

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 14. september 2022 blev i sag nr. 98236:

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 11/5 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg købte huset 1.08.21 og konstaterede kort efter skader på tag, udluftningsrør og gangbro, jeg meldte det og fik afslag 11.11.21.

Derefter bad jeg [klagerens ingeniør] om at besigtige tag mm og han har afgivet en skriftlig rapport

Fra Gjensidige fik jeg besked fra deres revision, at man igen ville se på min klage og jeg skulle indsende ny klage

Det gjorde jeg 1.12.21

Jeg har 4.05.22 igen fået afslag

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Udluftningsrør er ikke ført igennem til tag og mangler delvis isolering (mangler ca. 40 cm)

Gangbro er dækket af isolering hvilket medfører at isolering bliver trådt i stykker. overlæg på tagryg er kun ca 8 cm (skal være min 11 cm) det bevirker at regnvand løber ned af taget indvendig når der er vestenvind og regn."

Selskabet har i brev af 9/6 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et en-families hus opført i 1972. Vores forsikringstager overtager ejendommen på

baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 11. maj 2021 (bilag A), og tegner 5-årige basis ejerskifteforsikring pr. 18. juni 2021 (bilag B). Forsikringsbetingelser nr. 2535005 er gældende (bilag C).

Tilstandsrapport

Om tag anmærkes i punkt 1:

Beboelse – tag

Nr. 1

Vurdering: rødt hus

Skade: Tagbelægningen af eternit har nogle plader med fugtgennemslag og begyndende forvittringer.

Risiko: Forholdet kan give risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.

I sælgeroplysninger anføres i punkt 4.11:

TAGE

4.1. Har du kendskab til, at det nuværende tag er eller har været utæt?

...

Ja – Slagregn fra en bestemt vinkel – ja har forsøgt at tætnet det.

Overordnet sagsforløb

Klager anmelder den 27. juli 2021, at der trænger vand igennem taget. Det oplyses, at tagpladerne er ok, men udluftningerne er utætte/ikke afdækket korrekt. Derudover er der oplevet vandindtrængen ved syd/østlig hjørne af taget.

Vi besigtiger forholdet ved Netværkshåndværker (...) den 3. august 2021, hvor der konstateres flere huller i ca. 20 eternitplader, som er forsøgt lappet og der mangler fugleklodser langs rygning, som er tætnet med isolering. Det anføres at huller i taget skyldes slid og ælde, og er nævnt i tilstandsrapportens punkt 1 (bilag D). Forholdene afvises som dækningsberettigende den 3. september 2021.

Klager indhenter vurdering fra Rådgiver (... (bilagt klagen)). Uanset, at notat fra rådgiver ikke afdækker faktiske eller mulige skader overdrages sagen til Taksator ..., som besigtiger.

Taksator afdækker heller ikke dækningsberettigende forhold. Klager fastholder sit krav. Alene med henblik på at få en afslutning på sagen tilbyder taksator kontanterstatning på 12.500 kr. Klager afslår tilbuddet og klager til Klageansvarlige Enhed (KE). KE finder heller ikke grundlag for at statuere

dækningsberettigende skader, og fastholder at der ikke kan meddeles dækning i svar af 4. maj 2022

(bilagt klagen).

Vi henviser til KE klagebesvarelse også for et mere uddybende sagsforløb.

Vores vurdering

Vi lægger til grund, at klagen for Ankenævnet alene angår manglende isolering ved udluftningsrør, gangbro i loftrum er dækket med isolering samt fejlmonteringen af tagplader på rygning. Omhandler klagen andre forhold hører vi gerne herom for yderligere bemærkninger

Ad manglende isolering ved udluftningsrør

Klagers rådgiver anfører:

'Inddækninger fra badeværelse skal udbedres, samtidig skal kondensisolering føres op til tag'

Netværkshåndværkerhåndværker anfører, at der mangler isolering det sidste stykke op af ventilationsrøret, men at det ikke har medført nogen skade på loftet i badeværelset eller bygningen i øvrigt, ligesom isoleringen omkring røret ikke var fugtigt ved besigtigelsen (bilag D samt billede bilag E).

Netværkshåndværker har supplerende oplyst, at klager har bekræftet, at der ikke er konstateret skader i badeværelse, herunder badeværelseloft.

Taksator konstaterer heller ikke ved sin besigtigelse dækningsberettigende forhold. Ligesom klagers

rådgiver heller ikke i notat af 21. september 2021 beskriver skader eller nærliggende risiko for skaden, jf. skadebegrebet.

Det forhold, at ventilationsrøret fra badeværelse mangler isolering på en mindre del ved gennemføring mod tag, er ikke i sig selv udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Blot for god ordnes skyld kan vi nævne, at isolering af den resterende rørdel under alle omstændigheder falder under ejerskifteforsikringens bagatelgrænse på 5.300 kr., jf. forsikringsbetingelsernes punkt 14.2.

Ad isolering ovenpå gangbro

Såvel Netværkshåndværker som Taksator bekræfter, at der er lagt isolering over gangbro i tagrum.

Klagers rådgiver nævner forholdet på tilsvarende måde samt at udbedring skal ske ved at hæve gangbro.

Der er ikke beskrevet eller konstateret skade eller nærliggende risiko skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Det forhold, at isolering skal omlægges eller gangbro skal hæves er ikke i sig selv udtryk for skade i ejerskifteforsikringen. Vi kan derfor ikke tilbyde at hæve gangbro.

Vi bemærker i øvrigt, at isoleringens stand mulig er udtryk for gråt-hus anmærkningen i tilstandsrapportens punkt 10, hvor det anføres, at 'Isoleringen har spor efter skadedyr'. Forhold er anmærket i tilstandsrapporter er ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a.

Ad tagpladers overlæg på rygning

Netværkshåndværker oplyser, at der ikke er konstateret skade som følge af eventuel vandindtrængning ved rygningssplader på grund af et lille overlæg eller grundet rygning er tætnet med isolering i stedet for fuglekloer.

Klagers rådgiver anfører i notat af 21. september 2021, at:

'Overlæg ved tagrygning er målt til ca. 80 mm – skal være min. 110 mm – herved er der risiko for at vand kan presses ind. Udbedring med rygning som har et længere overlæg, eller forlængelse med ekstra tagplade i tagplader'

Ankenævnet for Forsikring

4.

98236

Det forhold, at taget er udført med et for lille overlæg er ikke i sig selv udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det er derimod en forudsætning, at forholdet faktisk har manifesteret sig i skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Klagers rådgiver beskriver ikke aktuel skade, men alene 'risiko for at vand kan presses ind', som heller ikke er udtryk for nærliggende risiko i ejerskifteforsikringens forstand, da vi må formodet, at forholdet ville have manifesteret sig i skade allerede henset til tagets alder på knap 50 år på overtagelsestidspunktet.

Taksator har heller ikke ved sin besigtigelse konstateret skade eller nærliggende risiko for skade.

Klager beskriver, at der ved særligt vejrlig trænger vand ind, som løber indvendigt i tagrum. Selv et tag, som er udført med korrekt overlæg, vil fra tid til anden opleve vandindtrængen ved særligt vejrlig som beskrevet af klager, men også nævnt af sælger i tilstandsrapporten.

Blot for fuldstændighedens skyld skal vi nævne, at Netværkshåndværker har gennemgået hele taget og der er ikke konstateret vandindtrængen."

Klageren har i meddelelse af 14/6 2022 til nævnet bl.a. anført:

"som tidligere nævnt er:

- udluftning fra bad og toiletter ikke ført ud igennem tag, ender ca. 30 cm før tag. Det betyder at la fugtig luft ender tag med deraf følgende fugtproblemer.
- gangbro er dækket af isoleringsmateriale, det betyder at isoleringen bliver trådt i stykker – [klagerens ingeniør]-rapporten siger at der ikke er nogen gangbro (det indikerer, at ingeniøren ikke var oppe på loftet)
- Der er konstruktionsfejl ved overlæg på tagryg (er 8 cm og skal være 11 cm) Alt dette er ikke nævnt i tilstandsrapport."

Selskabet har i brev af 4/7 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget klagers bemærkninger af 14. juni 2022, som alene giver anledning til at præcisere, at hverken manglende isolering eller muligt manglende rørføring har manifesteret sig i skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Billeder vedlægges som illustration (bilag E)."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapporten af 11/5 2021 fremgår bl.a.:

"Bygningsdele, som den bygningssagkyndige ikke kunne besigtige

...

Tagrum: Tagrummet er besigtiget fra loftlem, på grund af manglende gangbro.

...

BEBOELSE - TAG

Nr.

1

Vurdering:

Rødt hus

Skade:

Tagbelægningen af eternit har nogle plader med fugtgennemslag og begyndende forvittringer.

Risiko:

Forholdet kan give risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.

...

Sælgeroplysninger

...

TAGE

4.1 Har du kendskab til, at det nuværende tag er eller har været utæt?

Ja

Vi vil gerne vide:

- Hvor taget er eller har været utæt
- Hvad der er eller har været utæt
- Er skaden udbedret
- Hvornår det er udbedret
- Er det udført som selvbyg

Ja-Slagregn fra en bestemt vinkel - ja har forsøgt at tætnet det."

Af rapport af 21/9 2021 fra klagerens ingeniør fremgår bl.a.:

"Angår: Besigtigelse af tag ...

Tagkonstruktionen er fra husets opførelsestidspunkt og udført i eternit.

Tagplader har enkelte steder afskalninger som er normalt for denne type tag, samt der er en del mosbegroning på taget.

Der er foretaget reparation af huller ved pålimning af tageternit styrket med tjære samt plastik - dette er ikke en korrekt udbedring - beskadigede tagplader skal udskiftes.

Der mangler fugleklodser ved tagrende samt ved kip, dette skal udbedres for at undgå dyr i tagkonstruktionen.

Inddækninger fra badeværelse skal udbedres, samtidig skal kondensisolering føres op til tag.

Overlæg ved tagrygning er målt til ca. 80 mm - skal være min. 110 mm - herved er der risiko for at vand kan presses ind. Udbedring med rygning som har et længere overlæg, eller forlængelse med ekstra tagplade i tagflade.

Der er forholdsvis nye skotrender.

Pakninger ved skruer skal eftergås for utætheder, hvis der er revner (mørhed) skal disse udskiftes.

Gangbro på loft er tildækket med isoleringsmateriale, gangbro skal hæves over den ud lagte efterisolering, tagrum skal være tilgængeligt via gangbro."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 3/8 2021 fremgår bl.a.:

"Skaden med utæt tag er nævnt i TR pkt. 1

Kunden nævnte at der ikke er fugle klodser i rygningen, disse er udskiftet med isolering. Hvis der går i dækning på dette, er man nødt til og skifte alle rygninger, da de er i meget dårlig stand og vil ikke kunne genbruges.

...

Skadebeskrivelse

- Beskriv hvad der er skadet, og hvor på bygningen.

- Utæt tag flere steder bl.a. på tilbygning på vestsiden og hovedhus på begge sider. Der er flere huller på taget som er forsøgt lappet med fugemasse og plasticposer.

Rygning på toppen af taget er tætnet med isolering og ikke fugle klodser.

- Hvor stort er omfanget?

- ca. 20 eternit plader er hullet - Fugle klodser mangler langs hele rygningen ca. 25 meter er tætnet med isolering)

- Hvad er årsagen til skaden?

- Tid og ælde er årsagen til huller og forvitrede plader - Fugle klodser er udskiftet med isolering på et tidspunkt

- Hvordan kan skaden repareres?

- Udskiftning af minimum 20 plader - Udskiftning af rygning og fugle klodser

- Hvad koster det at udbedre skaden?

- Udskiftning af 20 stk. eternit plader ca. 7000 kr. ex moms - Udskiftning af rygning samt fugle klodser ca. 10.000 kr. ex moms

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

- 50 år

- Har skaden været til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen? (begrund dit svar)

- Ja. Tætningen af taget med fugemasse og poser syner meget tydelig af ældre dato."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"14. Selvrisiko og Bagatelgrænse

14.1 Selvrisiko

Forsikringen har en selvrisiko på 5.300 kr. pr. dækningsberettigende forhold og en maksimal selvrisiko på 53.000 kr. i hele forsikringens løbetid.

14.2 Bagatelgrænse

Forhold under 5.300 kr. indgår ikke i den samlede selvrisiko og kan derfor ikke anmeldes til selskabet.

...

15. Hvad er dækning betinget af

Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers

overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.

...

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, 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.

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

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

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1973 og tagkonstruktionen – som er den oprindelige – er udført i eternit. Klageren overtog ejendommen den 18/6 2021 og konstaterede kort efter, at ventilationsrøret fra badet ikke var færdigisoleret, at gangbroen på loftsrummet var dækket med isolering, og at overlægget på tagryg og skotrender var 8 cm i stedet for minimum 11 cm. Selskabet besigtigede ejendommen den 3/8 2021, og klagerens rådgivende ingeniør besigtigede taget den 21/9 2021. Selskabet tilbød klageren kontanterstatning på 12.500 kr. med henblik på at få sagen afsluttet, hvilket klageren afslog. Klageren kræver dækning for de anmeldte skader.

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.

Manglende isolering ved udluftningsrør

Klageren har anført, at udluftning fra bad og toiletter ikke er ført ud igennem tag og ender ca. 30 cm før tag, hvilket giver fugtproblemer.

Selskabet har fremlagt fotos, der viser, at der mangler isolering på ventilationsrøret. Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at forholdet ikke har medført nogen skade på loftet i badeværelset eller bygningen i øvrigt. Isoleringen omkring røret var ikke fugtigt ved besigtigelsen. Selskabet har anført, at klageren bekræftede overfor netværkshåndværkeren, at der ikke var konstateret skader i badeværelset herunder badeværelsesloftet. Det forhold, at ventilationsrøret fra badeværelset mangler isolering på en mindre del ved gennemføring mod taget, er ikke i sig selv udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har også anført, at montering af den manglende isolering på røret falder ind under ejerskifteforsikringens bagatelgrænse.

Af rapporten fra klagerens rådgivende ingeniør fremgår det, at "Inddækninger fra badeværelse skal udbedres, samtidig skal kondensisolering føres op til tag".

Af fotos af loftsrummet ses ventilationsrøret, hvor isoleringen stopper et stykke før gennemføringen mod taget. Selve ventilationsrøret er ført op til taget.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 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, 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.

Ankenævnet for Forsikring

9.

98236

Af forsikringsbetingelsernes punkt 14.2 fremgår det, at forhold under 5.300 kr. hører under bagatelgrænsen og ikke kan anmeldes til selskabet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at isoleringen omkring røret ikke var fugtigt ved selskabets besigtigelse, at klagerens rådgivende ingeniør ikke beskriver fugtproblemer eller skader i øvrigt som følge af den manglende isolering, og at klageren ikke på anden vis har fremlagt dokumentation for fugtproblemer, som følge af det anmeldte forhold.

Nævnet har også lagt vægt på selskabets oplysning om, at isolering af ventilationsrøret ikke kan forventes at overstige forsikringens bagatelgrænse på 5.300 kr.

Isolering ovenpå gangbro

Klageren har anført, at gangbroen er dækket af isoleringsmateriale, så isoleringen bliver trådt i stykker.

Selskabet har anført, at der ikke er konstateret skade eller nærliggende risiko for skade som følge af forholdet. Det forhold, at isoleringen skal omlægges eller gangbroen skal hæves, er ikke i sig selv udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har henvist til tilstandsrapportens punkt 10, hvorefter det fremgår, at isoleringen har spor efter skadedyr.

Af rapporten fra klagerens rådgivende ingeniør fremgår det, at "Gangbro på loft er tildækket med isoleringsmateriale, gangbro skal hæves over den udlagte efterisolering, tagrum skal være tilgængeligt via gangbro".

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 finder, at den omstændighed, at gangbroen er dækket med isolering ikke i sig selv udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet henviser til sag 90454.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret tegn på opfugtning af eksempelvis gangbro eller tagkonstruktion som følge af forholdet eller tegn på anden skade, herunder skimmel.

Nævnet har også lagt vægt på, at forholdet er anført i tilstandsrapporten, hvor det bl.a. fremgår "Bygningsdele, som den bygningssagkyndige ikke kunne besigtige ... Tagrum: Tagrummet er besigtiget fra loftlem, på grund af manglende gangbro".

Tagpladers overlæg på rygning

Klageren har anført, at der ved vestenvind trænger regnvand gennem taget, fordi overlægget på tagryggen kun er 8 cm. Der er tale om en konstruktionsfejl, idet overlægget skal være minimum 11 cm.

Selskabet har anført, at selskabets håndværker har gennemgået hele taget, og at der ikke er konstateret vandindtrængen eller skade som følge af eventuel vandindtrængning ved rygningssplader på grund af et lille overlæg, eller at rygningen er tætnet med isolering i stedet for fuglekodser. Det forhold, at taget er udført med et for lille overlæg, er ikke i sig selv udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selv et tag, som er udført med korrekt overlæg, vil fra tid til anden opleve vandindtrængen ved særligt vejrlig, hvilket også er nævnt af sælgeren i tilstandsrapporten. Forholdet giver heller ikke nærliggende risiko for skade, idet man må formode, at forholdet ville have manifesteret sig i skade i løbet af tagets alder på knap 50 år på overtagelsestidspunktet.

Af rapporten fra klagerens rådgivende ingeniør fremgår det, at "Overlæg ved tagrygning er målt til ca. 80 mm - skal være min. 110 mm - herved er der risiko for at vand kan presses ind. Udbed-

Ankenævnet for Forsikring

11.

98236

ring med rygning som har et længere overlæg, eller forlængelse med ekstra tagplade i tagflade".

Af tilstandsrapporten fremgår det af sælgers oplysninger i punkt 4.1, at "Har du kendskab til, at det nuværende tag er eller har været utæt? Ja ... Slagregn fra en bestemt vinkel - ja har forsøgt at tætte det".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 19 fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller en 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 konstateret fugtskader eller øvrige skader som følge af en eventuel vandindtrængning ved tagrygningen, der er lagt for ca. 50 år siden.

Nævnet har videre lagt vægt på, at sælgeren har oplyst, at taget er utæt, når der kommer slagregn fra en bestemt vinkel.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Ankenævnet *for* Forsikring

12.

98236

Jens Kruse Mikkelsen

formand