet af den udvidede dækning – udover de udgifter, som selskabet har tilbudt at dække.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten, at "Aftrækskanalen i tagrummet er mangelfuldt isoleret", og at "Der er risiko for, at der kan dannes kondens i aftrækskanalen, hvilket kan medføre følgeskader på andre bygningsdele". Det følger af forsikringsbetingelsernes punkt 4.1, at forsikringen ikke dækker forhold, som er anført i tilstandsrapporten.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet – henset til at anmærkningen i tilstandsrapporten kun vedrører én aftrækskanal – har tilbudt at dække udgifter til isolering af det ene aftræk med fradrag af selvrisiko, hvis klageren fremlægger dokumentation for udgifter på over mere end selvrisikoen.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det af selskabets besigtigelsesnotat af 25/2 2021 fremgår, at både emhættens aftræk i køkken og aftræk til badeværelse var mangelfuldt isoleret, hvilket medfører, at der opstår kondens, som løber tilbage gennem aftræksrøret, og for så vidt angår aftrækket i køkkenet giver dryp ned gennem emhætten.

Nævnet har derudover lagt vægt på, at det af besigtigelsesnotatet fremgår, at der ikke ses aktuelle skader som følge af mangelfuld isolering af de to aftrækskanaler, og at der ikke var risiko for nærliggende skade ved dryp fra aftrækskanalen i badeværelset – henset til at der er tale om et badeværelse.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at det af besigtigelsesnotatet fremgår, at der grundet fugt i emhætten kan være nærliggende risiko for kortslutning, men at selskabet har tilbudt at dække udgifter til isolering af det ene aftræk med fradrag af selvrisiko, hvis klageren fremlægger dokumentation for udgifter på mere end selvrisikoen.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at det af selskabets genbesigtigelsesnotat af 22/3 2022 fremgår, at alle samlinger er korrekt udført, og at aftrækskanal/flexslange i køkkenet er lovligt, men uhensigtsmæssigt udført, da der er buk på slangen, men at det ikke giver anledning til, at der skulle opstå skader. Det fremgår yderligere at vand i emhætten og vand i og på aftræksrør er kondensbetingede som følge af aftrækskanalens manglende isolering.

Det kan ikke føre til andet resultat, at det af vurdering fra byggesagkyndig af 10/3 2021 indhentet af klageren fremgår, at aftrækskanal i køkken og badeværelse er forkert udført, da det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt optimalt.

Emhætte

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved emhætten, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, eller at der er ulovlige forhold, som er omfattet af den udvidede dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten, at "Aftrækskanalen i tagrummet er mangelfuldt isoleret", og at "Der er risiko for, at der kan dannes kondens i aftrækskanalen, hvilket kan medføre følgeskader på andre bygningsdele". Det følger af forsikringsbetingelsernes punkt 4.1, at forsikringen ikke dækker forhold, som er anført i tilstandsrapporten.

Ankenævnet for Forsikring

17.

97899

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ifølge oplysningerne på sagen, oplyste selskabets besigtigelseskonsulent om, at emhætten fungerer som den skal.

Nævnet har videre lagt vægt på, at isolering af aftrækskanalen i køkkenet væsentligt vil reducere kondens og dryp fra aftrækskanalen, og dermed også reducere risikoen for, at trænger vand ind i emhættens elektriske installationer.

Nævnet har videre lagt vægt på, at selskabet har tilbudt at dække udgifter til isolering af det ene aftræk med fradrag af selvrisiko, hvis klageren fremlægger dokumentation for udgifter på over mere end selvrisikoen.

Taghætter

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagestidspunktet var forhold ved taghætterne, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, eller at der er ulovlige forhold, som er omfattet af den udvidede dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ved selskabets besigtigelsesnotat af 25/2 2021 ikke er konstateret aktuelle skader som følge af forhold ved taghætterne.

Nævnet har også lagt vægt på selskabets genbesigtigelsesnotat af 22/3 2022, hvoraf det fremgår, at taghætterne blev overhældt med vand fra vandkande udvendigt på tagfladerne, men at der ikke kunne konstateres utætheder, og at begge taghætter fremstod tætte.

Det kan ikke føre til andet resultat, at det af vurdering fra byggesagkyndig af 10/3 2021 indhentet af klageren fremgår, at den byggesagkyndige vurderede, at begge aftrækshætter er monteret omvendt, og derved er mere modtagelige overfor regnvand og sne.

Som følge heraf

Ankenævnet for Forsikring

18.

97899

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav ved tilbyde at dække udgifter til isolering af det ene aftræk

med fradrag af selvrisiko, hvis klageren fremlægger dokumentation for udgifter på over mere end selvrisikoen.



Jens Kruse Mikkelsen

formand