

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 31. august 2022 blev i sag nr. 98097:

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 med udvidet dækning. I klageskema af 2/4 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"D. 11-09-21 opdager vi vandskjolder på vindgipsen på vores loftsrums, da vi tilfældigvis skal hente noget på vores loft. På dette tidspunkt har vi ikke været på loftsrums siden ultimo juli. Fugtskjolderne må altså være opstået mellem ultimo juli og medio september.

Vi kontakter hurtigst herefter Frida Forsikring, hvor vi har vores ejerskifteforsikring. Vi anmelder sagen d. 13-09-21. Vi oplever herefter, at det er meget svært at komme i kontakt med Frida og vores skadesbehandler. For hver gang vi skriver, forbeholder de sig retten til at have 4-8 ugers svarfrist.

Da vi anmelder skaden, mistænker vi at det er vores tagryg, som den er gal med, da det ligner, at vandet er kommet ind oppe fra omkring tagryggen ved den østvendte gavl. Fridas taksator giver udtryk for, at det er muligt, at vandet trænger ind fra tagryggen, da han besigtiger vores tag d. 08-02-22. Her peger vi selv første gang på en samling/et overlæg på vores undertag.

Efter stormen Nora får vi igen vand ind, og vindgipsen er meget våd og fugtig. D. 21-02-22 er vi også på loftet få at se til skaden, da de regner og blæser kraftigt. Denne dato ser vi med egne øjne, at vandet løber ned fra et overlæg/samling i vores undertag. Det bliver meget tydeligt, at det er herfra, at vandet trænger ind og gør vindgipsen våd. Dette overlæg i undertaget, har vi også udpeget for Fridas taksator.

Vi ringer med det samme til Frida, da vi gerne vil i kontakt med vores skadebehandler, da vi jo nu føler os sikre på, hvor vandet trænger ind fra. Vi kan kun få lov til at tale med omstillingen, og få dage efter modtager vi den anden afvisning af sagen, uden at have haft mulighed for at fortælle om hændelsen d. 21-02-22 til skadebehandleren.

Herefter har vi kun mulighed for at klage til Fridas kvalitets- og klageafdeling. Inden vi gør dette, vælger vi at betale for at få en uvildig beskikket bygningssagkyndig ud og besigtige vores tagkon-

struktion. Han bekræfter, at vores undertag er fejlkonstrueret og at overlægget er lagt på den forkerte side. Han forklarer, at undertaget skal fungere som tagets regnjakke, og vandet derfor ikke må komme ind den vej (se vedhæftede rapport fra [bygningssagkyndig]).

D. 07-03-22 klager vi til Fridas kvalitets- og klageafdeling, hvor vi vedhæfter førnævnte rapport. Vi gør opmærksom på de punkter, hvor vi er uenige i afgørelsen. Vi vil desuden gerne nævne, at vi efterfølgende har haft to forskellige tømrermestre ude fra henholdsvis ... og ..., som begge bekræfter, at vores undertag har en fejlkonstruktion.

Siden vi har anmeldt skaden i september 2021, har vi været i god kontakt med vores husforsikring, som står for følgeskaderne ([husforsikring]). De er ligeså uforstående for Fridas afgørelse som os og de nævnte fageksperter, som vi har haft ude. Vores taksator fra husforsikringen har i marts måned 2022 forsøgt at få Frida med ud på en fælles besigtigelse af forholdene på vores tag. Dette afviste Frida dog d. 01-04-22.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Da flere fageksperter mener, at vores undertag er fejlkonstrueret – og der er nærliggende risiko for følgeskader – ønsker vi, at Frida skal stå for de omkostningerne, der er forbundet med en forsvarlig udbedring af konstruktionsfejlen."

Selskabet har i brev af 3/5 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klager købte ejendommen beliggende på adressen ... opført i 2002 med overtagelsesdato den 28. juni 2019. I forbindelse med handlen havde klager tegnet en 10-årig udvidet ejerskifteforsikring. En kopi af vilkårene og policen fremlægges som **bilag A**.

Tilstandsrapporten fra den 10. februar 2019 fremlægges som **bilag B**.

Den 13. september 2021 anmeldte klager følgende: 'Jeg ønsker at anmelde en skade på vores loft- rum. Som det kan ses på billederne, bærer pladerne på indersiden af gavlen præg af at have været udsat for vand. Vi opdagede skaden i weekenden, da vi skulle hente vintermåtter til bilen' (**bilag C**). Sammen med anmeldte vedlagte klager fotos af det anmeldte forhold (**bilag D**).

Den 17. september 2021 bad vi klager om at sende supplerende oplysninger, hvorefter klager den 14. oktober 2021 fremsendte bilag sammen med følgende oplysninger: 'Det har taget en del tid at komme frem til en skadesårsag, hvilket er forklaringen på, at I først hører fra mig nu. Min husforsikring har indtil videre kørt sagen, fordi vi regnede med, at skaden var forårsaget af storm (hvilket min husforsikring dækker). Det viser sig dog ikke at være tilfældet i følge [håndværksvirksomhed], som har været på sagen. De er kommet frem til, at skaden er opstået, fordi tagryggen er 3-5 cm for kort, hvilket i kan læse lidt om i besigtigelsesrapporten. Korrespondancen fremlægges som **bilag E** sammen med besigtigelsesrapporten fra entreprenøren (**bilag F**).

Den 20. oktober 2021 fremsendte klager billeder fra droneinspektion (**bilag G**).

Efterfølgende vendte vi den 10. december 2021 tilbage og oplyste, at forholdet ikke var dækket af forsikringen, da forholdet på overtagelsestidspunktet ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorefter klager den 10. december 2021 fremsendte en indsigelse over afgørelsen (**bilag H**).

Herefter besigtigede en taksator fra Frida Forsikring det anmeldte forhold. Taksatorens oplysninger om besigtigelsen fremlægges som bilag I og fotos fra besigtigelsen fremlægges som bilag J. På baggrund af taksatorens oplysninger om besigtigelsen afviste vi det anmeldte forhold bl.a. pga. utætheden først var anmeldt til forsikringen over 2 år efter overtagelsen og i øvrigt heller ikke givet anledning til nogen form for skade (**bilag K**).

Klager sendte derefter en indsigelse til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling den 7. marts 2022 (**bilag L**). Sammen med klagen vedlagde klager en udtalelse fra [bygningssagkyndig] fra samme dag (**bilag M**), hvor det bl.a. blev bemærket, at undertaget var lagt forkert ved kip og der var tale om skolder samt tegn på skimmel på vindgips på gavl mod øst. Herefter svarede afdelingen den 14. marts 2022, at forholdet fortsat ikke var dækket af forsikringen bl.a. pga. forholdet, ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet (**bilag N**).

Frida Forsikrings opfattelse af sagen

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen den 8. februar 2022 og derfor 2 ½ år efter overtagelsen af ejendommen og 20 år efter husets opførelse i 2002 konstateret, at der var kommet vand ind gennem tagryg.

I den forbindelse vurderer taksatoren, at vandindtrængningen intet har at gøre med overlæg af rygningsten. Der er alene tale om en utæthed et enkelt sted, og der er tale om et fint overlæg på det sted, hvor der er kommet vand ind.

Skadebegrebet

Det 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.

Taksatoren oplyser, at der ikke er konstateret nogen former for følgeskader i form af eks. råd eller lign. Der er alene tale om et kosmetisk forhold og der er ikke konstateret opfugtninger i konstruktionen i nævneværdigt omfang. I den forbindelse vurderer taksatoren, at der alene er tale om et kosmetisk forhold, da den indtrængende fugt, som der alene er tale om ved specielle vejrforhold, blot vil tørre ind af sig selv og der er derfor ikke nærliggende risiko for, at der vil opstå nævneværdige skader, som følge af det anmeldte forhold.

Klagers rådgiver har i sin rapport fra den 7. marts 2022 bemærket, at undertaget er i forbindelse med husets opførelse i 2002 lagt med overlæg på den forkerte side af undertaget. Uanset denne oplysning, har forholdet nu i 20 år ikke givet anledning til skader i form af råd og nedbøjninger eller lign. og rådgiveren har ligesom taksatoren heller ikke konstateret følgeskader som følge af det anmeldte forhold.

Det skal bemærkes, at et undertag ikke i sig selv er beregnet som klimaskærm. Det skal alene beskytte de underliggende konstruktioner med den fugt, som eventuelt kan trænge igennem tagbelægningen. Det skal i den forbindelse bemærkes, at taget er lagt med vingetegl med god hældning som i sig selv næsten er helt tæt, hvor vandbelastningen konkret for vores kunde ejendommen under normale vejrforhold derfor er lille.

Som det også fremgår af klagers høringsindlæg til ankenævnet, er det alene ved specielle vejrforhold i form af storm eller kraftigt regnvejr, at der enkelte gange er kommet vand i tagkonstruktionen. Når der ikke efter 20 år er sket skader som følge af måden undertaget eller rygningen er udført på, finder vi ikke, at der er nærliggende risiko for, at undertaget eller rygningen vil være årsag til skader på ejendommen i resten af undertagets forventede levetid.

Vi fastholder samlet, at måden rygningen og undertaget er udført på, ikke er tale om forhold, som nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion og vi fastholder derfor, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4B.

Tidspunktet for anmeldelse til forsikringen

Vi skal bemærke, at forsikringen dækker skader/skaderisici som var til stede ved tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden jf. vilkårenes pkt. 4A.

Klager har efter almindelige forsikringsretlige grundsætninger bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Set i forhold til, at forholdet er anmeldt til forsikringen over 2 år efter overtagelsen, finder vi ikke, at klager har dokumenteret, at det anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen, hvorfor vi heller ikke dækker det anmeldte forhold under henvisning til vilkårenes pkt. 4A.

Ankenævnspraksis

Vi har vedlagt en kopi af kendelsen 96.975 som **bilag O**. Der var tale om et undertag fra husets opførelse i 1995, som var udført af træfiberplader under en åben tegltagsdækning. 1 ½ år efter overtagelsen anmeldte klageren, at undertaget blev gennemvædet, når der kom slagregn fra en bestemt retning.

Ankenævnet lagde bl.a. vægt på, at undertaget opfugtes og kunne afgive fugten igen, og at der ikke var konstateret følgeskade i tagrummet. Hertil lagde nævnet også vægt på, at der alene under særlige omstændigheder var konstateret indtrængende vand. Ankenævnet fandt bl.a. af disse grunde, at klager ikke havde dokumenteret, at forholdet havde en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningen, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningen og gav derfor selskabet medhold.

I den verserende sag ved ankenævnet er der heller ikke konstateret følgeskader i tagrummet på trods af, at der er tale om den oprindelige tagkonstruktion fra 2002. Hertil er forholdet ligesom i den afsluttede sag ved ankenævnet anmeldt til forsikringen lang tid efter overtagelsen og der er alene kommet vand ind ved særlige omstændigheder.

Det er vores opfattelse, at kendelsen er sammenlignelig med denne sag.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at det anmeldte forhold, ikke på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Af den grund fastholder vi vores tidligere afgørelse i sagen. Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klageren har i brev af 12/5 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Efter at have læst Frida Forsikrings høringsvar, vil vi gerne kommentere på følgende punkter, som vi forholder os undrende til:

1. Frida Forsikring henviser til deres taksatorrapport (Bilag I), hvor taksator skriver, at forholdet på loftet er rent kosmetisk. Vindgipsen skal bare tørre op. Vi er uenige i denne beskrivelse, da vi kan se, hvordan vindgipsen bliver mere og mere dækket af skimmel og tager skade af den fugt, som er i vindgipsen/væggen. Vi vil desuden kommentere på taksators billeder (Bilag J), hvor det tydeligt ses, at taksator målte fugt på vindgipsens overflade. Vi har d. 25/-3-22 haft ... Skadeservice ude og måle fugtforholdene. Her har fugtteknikeren bl.a. målt fugten inde bag vindgipsen ved at bore et hul. Man må mene, at dette giver et mere korrekt billede af fugtforholdene på loftrummet. Som dokumentet '... Skadeservice 25-03-2022' viser, så er der ifølge fugtteknikeren 'et forhøjet fugtniveau som ligger over grænseværdien for begyndende vækst'. Dertil skal det nævnes, at vindgipsen på nuværende tidspunkt er mere medtaget af skimmel, end da Fridas taksator var ude og tilse loftrummet (se dokumentet 'Billeder af vindgips paa loftrum 09-05-2022'). Vindgipsen i det ramte område skal skiftes, hvilket dækkes af vores husforsikring som en følgeskade. Netop derfor er vi uenige i Fridas høringsvar, hvor det beskrives, at forholdet 'ikke har givet anledning til nogen form for skade'. Efter vores mening er det direkte usandt at beskrive vindgipsens forhold som kosmetiske.
2. Det er vores opfattelse, at Frida Forsikring behandler og afviser vores sag på baggrund af, at skaden i første omgang menes at skyldes tagryggen. At vi kontakter Frida d. 21/2-22 efter at have vidnet vandet trænge ind fra overlægget i undertaget (se billedfilen 'Regnvand siver ind gennem undertag 21-02-2022') reagerer de ikke på – og vi mener, at de har afvist vores sag uden at have forholdt sig til dette nye forhold. Dertil skal det nævnes, at taksatoren fra vores husforsikring ([husforsikring]) gjorde et ihærdigt forsøg på at få stablet en fælles gennemgang af forholdene på benene sammen med Frida Forsikring. Dette var Frida dog ikke interesseret i, som det fremgår i dokumentet 'Frida ønsker ikke at besigtige forholdet med taksator fra [husforsikring]'.
3. I Frida Forsikrings høringsvar s. 2 skriver Frida, at 'Der er alene tale om en utæthed et enkelt sted, og der er tale om et fint overlæg på det sted, hvor der er kommet vand ind'. Vi har bevist, at overlægget bestemt ikke er fint, der hvor vandet trænger ind. Dette har vi bevist både ved at fotodokumentere, at det løber ind med vand samt ved at få lavet en rapport fra en byggesagkyndig, som konkluderer, at overlægget er lagt forkert og vil give en K3'er i en tilstandsrapport (se s. 2 i dokument '[bygningssagkyndig] – Besigtigelse Vandindtrængning'). Vi har ydermere være i dialog med den beskikkede bygningssagkyndige, som lavede tilstandsrapporten (dokument '98097_Tilstandsrapport') tilbage i 2019. Han var ude og inspicere forholdet d. 24/3-2022 og ifølge ham, så er det en skjult fejl, som burde været omfattet af ejerskifteforsikringen. Hans svar kan findes i filen '... – deres mening om forholdet'.
4. Frida Forsikring nævner i høringsvaret s. 2, at 'Det skal bemærkes, at et undertag ikke i sig selv er beregnet som klimaskærm. Det skal alene beskytte de underliggende konstruktioner med den fugt, som eventuelt kan trænge igennem tagbelægningen. Det skal i den forbindelse bemærkes, at taget er lagt med vingetegl med god hældning som i sig selv næsten er helt tæt, hvor vandbelastningen konkret for vores kunde ejendommen under normale vejrforhold derfor er lille.' Til dette må vi svare, at vi ifølge vores rapport fra [bygningssagkyndig] (dokument

'[bygningssagkyndig] – Besigtigelse Vandindtrængning'), godt er klar over, at den ydre tagbelægning med vingetegl i sig ikke skal være 100% vandtæt. Men undertaget skal fungere som en 'regnfrakke', der netop skal beskytte de underliggende konstruktioner (vindgips må forventes at høre til herunder) – og det kan vi konstatere, at det ikke gør. De underliggende konstruktioner har netop nærliggende risiko for at tage skade i form af fx skimmelsvamp, som vi ser på nuværende tidspunkt. Frida Forsikring fralægger sig ansvaret for at dække forholdet på vores loft i forhold til vilkårenes punkt 4B. Vi mener tværtimod, at vi netop er dækket af punkt 4B, da de underliggende konstruktioner har taget skade – og netop skimmelsvamp kan sprede sig til et stort område, herunder børneværelserne i området under vindgipsen.

5. Vi vil slutteligt forholde os til Frida Forsikrings argument om, at forholdene først er opstået over 2 år efter overtagelse – og at undertaget og tagkonstruktionen har stået i 20 år, siden husets opførelse, uden at der har været skader. Vi er ikke fagprofessionelle, men vi forholder os til de fageksperter som vi har været i kontakt med, og som vi henviser til i dette skriv. Vi ved ikke hvorfor forholdene først optræder nu, men vi kan konstatere, at det gør de. Hovedårsagen til skaden er det det forkerte overlæg ved kip, hvilket bakkes op af to beskikkede bygningssagkyndige. Vi har desuden besøgt flere naboer på vejen, som bor i præcis samme type ...-huse i 2 plan som os – med samme tegltag og undertag bygget af samme materialer og på samme tidspunkt. De tre huse vi har besøgt har alle undertag, hvor overlæggene ligger korrekt. Derudover har vi haft to tømrermestre (fra ... og ...) ude og kigge på vores tagkonstruktion for at få deres løsningsforslag. Her er løsningen at lægge overlægget rigtigt. [Tømrerfirma] har tilsendt os et tilbud på at lægge den øverste bane undertag korrekt, betinget af at materialet kan holde til at blive af- og genmonteret (se tilbudsdokumentet '[tømrerfirma] – tilbud')."

Selskabet har i brev af 30/5 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Det fremgår af klagers høringsindlæg, at der er udført en prøve fra ... Skadeservice, hvor der er målt forhøjet fugt i vindgipsen, som ligger over grænseværdien for begyndende skimmelvækst.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at jf. alm. ankenævnspraksis kræves det, at følgende betingelser er til stede, før der kan blive tale om dækning over en ejerskifteforsikring:

At der er tale om massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet har en intensitet og et omfang, som nedsætter værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Hertil er der også en betingelse, at den registrerede skimmelvækst påvirker indeklimaet i beboelsesrummene. Nærmere omkring denne praksis kan læses i kendelserne 96.040 (**bilag P**) og 95.747 (**bilag Q**).

Der er alene konstateret ved en fugtmåling, at der er risiko for skimmelvækst i vindgips, som ikke befinder sig i beboelsesrummene og fremvist et billede med en smule skimmelvækst på vindgipsen. Uanset om klager havde anmeldt forholdet på overtagelsestidspunktet, finder vi ikke, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4B. Når klager først anmelder forholdet 2 ½ efter overtagelsen fastholder vi, at forholdet heller ikke er dækket jf. vilkårenes pkt. 4A."

Klageren har i brev af 6/6 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Som nævnt i vores forrige svar, har vi haft to beskikkede bygningssagkyndige og to tømrermestre ude for at besigtige skadesårsagen. Årsagen skyldes et forkert overlæg i undertaget.

Vi fastholder fortsat, at der pga. fejlkonstruktionen i undertaget er nærliggende risiko for følgeskader, som vi er vidner til udvikler sig lige nu.

Det undrer os, at Frida vil diskutere graden af følgeskaderne, da vi af gode grunde ikke har mulighed for at fjerne vindgipsen og se skadens bagvedliggende omfang, før skadesårsagen er udbedret. Derfor stoler vi fortsat på de fagprofessionelle, som vi har haft ude og besigtige vores ejendom – særligt udtalelserne fra ... Skadesservice og [bygningssagkyndig], som vi har refereret til i tidligere høringssvar. Vi vil desuden understrege, at vores husforsikring behandler vores sag og de skader, der er opstået på baggrund af konstruktionsfejlen i undertaget som følgeskader.

Vi har fortsat ikke nogen forklaring på, hvorfor der først ses noget til skaden efter at have boet i huset i 2 år og 3 mdr. Men vi kan konstatere, at undertaget har en konstruktionsfejl, og at vi i vores tid som ejere ikke selv har haft noget at gøre med undertaget. Hvorfor der ikke er trængt vand ind tidligere, kan vi ikke forklare. Vi er uenige i Frida Forsikrings påstand om, at huset ikke har en ringere værdi end andre huse i tilsvarende stand og alder. Hvis huset skulle sælges i dag, ville der i tilstandsrapporten være en rød anmærkning (tidligere K3) på tagkonstruktionen, hvilket man kan forestille sig vil betyde noget for prisen i et eventuelt salg."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilbud af 28/4 2022 vedrørende overslagspris på renovering af rygninger og undertag på 29.607 kr. inklusive moms. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 10/2 2019 fremgår bl.a.:

"Sælgers oplysninger om ejendommen

...

2.4 Har du kendskab til, at der har været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i taget?

Hvis ja, hvilke, hvor og hvornår?

Vi fik konstateret for lidt ventilation i 2017. I april 2018 blev dette udbedret af professionelt firma, hvor der blev isat ekstra ventilationskanaler, undertag m.v. blev nedrenset, der blev samtidig udskiftet isolering og bygget ny og større gangbro."

Af besigtigelsesrapport af 13/9 2021 fra håndværksvirksomhed rekvireret af husforsikringen fremgår bl.a.:

"Årsag til afgørelse: Uvist, virker som om det er tagryggen der er utæt

...

Skadebeskrivelse

Skadeomfang, herunder arealer, materialer, rum mm.

Tydelige spor på vand har løbet på vindgips (indersiden)

Udbedringsmetode – reparation, udskiftning

Ankenævnet for Forsikring

8.

98097

I forbindelse med drone flyvning – kan følgende siges: Øverste række teglsten er for korte (3-5 cm) dette medfører at fyrresne og regn ved den rigtige vindretningen kommer direkte ind på underlaget.

...

Billeder

...

Tydelige tegn op opfugtning ved tagryg

...

tegn på vand

...

tegn på vand"

Af selskabets taksatorrapport af 8/2 2022 fremgår bl.a.:

"3. Foto af forholdet med beskrivelse

Der kommer ind igennem tagryg mod østgavl.

...

Beskrivelse: Fugt der kommer ind ved rygning, op mod gavl mod øst.

4. Årsag til skade

Årsag er ukendt fordi besigtigelse ved rygning ikke var muligt uden lift. Men opstået efter overtagelse.

...

Beskrivelse: Utæthed i undertag i dette område.

...

5. Beskrivelse af skadesomfang

Udbedring vurderes til at være meget centralt omkring hvor vand kommer ned.

Forhold på loft skal bare have lov til at tørre op, dette er kosmetisk.

6. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

Det er min vurdering at forhold først er kommet efter overtagelse.

Forhold har intet med overlæg af rygningsten at gøre, der ses fint overlæg på billede med den gule ring, det er en utæthed i undertag opstået efter overtagelse.

Der er ikke konstateret nogen former for følgeskader og der er alene tale om et kosmetisk forhold.

...

Beskrivelse: Der ses ingen skade på underbrædder gavl, derfor er skadet vurderet til at være meget centralt og ikke alle rygningsten som var vurdering efter dronebesigtigelse."

Af besigtigelsesrapport af 7/3 2022 fra en bygningssagkyndig fremgår bl.a.:

"Nærværende rapport indeholder en kort gennemgang hvad der er fundet ifbm. besigtigelse af tagrum på ejendommen ... ifbm. vandindtrængning i tagrummet.

Besigtigelsen er foretaget d. 04.03.2022 på ... i tagrum, samt udefra omkring den østvendte gavl. Der er ikke foretaget destruktive indgreb.

Ved besigtigelsen er der fundet følgende forhold.

- Undertag ved kip er ved husets opførelse lagt med overlæg på den forkerte side af undertaget. Byggeteknisk er dette håndværksmæssigt ikke korrekt og giver risiko for vandindtrængning.
 - o Undertag fungerer som regnfrakke på huset for der vil stort set altid være risiko for indtrængning af vand og fygesne gennem tagbelægning – specielt ved vingetegl som er på din ejendom.
- ...
- o Defekt undertag eller undertag der håndværksmæssigt ikke er korrekt lagt op giver nærliggende risiko for følgeskader på omkringliggende og underliggende konstruktioner. I en tilstandsrapport medfører dette en rød anmærkning, svarende til tidligere K3.
- Der ses skjolder fra vand og fugt samt tegn på skimmel på vindgips på gavl mod øst.
 - o Fugtmålinger viser lokalt forhøjet fugt i disse områder, ifht. øvrige dele af vindgips.
- ...
- o Opfugtningen vurderes at skyldes vandindtrængning gennem vingetegl som trænger ind i tagrum pga. undertag er lagt forkert ved kip.
- o Billedet viser at vandindtrængning netop sker i overlægget da overlægget er foretaget på den indvendige side af undertag.
- Der er risiko for spredning af skimmel i opholdsrum da der er børneværelser under vindgips i området hvor der er skimmel.
 - o Få undersøgt muligt skimmel i opholdsrum samt på vindgips"

Af besked af 25/3 2022 fra skadeservice fremgår bl.a.:

"Der er målt bag vindgipsplader i loftsrums rum ud mod gavl – foretagne målinger viser et forhøjet fugtniveau, som ligger over grænseværdien for begyndende vækst – i isoleret mellem rum bag vindgips ud mod gavl flade."

Af mail fra den bygningssagkyndige, der udarbejdede tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Som jeg tidligere har skrevet, var skaden ikke visuel synlig i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapport tilbage i 2019. For at afdække skaden ville det kræve, at den bygningssagkyndige fører hånden op mellem samtlige overlapninger på undertaget og derved konstatere, hvordan overlappet er udført i hele tagrummet, hvilket ikke er omfattet af Sikkerhedsstyrelsens retningslinjer for at udarbejde en tilstandsrapport.

Med baggrund på ovenstående er det efter min opfattelse tale om en skjult fejl/mangel som burde være omfattet af ejerskifteforsikringen."

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, 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.

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."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 2002. Taget har en hældning på over 35 grader og er belagt med vingetegl. Der er undertag. Klageren overtog ejendommen den 28/6 2019 og anmeldte den 13/9 2021 vandindtrængen i et loftrum. Efter stormen Nora konstaterede klageren igen den 21/2 2022 vandindtrængen.

Klageren kræver dækning for udbedring af fejlkonstrueret undertag. Han har haft to beskikkede bygningssagkyndige og to tømrermestre ude for at besigtige taget, og han har anført, at det er konstateret, at der er forkert overlæg i undertaget. Forholdet har medført, at vindgipsen er blevet våd og fugtig og medtaget af skimmel. Der er målt forhøjet fugt inde bag vindgipsen. På grund af fejlkonstruktionen er der nærliggende risiko for følgeskader, som også ses på nuværende tidspunkt. Han har anført, at "Vindgipsen i det ramte område skal skiftes, hvilket dækkes af vores husforsikring som en følgeskade. Netop derfor er vi uenige i Fridas høringssvar, hvor det beskrives, at forholdet 'ikke har givet anledning til nogen form for skade'. Efter vores mening er det direkte usandt at beskrive vindgipsens forhold som kosmetiske".

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at forholdet på overtagelsestidspunktet ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Af besigtigelsesrapport af 13/9 2021 fra håndværksvirksomhed rekvireret af husforsikringen fremgår det, at "Uvist, virker som om det er tagryggen der er uæt ... Tydelige spor på vand har løbet på vindgips (indersiden) ... I forbindelse med drone flyvning – kan følgende siges: Øverste række teglsten er for korte (3-5 cm) dette medfører at fyrresne og regn ved den rigtige vindretning kommer direkte ind på underlaget".

Af selskabets taksatorrapport af 8/2 2022 fremgår det, at "Fugt der kommer ind ved rygning, op mod gavl mod øst. ... Årsag er ukendt fordi besigtigelse ved rygning ikke var muligt uden lift. Men opstået efter overtagelse. ... Udbedring vurderes til at være meget centralt omkring hvor vand kommer ned. Forhold på loft skal bare have lov til at tørre op, dette er kosmetisk. ... Det er min vurdering at forhold først er kommet efter overtagelse. Forhold har intet med overlæg af rygningsten at gøre, der ses fint overlæg på billede med den gule ring, det er en utæthed i undertag opstået efter overtagelse. Der er ikke konstateret nogen former for følgeskader og der er alene tale om et kosmetisk forhold. ... Der ses ingen skade på underbrædder gavl, derfor er skadet vurderet til at være meget centralt og ikke alle rygningsten som var vurdering efter dronebesigtigelse".

Det fremgår af rapport af 7/3 2022 fra en bygningsagkyndig, at der er fundet følgende forhold:

1. "Undertag ved kip er ved husets opførelse lagt med overlæg på den forkerte side af undertaget. Byggeteknisk er dette håndværksmæssigt ikke korrekt og giver risiko for vandindtrængning.

* Undertag fungerer som regnfrakke på huset for der vil stort set altid være risiko for indtrængning af vand og fygesne gennem tagbelægning – specielt ved vingetegl som er på din ejendom.

* Defekt undertag eller undertag der håndværksmæssigt ikke er korrekt lagt op giver nærliggende risiko for følgeskader på omkringliggende og underliggende konstruktioner. I en tilstandsrapport medfører dette en rød anmærkning, svarende til tidligere K3", 2. "Der ses skjolder fra vand og fugt samt tegn på skimmel på vindgips på gavl mod øst. * Fugtmålinger viser

lokalt forhøjet fugt i disse områder, ifht. øvrige dele af vindgips. * Opfugtningen vurderes at skyldes vandindtrængning gennem vingetegl som trænger ind i tagrum pga. undertag er lagt forkert ved kip. * Billedet viser at vandindtrængning netop sker i overlægget da overlægget er foretaget på den indvendige side af undertag", og 3. "Der er risiko for spredning af skimmel i opholdsrum da der er børneværelser under vindgips i området hvor der er skimmel. * Få undersøgt muligt skimmel i opholdsrum samt på vindgips".

Af besked af 25/3 2022 fra skadeservice fremgår det, at "Der er målt bag vindgipsplader i loftsrum ud mod gavl – foretagne målinger viser et forhøjet fugtniveau, som ligger over grænseværdien for begyndende vækst – i isoleret mellem rum bag vindgips ud mod gavl flade".

Det fremgår af mail fra den bygningssagkyndige, der udarbejdede tilstandsrapporten, at "Som jeg tidligere har skrevet, var skaden ikke visuel synlig i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapport tilbage i 2019. For at afdække skaden ville det kræve, at den bygningssagkyndige fører hånden op mellem samtlige overlapninger på undertaget og derved konstatere, hvordan overlappet er udført i hele tagrummet, hvilket ikke er omfattet af Sikkerhedsstyrelsens retningslinjer for at udarbejde en tilstandsrapport. Med baggrund på ovenstående er det efter min opfattelse tale om en skjult fejl/mangel som burde være omfattet af ejerskifteforsikringen".

Hvad angår et eventuelt økonomisk værditab som følge af forholdet, er det nævnets opfattelse, at der med begrebet "ejendommens værdi" i forsikringens skadedefinitions forstand først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikringen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, men dækker efter nævnets opfattelse ikke økonomiske værditab i øvrigt. Nævnet henviser til sagerne 96166, 95647 og 93332.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen var forhold ved undertaget, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet skal derfor anerkende, at undertag ved kip er

Ankenævnet for Forsikring

13.

98097

lagt med overlæg på den forkerte side af undertaget, og selskabet skal dække omkostningerne til udbedring af forholdet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren 2 år efter overtagelsen af ejendommen har konstateret vandindtrængen i loftrum, og at han herefter også efterfølgende nogle gange har konstateret vandindtrængen. Nævnet har også lagt vægt på de fremlagte fotos, der viser vandindtrængen.

Nævnet har også lagt vægt på, at det af besigtigelsesrapport af 7/3 2022 fremgår, at undertag ved kip er lagt med overlæg på den forkerte side af undertaget, og at dette byggeteknisk ikke er håndværksmæssigt korrekt og giver risiko for vandindtrængen. Der er ligeledes konstateret skjolder fra vand og fugt og tegn på skimmel på vindgips på gavl mod øst som følge af undertagets opbygning.

Nævnet har videre lagt vægt på, at skadeservice har målt forhøjet fugt, som ligger over grænseværdien for begyndende vækst, bag vindgipsplader i loftrum.

Nævnet har tillige lagt vægt på, at den bygningssagkyndige, der udarbejdede tilstandsrapporten, har udtalt, at der er tale om en skjult fejl/mangel.

Nævnet finder under hensyn til oplysningerne i rapporten af 7/3 2022, at det ikke er bevist, at der er dækningsberettigende forhold i relation til rygningen /øverste række tagsten.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet for Forsikring

14.

98097

Selskabet, Domus Forsikring A/S, skal anerkende, at undertag ved kip er lagt med overlæg på den forkerte side af undertaget. Selskabet skal dække omkostningerne til udbedring af forholdet.

Klagegebyret tilbagebetales.



Svend Bjerg Hansen