

Ankenævnet for Forsikring

Den 28. september 2022 blev i sag nr. 98055:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 23/3 2022 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Der er uenighed om hvorvidt forsikringsbegivenheden i en ejerskifteforsikring er indtrådt. Forsikringen er af den opfattelse, at en oplysning om manglende fodblik bevirker, at der ikke kan opnås dækning for vandindtrængning i tagrummet. I realiteten er problemet, at undertaget er ført op over de nederste lægter og dermed opstår der en lunke, hvorfra vandet kan løber ind i tagrummet, og dette ville have været problemet uanset om der havde været fodblik, selv et nyt undertag ville med den konstruktion give en lunke, som ville bevirke stor sandsynlighed for skade, og i øvrigt må det slet ikke konstrueres på den måde. Uanset undertagets stand vil der være meget stor forskel på vandafledningen fra et korrekt monteret undertag med 35 graders hældning og et undertag med lunke, i det sidst nævnte med stor sikkerhed giver skader eller risiko for skader.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning for skaden"

Selskabet har den 8/4 2022 bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klageren klager over, at Alm. Brand har afvist at betale erstatning for udbedring af undertaget.

Klager har oprettet en Ejerskifteforsikring i Alm. Brand med gældende betingelser nr. ES 1501 – bilag A.

...

Sagens forløb

Klager anmelder den 24. oktober 2018 via nettet, at de den 21. oktober 2018 har konstateret, at der var en fejlkonstruktion i tagkonstruktionen - bilag 13.

Vores skadekonsulent besigtiger fodblik og skotrende, der ikke er lavet korrekt ifølge klager.

Forholdet bliver afvist jf. vores skadebrev af den 7. november 2018 - bilag 9.

I maj 2021 vender klager tilbage, da han er usikker på, om de har fået en tilbagemelding - klagers bilag 10 til 12. Den 1. juni 2021 genfremsender vi vores afgørelse - bilag 9.

Klager vender tilbage i august 2021 - bilag 7. Der er efterfølgende korrespondance mellem klager og selskabets skadekonsulent - bilag 4 til 6, hvor selskabet tilbyder at genbesigtige forholdene.

Selskabet genbesigtiger den 7. december 2021 og modtager samme dag bemærkninger fra klager og dennes advokat - bilag 2. Herefter sender vi vores afgørelse - bilag 1.

Tilstandsrapporten - bilag B - er udarbejdet i februar 2015 og klager overtager ejendommen den 15. juli 2015. Forsikringen er udgået den 15. juli 2020. Ejendommen er opført i 1984.

Sagens begrundelse

Indledningsvis skal vi gøre opmærksom på, at vi ud fra klagers beskrivelse til Nævnet, vurderer at der klages over manglende fodblik samt undertaget. Øvrige forhold vil ikke blive berørt i denne besvarelse til Nævnet. Hvis selskabet har misforstået klagen, hører vi gerne nærmere fra klageren.

Ejerskifteforsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger. Se betingelsernes afsnit 2, punkt 2.2.1.

I den forbindelse skal vi gøre opmærksom på, at fordi en konstruktion er opført underligt, ulovligt eller uhensigtsmæssigt, så er det ikke i sig selv en skade, der er dækket af ejerskifteforsikring, hvis konstruktionen fungerer rimeligt i forhold til, hvad man kan forvente.

At en konstruktion ikke følger lægningsvejledningen, er ikke i sig selv en skade. For at forholdet kan være dækket af Ejerskifteforsikringen, skal der være en skade eller nærliggende risiko for skade.

Endvidere fremgår det af punkt 2.3.1 i betingelserne, at forsikringen ikke dækker forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft muligheden for at taget forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

I tilstandsrapporten fremgår det blandt andet:

Punkt 1.3 Skotender/inddækninger: Enkelte tagsten ligger forkert, tæt ved skotrende. Note: Risiko for at regnvand skal trænge ind og opfugte træværk (se punkt 1.8). Forholdet har fået karakteren K3.

Punkt 1.8 Spær og lægter: Tegn på utætheder ved skotrende, idet træværk nederst ved skotrende er opfugtet, hvilket er registreret i tagrummet (se punkt 1.3). Note: Risiko for råd/svamp i træværk på grund af opfugtning. Forholdet har fået karakteren K3.

Punkt 1.10 Undertage/understrygning: Huller i undertaget flere steder. Plastundertaget er mørnet. Se også manglende fodblik. Note: Hvis/når der kommer regn eller fygesne ind ved tagstenene, vil der trænge vand ned gennem hullerne i undertaget og forårsage fugt i træværket med efterfølgende råd/svamp. Forholdet har fået karakteren K3.

Karakteren K3 beskriver kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

Manglende fodblik. Note: Fodblik er alu- eller zinkprofil, som undertag klæbes fast på ved tagrende, og som vil lede evt. vand effektivt ned i tagrenden. Hvis der ikke er fodblik, vil sollyset nedbryde den del af plastundertag som ikke er afskærmet af tagsten, og vand vil ikke blive ledt ud i tagrende, hvorved træværk kan blive opfugtet. Der er registreret, at undertag er mørnet nær tagrende, således at evt. vand på undertaget ikke ledes i tagrende, med ledes ud på træværk. Forholdet har fået karakteren K1.

Karakteren K1 beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Den bygningssagkyndige har under generelle kommentarer til bygningernes tilstand skrevet: Beboelsesbygningen er traditionelt opført og vedligeholdelsesstandarden er middel. For at normalt vedligeholdelse vil være tilstrækkelig må der regnes med istandsættelse i et vist omfang. Der er skader, som bør udbedres. Opmærksomheden henledes specielt på K2- og K3-skader, og specielt ved tagkonstruktionen.

Ved vores taksators besigtigelse er der ikke konstateret skade/nedbrydning af tagkonstruktionen. Af klagers anmeldelse - bilag 13 - fremgår det heller ikke, at der er skade, men at klager mener, at konstruktionsfejlen medfører nærliggende risiko for skade på bygningen, da undertaget er lagt forkert over den sidste lægte.

Der er ikke konstateret skade og selskabet mener heller ikke, at der er nærliggende risiko for, at der vil opstå skade som følge af konstruktionens opbygning, nu hvor konstruktionen er 38 år gammel.

Samtidig skal vi henlede opmærksomheden på, at Ejerskifteforsikringen ikke dækker omkostninger til udbedring af forhold, som klager, inden overtagelsen af ejendommen, er gjort opmærksom på f.eks. i tilstandsrapporten.

Klageren er i tilstandsrapporten blevet gjort opmærksom på, at undertaget er med huller og det er

mørnet.

I tilstandsrapporten er forholdet vedrørende undertaget beskrevet som en kritisk skade, og at undertagets funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Klager må derfor, inden overtagelsen af ejendommen, have haft en forventning om, at en udskiftning af undertaget var nødvendigt og nært forestående. Her 7 år efter er undertaget fortsat ikke udskiftet, trods beskrivelsen i tilstandsrapporten.

Klager er ligeledes gjort opmærksom på, at der ikke var monteret fodblik. Forholdet har fået karakteren K1 tilbage i 2015. Der er heller ikke sket skade som følge af det manglende fodblik.

Der er således ikke sket skade, som følge af konstruktionens opbygning eller som følge af det manglende fodblik, udover det klageren er gjort opmærksom på i tilstandsrapporten, hvorfor forholdet ikke opfylder betingelserne for dækning.

Konklusion

Der er ikke konstateret skade som følge af det manglende fodblik eller som følge af konstruktionens opbygning. Selskabet mener heller ikke, at der er nærliggende risiko for skade som følge heraf, nu hvor konstruktionen har fungeret 38 år. De anmeldte forhold opfylder derfor ikke betingelserne for dækning.

Samtidig står der i tilstandsrapporten, at fodblikket mangler og at undertaget er med huller og mørnet.

Klager har således haft en forventning om, at undertaget skal udskiftes."

Klageren har den 9/6 2022 bl.a. anført:

"Det fremgår at afsnit 1 under punktet 'sagens begrundelse' at min klage omhandler manglende fodblik, det er ikke korrekt, min klage omhandler at der er en lunke i undertaget, hvor der kan op-hobe sig en væsentlig mængde vand. (hvilket også fremgår af sidste side i bilag 13 – bilag til anmeldelse)

Det fremgår i afsnit 16-17 under punktet 'sagens begrundelse' at I ikke mener at der er konstateret en skade og at jeg 'kun' har anmeldt en nærliggende risiko for skade på bygningen. Jeg vil derfor gøre opmærksom på at jeg allerede da taksatorerne var på 1. besigtigelse blev spurgt om der havde været vand i konstruktionen, og dertil svarede jeg, at det ved nogle vejrforhold dryppede fra udhænget. Hvilket jeg også har gjort opmærksom på i den mail jeg fremsender den 22. september 2021 (Bilag 6), forud for 2. besigtigelse. I øvrigt bemærkes det er undertag er beregnet til at lede vand bort og ikke til at holde vand i konstruktionen, der er også samlinger i undertaget som aldrig vil være tætte til at holde på stående vand. Taksatorerne har ved begge besigtigelser været mest interesseret i at besigtige loftrummet, men har i ingen af tilfældene været interesseret i at besigtiget det område, hvor jeg har påpeget, at der har dryppet fra udhænget, så der er ikke noget at sige til, at I ikke har konstateret en skade.

Det fremgår i afsnit 20 under punktet 'sagens begrundelse' at I mener at det af tilstandsrapporten fremgår at undertaget bør udskiftes, undertaget bliver løbende vedligeholdt, der hvor solen har ramt undertaget eller hvor vindtrykket har lavet en revne i undertaget, således det ikke er muligt for vand og fygesne at trænge ned i konstruktionen. Det virker mest som om I forsøger at løbe fra jeres ansvar, når I påpeger nogle huller/revner der løbende bliver udbedret, på den stejle del af undertaget og ikke forholder jer til den skade, jeg har anmeldt, der hvor vandet samler sig, og hvor risikoen er væsentlig større for en større mængde vand kan trænge ind i konstruktionen.

Det fremgår at afsnit 21-22 under punktet 'sagens begrundelse', at jeg skulle have anmeldt det manglende fodblik. Jeg har som tidligere nævnt aldrig anmeldt det manglende fodblik, da jeg var blevet gjort bekendt med den del i tilstandsrapporten. Jeg selv derfor selv dække de omkostninger der er forbundet med etablering af fodblikket. Min anmeldelse går på lunken som vandet kan ophobe sig i inden det kommer ned til fodblikket.

Vedr. jeres konklusion, har jeg aldrig ydret ønske om at I skal dække omkostninger til et nyt undertag og fodblik. Jeg har anmeldt en nærliggende/skade ifm. den lunke, hvor der kan stå vand pga. en fejlkonstruktion i den nederste del af undertaget og det er den del jeg ønsker af få dækket omkostninger til at få udbedret.

Der virker for mig, som om selskabets taksator er mere optaget af at finde en årsag til at en anmeldt skade ikke skal dækkes, når man kommer på adressen 2x uden at man er interesseret i at se dybere på problematikken."

Selskabet har den 14/6 2022 bl.a. anført:

"Selskabet beklager, hvis vi har misforstået klagers anmeldelse.

Vi må afvise, at vi alene har besigtiget forholdet indefra. Vi vedlægger nogle af de billeder, som vores skadekonsulent har taget ved besigtigelserne - bilag C.

Klager mener, at der er nærliggende risiko for, at en større mængde nedbør kan trænge ind i konstruktionen, fordi der er en lunke i undertaget, som vandet kan ophobe sig i, inden det kommer ned til fodblikket.

Ved besigtigelserne var der ikke trængt vand ind i konstruktionen, hvorfor selskabet ikke mener, at forholdet opfylder betingelserne for dækning, nu hvor konstruktionen er 38 år gammel, ligesom vi ikke mener, at risikoen var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Endvidere oplyser klager, at det ved nogle vejrforhold, kan dryppe fra udhænget. At det drypper fra udhænget, er ikke i sig selv et forhold, som opfylder betingelserne for dækning over Ejerskifteforsikringen. Der var ved vores skadekonsulents besigtigelse ingen skade på udhænget.

Konstruktionen er nu mere end 38 år gammel, og udhængets og undertagets stand afviger ikke væsentlig fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor selskabet ikke mener, at der er et forhold, som opfylder betingelserne for dækning over ejerskifteforsikringen."

Til dette har klageren den 22/6 2022 bl.a. anført:

"Jeg skal lige korrigerer jeres tredje afsnit, hvor I har behov for at afvise, at forholdet alene er blevet besigtiget indefra. Jeg har tidligere skrevet at taksatorerne var mest interesseret i loftrummet og at området hvor det dryppede fra, ikke er blevet besigtiget, jeg har ikke påstået at I kun har udført besigtigelsen fra loftrummet. – Nedenstående er uddrag fra min sidste skriv, afsnit 2 nederste 3 linjer:

Taksatorerne har ved begge besigtigelser været mest interesseret i at besigtige loftrummet, men har i ingen af tilfældene været interesseret i at besigtiget det område, hvor jeg har påpeget, at der har dryppet fra udhænget, så der er ikke noget at sige til, at I ikke har konstateret en skade.

Når I afviser dækning fordi der ikke ved besigtigelsen var trængt vand ind i konstruktionen, mener jeg, at I burde have kigget på de områder, hvor jeg har konstateret, at der har dryppet vand fra udhænget. Det virker til at være en noget mangelfuld besigtigelse, der er lavet i begge tilfælde, som efter min vurdering hovedsagelig drejer sig om at finde forhold, der kan bruges til at afvise dækningen.

Ved forsikringsselskabets fremlæggelse af bilag C, kan det tydelig ses, at lungen ikke alene tilbageholder vand med også skidt.

Af nedenstående plantegninger, har jeg markeret hvor I har besigtiget taget ude fra (Blåt kryds), det stemmer også overens med den billede dokumentation der er vedlagt i bilag C. Der hvor de røde krydser er markeret, er de områder hvor jeg har konstateret at det drypper, men de områder er ikke blevet besigtiget af taksatorerne. Hvordan I kan skrive i jeres svar, at der ved skadeskonsulenten besigtigelse ingen skade på udhænget, er jeg noget forundret over, da I kun har kigget i loftrummet og ved det blå kryds.

...

Jeg skriver at det kun er ved nogle vejrforhold at det dryppe fra udhænget, er det fordi at tagfladen, hvor de røde kryds er markeret vender mod Nord/Øst og Øst, derfor er det ikke ved alle vindretninger, at der trænger vand ind på undertaget i det pågældende område. I skriver at dryp fra udhænget ikke i sig selv, er et forhold som opfylder betingelserne for dækning, men vi har at gøre med en alvorlig konstruktionsfejl hvor vand kan ophobe sig i undertaget og jeg har konstateret at det lejlighedsvis har dryppet fra udhænget, er det efter min vurdering et forhold, der bør være dækket af en ejerskifteforsikring, da der er risiko for at bygningskonstruktion tager skade.

Jeg ønsker som tidligere skrevet, ikke et komplet nyt undertag, men jeg ønsker at forsikringsselskabet dække de omkostninger der er ved at udbedre den fejlkonstruktion/skade, som bevirker at

der kan stå vand i undertaget og at det drypper fra udhænget, jeg bekoster selvfølgelig selv, etablering af det manglende fodblik som fremgår af tilstandsrapporten."

Hertil har selskabet den 27/6 2022 bl.a. anført:

"Indledningsvis må vi henlede opmærksomheden på, at vi normalt besigtiger det, klager viser og mener, der vedrører det anmeldte forhold.

Samtidig bemærker vi, at klager alene omtaler, 'at der er risiko for, at bygningskonstruktioner tager Skade', som følge af at det lejlighedsvis drypper fra udhænget.

Der er således ikke på nuværende tidspunkt, hvor konstruktionen er 38 år gammel, konstateret skade, hvorfor selskabet heller ikke mener, der er nærliggende risiko for skade."

Heroverfor har klageren den 7/7 2022 bl.a. anført:

"Jeg bliver noget overrasket over at læse jeres første afsnit, hvor I antyder, at I ikke har haft mulighed for at besigtige forholdet, da jeg som klager ikke skulle have vist og fortalt om de forhold, som jeg har anmeldt.

Jeg har ved begge besigtigelser spurgt taksatoren (sagkyndig), hvad han ønskede at se for, at han kunne danne sig et overblik over det anmeldte. I forbindelse med den dialog jeg havde med taksatoren ifm. Andet besøg vendte vi problematikken med dryp fra udhænget, som jeg også havde påpeget i min mail den 22/9-21 (bilag 6). Taksatoren mente ikke, det var nødvendigt at besigtige det specifikke område. Han ønskede kun at besigtige princippet for opbygningen af lunken. Det er årsagen til, at de billeder forsikringsselskabet tidligere har fremlagt, er taget på modsatte side af bygningen, da det er lettest at tilgå udhænget fra den side.

I den begrundelse I sender for at afvise dækningen den 7/12-21 (bilag 1), har I anført, at skade og nærliggende skade begrebet ikke er opfyldt pga. undertagets beskaffenhed og intet om, at der ikke er konstateret en skade på bygningskonstruktionen, som er det argument, I påpeger i jeres seneste skriv fra 27/6-22. – nedenstående er uddrag fra bilag 1.

Hertil kan jeg som nævnt ved besigtigelsen, kun sige at skade og nærliggende skade, begrebet, er ikke opfyldt, da huset er fra 1983 hvor det var normalt at lave afslutningen på denne måde, og da det ikke er selve afslutningen der er problemet, men mere undertagets mørhed, henvises også her til at undertaget er udtjent og at du er gjort opmærksom på dette, ved den tidligere beskrevne K3 på undertaget.

I jeres seneste skriv antyder I pludselig, at forholdet ikke er dækket, da bygningskonstruktionen ikke har taget skade, da det kun lejlighedsvis drypper fra udhænget. På baggrund af dette og det faktum, at konstruktionen er 38 år gammel, mener I heller ikke, at der er risiko for en nærliggende skade.

Ankenævnet for Forsikring

8.

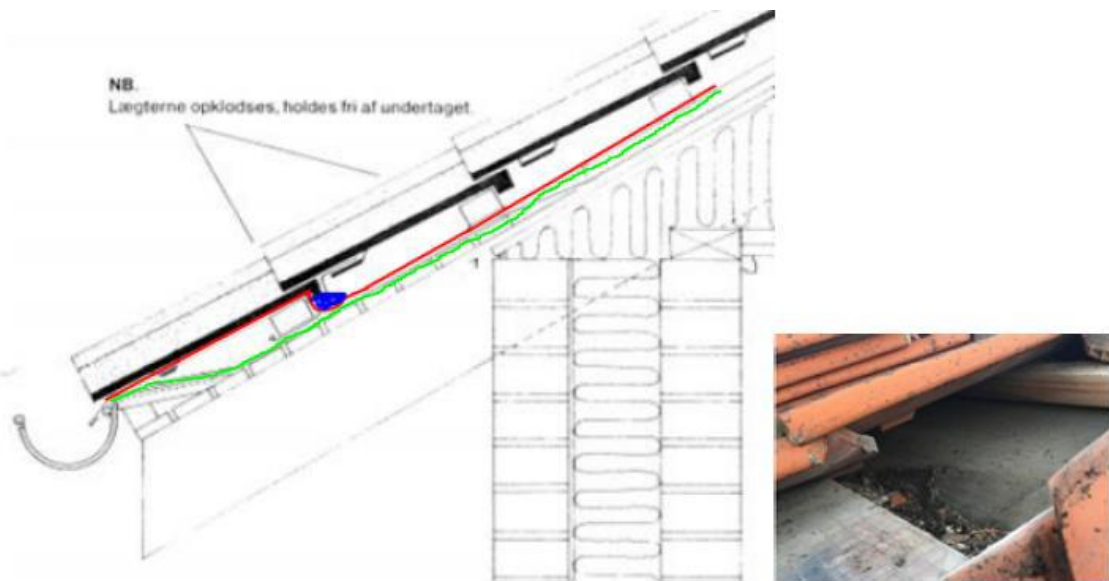
98055

Jeg er uforstående over for jeres argument om, at jeg hverken har en skade eller en nærliggende skade, selvom der er en alvorlig konstruktionsfejl, og der lejlighedsvis drypper fra udhænget ved bestemte vindretninger.

Princip-skitse og billede af konstruktionsfejlen:

Rød streg: Undertag som det er udført, hvor det blå markerer der, hvor vandet kan ophobe sig.

Grøn streg: Undertag som det burde være opbygget. (under nederste lægte)



Opsummering af årsagerne som anmeldelsen bliver afvist på:

1) I afviser dækning pga. at I mener det anmeldte forhold er nævnt i tilstandsrapporten. (Bilag 9)
Den anmeldte konstruktionsfejl vedrørende lunken i udhænget fremgår ikke af tilstandsrapporten.

2) I afviser dækning, pga. skade og nærliggende skade begrebet ikke er opfyldt, da huset er fra 1984,
hvor afslutning var normal af udføre med lunke over udhænget og hvor I ikke mener, det er afslutningen der er problemer, med undertagets mørhed. (Bilag 1)

I vejledning vedr. oplægning af tegltage fra marts 1983 beskrives det, at undertaget skal føres under nederste lægte, således der ikke opstår en lunke over udhænget. (Bilag 0)

Undertaget bliver løbende vedligeholdt med UV bestandigt undertags tape på den del, hvor der er hældning, og hvor sollyset har mulighed for at mørne undertaget.

3) I afviser dækning pga. der ikke er påvist en skade på bygningskonstruktionen, men kun risiko for skade, da det drypper lejlighedsvis fra udhænget, derved mener I ikke, at der er en skade eller nærliggende risiko for skade. (3. svar til AK)

Når der er en konstruktionsfejl, som bevirker, at vand kan ophobe sig i lunken over udhænget, og der drypper vand ud i udhænget tænker jeg der er stor risiko for at konstruktionen vil tage skade."

Selskabet har herefter den 29/7 2022 bl.a. anført:

"Som oplyst i vores 1. svar til Nævnet, side 2, afsnit 4 og 5, så er en fejlkonstruktion eller det at konstruktionen ikke følger en lægningsvejledning, ikke i sig selv en skade. Lunken har ikke medført skade og der er heller ikke nærliggende risiko for, at den vil medføre skade. Forholdet er derfor ikke dækket af forsikringen.

At undertaget er mørnet, er klager blevet gjort opmærksom på i tilstandsrapporten jf. punkt 1.10, hvorfor klager ved overtagelsen af ejendommen er gjort opmærksom på, at dette er et problem og at hullerne i undertaget kan give følgeskader. Forholdet har fået karakteren K3, hvilket beskriver, kritiske skader, som medfører, at undertagets funktion svigter inden for overskuelig tid og at dette svigt, risikerer at medføre skade på andre bygningsdele. Forhold som er nævnt i tilstandsrapporten, er ikke dækket af forsikringen. Se eventuelt selskabets 1. svar til Nævnet side 2 nederste og side 3.

Det er korrekt, at selskabet ikke mener, at der er nærliggende risiko for skade, når konstruktionen har holdt i mere end 38 år. Dette mener selskabet er i overensstemmelse med Nævnet hidtidige afgørelser."

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

A Beboelse

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning K3

Defekt plasttagplade ved lille overdækning foran fordør.

Note: Risiko for skade på træværk p.g.a. opfugtning af regnvand.

1.3 Skotrender/inddækninger K3

Enkelte tagsten ligger forkert, tæt ved skotrende.

Note: Risiko for at regnvand skal trænge ind og opfugte træværk (se pkt. 1.8).

1.6 Tagrender/tag nedløb K1

Tegn på utæthed ved tagrende ved hushjørne mod nordøst.

1.8 Spær og lægter K3

Tegn på utæthed ved skotrende, idet træværk nederst ved skotrende er opfugtet, hvilket er registreret i tagrummet. (Se pkt.1.3).

Note: Risiko for råd/svamp i træværk på grund af opfugtning.

1.10 Undertage/understrygning K3

Huller i undertag flere steder. Plastundertaget er mørnet. Se også manglende fodblik.

Note: Hvis/når der kommer regn eller fygesne ind ved tagstenene vil der trænge vand ned gennem hullerne i undertaget og forårsage fugt i træværk med efterfølgende råd/svamp.

K1 Manglende fodblik.

Note: Fodblik er alu- eller zinkprofil, som undertag klæbes fast på ved tagrende, og som vil lede evt. vand effektivt ned i tagrenden. Hvis der ikke er fodblik vil sollyset nedbryde den del af plastundertag som ikke er afskærmet af tagsten, og vand vil ikke blive ledt ud i tagrende, hvorved træværk kan blive opfugtet. Det er registreret, at undertag er mørnet nær tagrende, således at evt. vand på undertaget ikke ledes i tagrende, men ledes ud på træværk."

Af brev af 7/11 2018 fra selskabets skadekonsulent fremgår bl.a.:

"Din anmeldelse

Der er anmeldt at fodblik og skotrende ikke er lavet korrekt.

Min besigtigelse

Ved min besigtigelse kunne der konstateres at husets undertag var af typen Monafol, og at Monafolen var kørt ud i skotrenden og tætnet med Rufakit. Der er også manglende fodblik hele vejen rundt om huset.

Vi dækker ikke de anmeldte forhold

En ejerskifteforsikring dækker skader og nærliggende risiko for skader, som har været til stede inden jeres overtagelse af huset med mindre forholdene er benævnt i tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten er følgende anført.

1.8 Spær og lægter

K3 Tegn på utæthed ved skotrende, idet træværk nederst ved skotrende er opfugtet, hvilket er registreret i tagrummet. (Se pkt.1.3).

Note: Risiko for råd/svamp i træværk på grund af opfugtning.

1.10 Undertage/understrygning K3 Huller i undertag flere steder. Plastundertaget er mørnet. Se også manglende fodblik.

Note: Hvis/når der kommer regn eller fygesne ind ved tagstenene vil der trænge vand ned gennem hullerne i undertaget og forårsage fugt i træværk med efterfølgende råd/svamp.

K1 Manglende fodblik.

Note: Fodblik er alu- eller zinkprofil, som undertag klæbes fast på ved tagrende, og som vil lede evt. vand effektivt ned i tagrenden. Hvis der ikke er fodblik vil sollyset nedbryde den del af plastundertag som ikke er afskærmet af tagsten, og vand vil ikke blive ledt ud i tagrende, hvorved træværk kan blive opfugtet. Det er registreret, at undertag er mørnet nær tagrende, således at evt. vand på undertaget ikke ledes i tagrende, men ledes ud på træværk.

Vores aftaler

Jeg har som vi aftale undersøgt hvornår der kom nye krav til fodblik og skotrender og det sker først i år 2000 hvilket betyder at dit hus er lavet korrekt på opførelstidspunktet. De skader som kan ses på dit hus i dag er alle anført i tilstandsrapporten som ovenfor anført, så der er desværre ikke nogen dækning på din ejerskifteforsikring."

Af brev af 7/12 2021 fra selskabets skadekonsulent fremgår bl.a.:

"Jeg har foreholdt vores klageafdeling de ting vil talte om ved genbesigtigelsen d.d. som er følgende.

1. Undertaget, som har fået en K3 i tilstandsrapporten, med kommentaren at det er mørnet.

Jeg kunne ved besigtigelsen konstatere sammen med dig at undertaget er mørnet, og det var tydeligt at det var repareret med tape mange steder af samme årsag. Og vi kan derfor ikke hjælpe dig yderligere i forholdt til det anmeldte punkt omkring fugt i tagkonstruktionen (spær og lægter) og omkring undertag, da denne viden var dig i hænde ved overtagelse af huset. Din tese til dato var at undertaget ikke var mørnet og at det var forkert hvad der stod i tilstandsrapporten, dette mener jeg er modbevist ved besigtigelsen d.d. Forholdet afvises derfor.

2. Undertaget der er kørt op over lægterne udgør det en skade, eller nærliggende risiko for skade?.

Hertil kan jeg som nævnt ved besigtigelsen, kun sige at skade og nærliggende skade, begrebet, er ikke opfyldt, da huset er fra 1983 hvor det var normalt at lave afslutningen på denne måde, og da det ikke er selve afslutningen der er problemet, men mere undertagets mørhed, henvises også her til at undertaget er udtjent og at du er gjort opmærksom på dette, ved den tidligere beskrevne K3 på undertaget. Dette forhold afvises derfor også."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"2.2 Hvad dækkes?

2.2.1 Skader

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, 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.

Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, er ikke omfattet af formuleringen 'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt'."

Klageren overtog den forsikrede ejendom, som er et enfamilieshus fra 1984, den 15/7 2015. Han anmeldte den 24/10 2018, at undertaget var fejlkonstrueret. Han har anført, at undertaget er ført op over de nederste lægter, hvorfor der opstår en lunke, hvor vand kan ophobe sig og løbe ned i tagrummet. Klageren har videre anført, at det lejlighedsvist drypper fra udhænget ved bestemte vindretninger.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at forholdet ikke udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet der ikke er konstateret følgeskader.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.1. fremgår det, at "Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger".

Nævnet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er den, der rejser et krav, som skal bevise, at kravet er omfattet af forsikringsdækningen.

Nævnet bemærker videre, 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.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved lunken langs den nederste del af undertaget, der udgjorde skade

Ankenævnet for Forsikring

13.

98055

eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra oplysningerne i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er oplysninger om, at lunken på overtagelsestidspunktet havde medført vand- eller fugtskader på andre bygningsdele.

Nævnet har også lagt vægt på, at taget er oplagt i 1984, hvorfor eventuelle vand- og fugtskader som følge af konstruktionen for længst ville have vist sig.

Nævnet har herudover lagt vægt på oplysningerne i tilstandsrapporten om, at undertaget er mørnet og hullet.

Det forhold, at det lejlighedsvist drypper fra udhænget ved bestemte vindretninger, 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