

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 16. november 2022 blev i sag nr. 98172:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 24/4 2022 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

I tilstandsrapporten for huset er nævnt at undertaget skulle være skiftet i 2010 - mens taget er holdbart til 2070- (taget er designet til at kunne lægges uden undertag).

I forbindelse med overtagelse af huset konstaterede vi vandindtrængning 2 steder - (ved skotrende og skorsten) - vi bestilte en håndværker til udbedring - han lagde nye fuger omkring skorsten udbedrede skotrenden og forsikringen dækkede skaderne på loftet (ingen af skaderne var nævnt i tilstandsrapporten).

I marts konstaterede vi igen vandindtrængen ved skorsten (med følgeskader samme sted som tidligere) - vi bestilte et håndværkertilbud på udbedring - håndværkeren kunne ikke konstatere nogle utætheder men mente at fejlen lå i en forkert monteret skorstens inddækning - gjensidige bestilte eftersyn af egen håndværker han kunne dog heller ikke konstatere hvor fejlen lå - gjensidige afviste herefter at udbedre skaden.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

udbedring af inddækning omkring skorsten og følgeskaderne opstået heraf - jeg vil bestille håndværker for udbedring for at begrænse skaden"

Selskabet har den 21/5 2022 bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ankenævnet for Forsikring

2.

98172

Ejendommen er et en-families hus opført i 1970. Vores forsikringstager overtager ejendommen på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 6. oktober 2020 (bilagt klagen), og tegner 5-årige basis ejerskifteforsikring pr. 1. december 2020 (bilag A). Forsikringsbetingelser nr. 2535005 er gældende (bilag B).

Tilstandsrapporten

Om skorsten anmærkes i punkt 4:

4		Skorstenens fuger er løse, og nogle af dem er faldet ud ud for bryggers.	Der vurderes ikke at være risiko for følgeskader.	-
---	---	--	---	---

Om undertag i tagrum anmærkes i punkt 9-11:

9		Gennemføring i undertaget af er ikke korrekt tætnet. ved aftrækskanaller og skorstene.	Der skønnes ikke at være risiko for, at der kan komme vand eller sne ind.	-
10		Undertag hænger ud for skotrende.	Vandindtrængning kan medfører vandskade på de underliggende bygningsdele.	-
11		Der er set sømhuller i undertag. Set i alle spærfag.	Risikoen for vandindtrængning vurderes at være ret begrænset.	-

Om forhold i stueplan anmærkes bl.a. i punkt 13:

13		Der er skjolder på loftet mod køkken.	Skaden vil kun i lille grad udvikle sig.	-
----	---	---------------------------------------	--	---

Overordnet sagsforløb

Den 7. december 2020 anmelder klager (forsikringstager) vandskade på loft på grund af utæt tag. Forholdet besigtiges af Netværkshåndværker, som konstaterer vandskade/skjolder på loft ved skorsten i stue samt mod køkken nær skotrende. Besigtigelsen rejser en række spørgsmål bl.a. i forhold til anmærkning i tilstandsrapporten. Sagen overdrages til Taksator ... , som meddeler dækning til forhold i loft i stuen, men udbedring vurderes ikke at overstige den policemæssige selvrisiko. Skade på loft med partiel rådskade i køkken afvises, jf. tilstandsrapportens oplysninger om disse forhold i punkt 10 (bilag C).

Klager er ikke enig i vurderingen, hvorefter Taksator besigtiger. Taksator oplyser den 21. januar 2021 (bilag D), at der ikke kan meddeles dækning til tætning ved skorsten jf. gråt hus-anmærkning i tilstandsrapportens punkt 4 og 9. Da forholdet kort efter overtagelsen har medført følgeskade i form af fugt lokalt i stueloft meddeles dækning til udbedring af dette. Klager oplyser, at de påtænker at lægge nyt tag. Taksator anbefaler, at udbedring først sker efter reparation/nyt tag, da der er risiko for gentagelse med den nuværende tilstand. Taksator tilbyder erstatning svarende til en reparationsløsning med specialfremstillet loftplader, estimeret til 25.000 kr.

For forholdet omkring køkken fastholder Taksator sin tidligere vurdering, jf. anmærkning i tilstandsrapportens punkt 10 med rødt hus.

Klager vender tilbage den 12. juli 2021 og ønsker erstatning på 25.000 kr. svarende til reparationsløsningen for stueloft, som afregnes og sagen afsluttes.

Den 11. marts 2022 vender klager tilbage med genanmeldelse og tilbud på udbedring (bilag E). Vi anmoder om yderligere oplysninger, og klager oplyser, at klager ikke kan tage billeder og klagers håndværker ikke kan se hvor utætheden er. Netværkshåndværker besigtiger, og konstaterer umiddelbart samme forhold som tidligere. Klager mener, at der er utæthed ved skorsten og muligt også inddækning, ligesom det oplyses, at klager har rekvireret håndværker til udbedring, altså accepteret tilbud (bilag E). Om den tidligere fugtskade oplyser klager, at de selv har udført reparation af loft, men ikke udført yderligere reparationer (undertag/anmærkning i tilstandsrapporten).

Besigtigelsen giver anledning til supplerende spørgsmål, men da Klager oplyser at skaden udvikler sig, overgives sagen til Taksator på ny.

Taksator gennemgår det modtagne sammen med sagens øvrige oplysninger, hvorefter Taksator fastholder sin tidligere vurdering i svar af 21. april 2022 (bilag D). Herefter indbringes sagen for Ankenævnet.

Vores vurdering

Vi lægger til grund, at klagen alene angår utæthed ved skorsten i form af fugtindtrængen. Vi forholder os alene til dette forhold. Omhandler klagen andre forhold hører vi gerne herom for yderligere bemærkninger.

Ejendommens tagkonstruktion er udført som et sadeltag med en hældning på 15 – 35 grader belagt med almindelige tegl (K21). Taghældningen og -belægningen bevirker, at tagbelægningen ikke i sig selv kan betragtes som en fuldstændig tæt belægning, hertil kommer, at ikke alle tagsten er bundet og derfor gennemtiden forskubber sig ex. ved storm. Ved særligt vejrlig eller kraftigt nedbør vil der være risiko for, at vand kan stemme op ved tegl og videre ind i tagkonstruktionen/tagrum. I forlængelse heraf var det sædvanligt i 1970'erne at udføre understrygning eller som her undertag. Understrygning vil hindre fugtindtrængen, ligesom undertaget vil afvande til tagrende, som herefter bortleder vandet.

Af tilstandsrapportens punkt 9 fremgår det, at gennemføring i undertag ikke er korrekt udført/tætnet ved bl.a. skorsten. Den bygningssagkyndige vurderer dog, at der ikke er risiko for følgeskade og anmærker forholdet med 'gråt hus'.

Når der udføres undertag, skal undertaget monteres håndværksmæssigt korrekt/forsvarligt, således at undertaget kan opfylde sit formål. Ved vores besigtigelse i december 2020 og januar 2021 kan vi konstatere, at vand er trængt ind som beskrevet i tilstandsrapporten punkt 9, og i forlængelse heraf faktisk har manifesteret sig i følgeskade lokal på loft i stuen.

Det korte tidsinterval fra overtagelsen af ejendommen og frem til anmeldelsen bevirker, at vi må lægge til grund, at utætheder allerede havde manifesteret sig i følgeskade eller der var nærliggende risiko herfor i form af fugtaftegning lokalt på stueloft ved skorstenen.

Vi meddeler dækning til udbedring af følgeskaden, da klager ikke i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på risiko herfor. Det tilkommer ikke ejerskifteforsikringen at pålægge klager at udbedre selve anmærkninger i tilstandsrapporten, hvorefter det anbefales klager at foretage udbedring, da følgeskade ellers vil opstå på ny, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra j. Ved Taksators besigtigelse oplyser klager, at de påtænker at udskifte taget. Dette er ejerskifteforsikringen uvedkommende, og vi foretager os ikke yderligere i den anledning, og sagen afsluttes efter erstatningsudbetaling for følgeskade i stue.

Henved 8 måneder efter sagens afslutning og mere end 1 år efter overtagelsen af ejendommen, vender klager tilbage med anmeldelse af tilsvarende forhold. Klager gør gældende, at forholdet skyldes utæthed ved skorstensinddækning.

Klager fremlægger tilbud fra reparatør (bilag E), som (bl.a.) omhandler 'Utæthed ved skorsten'. Tilbuddet beskriver ikke de faktiske forhold eller hvad der er konstateret ved skorstenen. Klagers reparatør anfører dog en materiale-/arbejdsspecifikation, hvor vi for punkt 2 b og c kan konstatere, at reparation angår tætning af undertag, jf. også tilbuddets skitsetegning.

I punkt 2 d angives 'Ændring/tætning af eks. zink/bly inddækning er ikke medregnet, da det er blikkenslagerarbejde'. Der er ikke fremlagt vurdering eller tilbud fra blikkenslager.

Den billedserie, som klager har bilagt klagen viser den i tilbuddet (bilag E) udførte reparation/tætning i form af nyt undertag ved skorsten, og således udbedring af anmærkning i tilstandsrapportens punkt 9.

Klager har ikke fremlagt dokumentation eller vurderinger fra fagmand om utætheder ved inddækning eller andre forhold omkring skorsten/tag. Vi har heller ikke ved vores besigtigelser konstateret eller på anden måde verificere utætheder ved inddækning. Derimod har vi alene konstateret utætheder ved undertag jf. tilstandsrapportens oplysninger, som konkret har medført fugtskade i loft i stuen.

Vi bemærker, at vi ikke er bekendt med, at klager i 2020/2021 skulle have fået udført ny fuge ved skorsten samt udbedret anmærkning ved skotrende. Der er ikke fremlagt oplysninger om dette tidligere, ligesom klager ved genbesigtigelsen i marts 2022 umiddelbart oplyst til netværkshåndværker, at der ikke er/var udført reparation ved tag/skorsten i forbindelse med den tidligere anmeldelse (2020/2021).

Sammenfattende må vi fastholde, at klager behørigt og i tilstrækkeligt omfang er informeret om mangler ved undertag ved tilstandsrapportens anmærkninger, men også ved den bygningsgagkyndiges tabelopslag, hvor det oplyses, at undertagets levetid allerede var udløbet i 2010 – længe før klager overtog ejendommen.

Vi har meddelt dækning til utætheden konstateret i umiddelbar forlængelse af overtagelsen henset til tilstandsrapportens anmærkning med 'gråt hus', men samtidig også oplyst klager, at der skal ske udbedring af selve årsagen, da forholdet ellers vil gentage sig.

Klager har ikke fremlagt dokumentation for at der skulle være utætheder ved inddækning på overtagelsestidspunktet, hvilket vi heller ikke har konstateret ved vores besigtigelser. Derimod har

vi konstateret, at der faktisk både i 2020 og 2021 var utæthed svarende til punkt 9 i tilstandsrapporten, som ikke er udbedret. Klager har heller ikke fremlagt dokumentation for udbedring blev udført i 2021.

Klager genanmelder i marts 2022 og fremlægger tilbud om udbedring (bilag E), ved klagen for ankenævnet fremlægges billeder fra udbedringen.

Vi må herefter lægge til grund, at der først er indhentet tilbud på udbedring i forbindelse med genanmeldelsen i marts 2022, og udbedring blev iværksat i forbindelse med klage til ankenævnet.

Det forhold, at klager ikke foretager udbedring af årsagen til følgeskaderne, som der blev meddelt dækning til den 21. januar 2021, kan ikke føre til at vi på ny hæfter for skade på loft i beboelsen. De nye forhold beror således ikke på vores forhold, ligesom vi ikke hæfter for en evt. videreudvikling.

På det foreliggende fastholder vi afgørelsen."

Klageren har den 31/5 2022 bl.a. anført:

"Taksator og forsikringsselskabet skriver at de ikke er bekendt med at skade på skotrende og fugning af skorsten (nævnt i tilstandsrapporten) ikke er udbedret – Jeg har her uploaded regning for ... som måske kan hjælpe på hukommelsen hos de involverede.

Ved taksators besigtigelse af 1 skade (lige efter køb) fremgik det at reparation af skotrende samt fugning af skorsten var sket – da de jo var nævnt i tilstandsrapporten, som nødvendige udbedringer og der blev heller ikke på noget tidspunkt rejst krav om betaling for udbedring heraf.

Ej heller blev det af taksator eller af forsikringen nævnt at der kunne forventes yderligere skade da udbedringerne var foretaget. ang Tagudskiftning – vi overvejede udskiftning af tag – hvilket nu er blevet til en forpligtigelse?

Det vides endnu ikke om den udførte midlertidige udbedring omkring skorsten er nok/rigtig

Den eneste fejl håndværkeren kunne konstatere var, at der manglede ombukning på Zink/bly inddækningen længden af Zink/blyinddækning var efter hans mening for kort (og det var derfor heller ikke muligt at lave ombukket på zinket/blyinddækningen).

så vi er endnu ikke sikre på at vi har fundet den skjulte fejl og kan nok ikke sige noget med sikkerhed før der kommer 'regn og rusk'

men vi har med udbedringen forsøgt at sikre os mod yderligere skade – skulle det vise sig at være en midlertidig udbedring som virker – kan vi konstatere at det skyldes manglende længde og ombuk på Zink/blyinddækning, som vi vil bede forsikringsselskabet om udbedring af samt betaling for den midlertidige reparation.

Skulle det vise sig at den midlertidige udbedring ikke er nok – vil vi gerne bede forsikringsselskabet om hjælp til at finde den skjulte fejl, som bevirker vandindtrængning og en efterfølgende udbedring af fejlen.

Da vi tidligere har betalt selvrisiko præmien for skaden der er opstået pga den skjulte fejl – bør forsikringens dækning af udbedringen være omkostningsfrit for os."

Selskabet har den 23/6 2022 bl.a. anført:

"Det af klager anførte om udbedring af anmærkning i tilstandsrapporten ændrer ikke vores vurdering. Vi bemærker, at ved taksators besigtigelse konstaterede taksator ikke, at der var ske udbedring af anmærket forhold i tilstandsrapporten i relation til anmeldte.

Vi skal bede klager om at sende op kopi af regning for den midlertidig udbedring omkring skorsten sammen med håndværkerens bemærkning/vurdering om zink/bly inddækning.

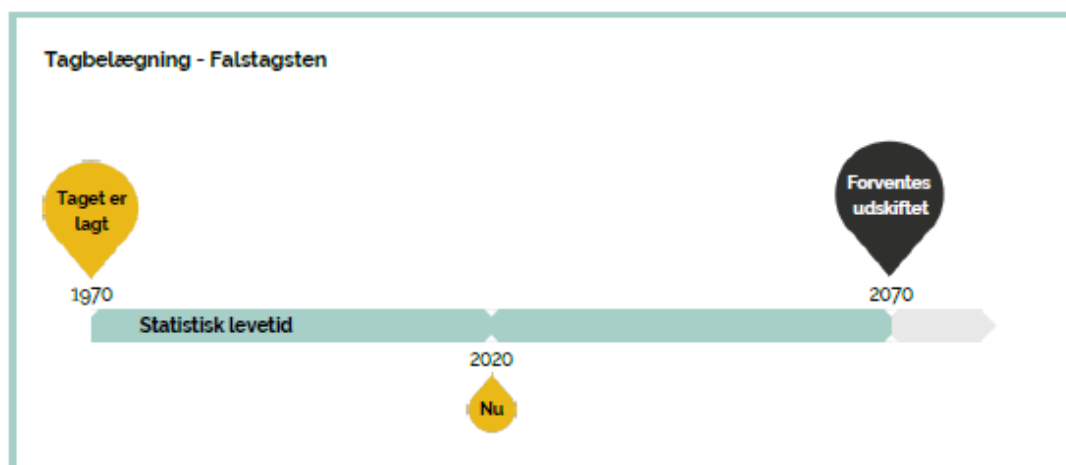
Når vi modtager det ønskede, vil oplysningerne blive forlagt taksator for bemærkninger, hvorefter vi vil foretage en samlet tilbagemelding."

Selskabet har endvidere den 28/8 2022 bl.a. anført:

"Klager har sendt mail fra ... af 1. juli 2022 samt regning, som udbedring omkring skorsten.

Det modtagne dokumenterer ikke, at skademekaniskem ikke er som anført af taksator, jf. sagens tidligere samt bemærkninger fra taksator i mail af 22. august 2022 (bilag F)."

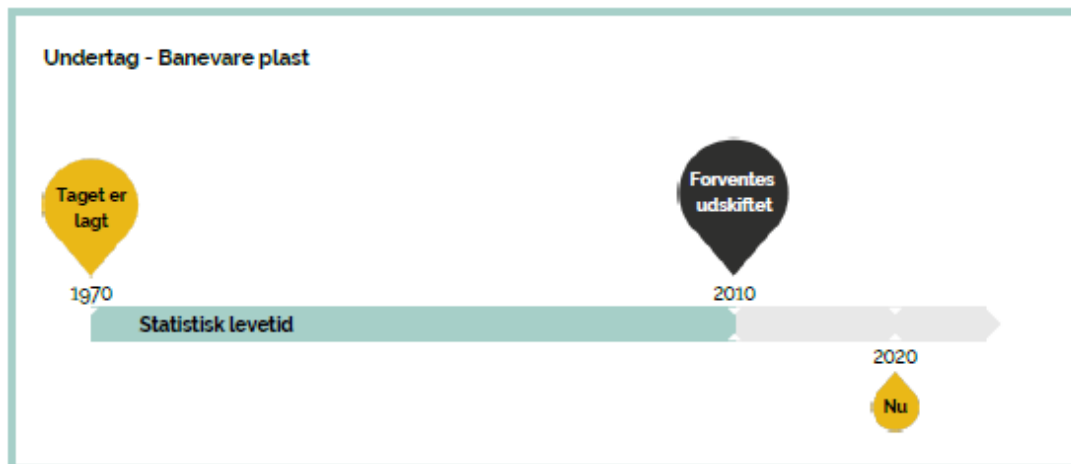
Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:



Ankenævnet for Forsikring

7.

98172



...

4		Skorstenens fuger er løse, og nogle af dem er faldet ud ud for bryggers.	Der vurderes ikke at være risiko for følgeskader.	-
9		Gennemføring i undertaget af er ikke korrekt tætnet. ved aftrækskanaller og skorstene.	Der skønnes ikke at være risiko for, at der kan komme vand eller sne ind.	-
10		Undertag hænger ud for skotrende.	Vandindtrængning kan medfører vandskade på de underliggende bygningsdele.	-
11		Der er set sømhuller i undertag. Set i alle spærfag..	Risikoen for vandindtrængning vurderes at være ret begrænset.	-
13		Der er skjolder på loftet mod køkken.	Skaden vil kun i lille grad udvikle sig.	-

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"18. Hvad dækker forsikringen

...

Skade

18.3

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

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i

forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

19. Hvad dækker forsikringen ikke

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

...

i Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået.

j Forhold, der er opstået efter, at udbedring af et tilsvarende forhold er blevet dækket, hvis køberen i forbindelse hermed blev gjort opmærksom på, at et tilsvarende forhold kunne opstå igen, hvis årsagen til forholdet ikke blev udbedret eller fjernet."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – et enfamilieshus fra 1970 – den 1/12 2020. Han anmeldte den 7/12 2020, at der var konstateret vandindtrængen på loftet. Vandskaden blev konstateret ved skorsten og ved skotrende. Selskabet afviste dækning af vandindtrængen ved skotrende på grund af en anmærkning i tilstandsrapport. Selskabet anerkendte vandskaden ved skorstenen, men afviste at dække tætning ved skorstenen på grund af en anmærkning i tilstandsrapporten. Klageren accepterede en kontanterstatning på 25.000 kr., hvorefter sagen blev lukket. Klageren anmeldte igen den 11/3 2022, at der var konstateret vandindtrængen.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at klageren ikke har fået iværksat udbedring af undertaget, som han i tilstandsrapporten blev gjort opmærksom ikke var korrekt tætnet. Selskabet har også anført, at det fremgår af tilstandsrapporten, at undertagets levetid ud fra et statisk synspunkt er udløbet i 2010.

Klageren har anført, at han i december 2020 fik udbedret inddækningen ved skorstenen, og at den konstaterede vandindtrængen skyldes en skjult fejl.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 19.i fremgår det, at forsikringen ikke dækker "følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået". Det fremgår videre af punkt 19.j, at forsikringen heller ikke dækker "forhold, der er opstået efter, at udbedring af et tilsvarende forhold er blevet dækket, hvis køberen i forbindelse hermed blev gjort opmærksom på, at et tilsvarende forhold kunne opstå igen, hvis årsagen til forholdet ikke blev udbedret eller fjernet".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved taget, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra tilstandsrapportens anmærkninger og de forhold, som selskabet har ydet dækning for. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren kort efter overtagelse anmeldte vandindtrængen, som var konstateret ved skorstenen, at selskabet dækkede udgifterne til udbedring af vandskaden, at klageren mere end et år efter overtagelsen igen anmeldte vandindtrængen, at klageren på dette tidspunkt fortsat ikke havde fået udbedret undertaget og at klageren ikke har dokumenteret, at vandindtrængning skyldes andre forhold.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 9 med farven grå, at "Gennemføring i undertaget af er ikke korrekt tætnet ved aftrækskanaller og skorstene".

Nævnet har derudover lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten, at der er tale om et ældre undertag, hvor levetiden ud fra en statisk betragtning er udløbet.

Ankenævnet *for* Forsikring

10.

98172

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand