

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 28. august 2024 blev i sag nr. 100234:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klage af 14/8 2023 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"[Klagerens] klage over Domus Forsikring v. FRIDA Forsikring

Hermed indgiver jeg på vegne af [klageren] en klage til Ankenævnet for Forsikring over Domus Forsikring v. FRIDA Forsikring. Herefter blot kaldet FRIDA.

Klager har tidligere klaget til FRIDA og senest den 29. april 2023 over deres afgørelse i skadesagen. FRIDA traf en afgørelse senest den 2. juli 2023 i skadesagen efter klager havde indsendt klage og en byggeteknisk rapport, men afviser fortsat dækning af skaden.

Idet FRIDA har fastholdt at ejerskifteforsikringen ikke erstatter udgiften til udbedringerne af skaden og klager mener at have en berettiget forventning om erstatning for skaderne, ser klager sig nødsaget til at bede om Ankenævnets vurdering af dækningsspørgsmålet i skadesagen.

Sagsfremstilling

Ejerskifteforsikringen er 5-årig og købt med forsikringsbetingelser nr. E33 – 02. oktober 2020 uden udvidet dækning. Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft 15. juni 2021.

Klagers krav mod ejerskifteforsikringen er, at klager ønsker at FRIDA anerkender at erstatte en udbedring af skaden på tagbelægningen, som efter klagers og den bygningssagkyndiges vurdering er klart forkert i sin meget milde beskrivelse af tagbelægningens tilstand.

Den 2. september 2021 blev skaden anmeldt til FRIDA.

Den 10. januar 2022 – knap 3½ måned senere foreligger FRIDA's svar, som er en afvisning af den anmeldte skade. FRIDA erkender, at der er egentlige skader på tagbelægningen, men vil blot ikke erstatte en udbedring af skaderne.

Den 18. marts 2022 sender klager en klage over afgørelsen til skadeafdelingen hos FRIDA og beder om en genbesigtigelse, idet taksator ikke har besigtiget tagbelægningen udefra, hvilket FRIDA bekræfter ikke er sket og at de ikke ønsker at besigtige tagbelægningen udefra:

'Jeg kan se, at i er bekymrede for, at taksatoren ikke var oppe på taget for at besigtige det anmeldte forhold. En besigtigelse fra ydersiden af taget har ikke været vurderet nødvendigt, idet taksator ikke konstaterede utætheder som følge af tagets stand'.

Den 17. maj 2022 svarer FRIDA på klagen og fastholder afgørelsen med blandt andet ovennævnte bemærkning 'kun' 2 måneder måneder efter klagen blev indgivet til FRIDA. FRIDA har samlet brugt 3½ + 2 måneder på det tidspunkt på en indvendig besigtigelse og gentagne afvisninger, men uden en udvendig besigtigelse på trods af klagers opfordring.

Den 29. april 2023 har klager indhentet nye oplysninger til sagen i form af en byggeteknisk rapport, som sendes til FRIDA med en ny klage over afgørelsen.

Den 2. juli 2023 sender FRIDA et svar på klagen efter en fornyet gennemgang af skadesagen, hvor FRIDA som de selv oplyser **'har gennemgået sagen på ny og truffet vores afgørelse'**. Således træffer FRIDA denne dato en ny afgørelse, uanset at FRIDA fortsat afviser at erstatte den skade, som klager mener bør være dækningsberettiget.

Idet det ikke er muligt at formå FRIDA til at anerkende at ejerskifteforsikringen bør erstatte skaden, er en klage til Ankenævnet desværre nødvendig.

Tagbelægningen var en risikofyldt bygningskonstruktion ved tilstandsrapportens udarbejdelse

Klager konstaterer umiddelbart efter overtagelsen, at tagbelægningen er i stykker, idet den er nedbrudt og revnet. Der kan trænge vand ind gennem revnerne:

Hvad er skaderamt(1): Vi har overtaget vores nye hus, og i forbindelse med gennemgang af taget, da vi ville male det, men fagmanden fortæller at taget er færdigt, der er mange tagplader som er i stykker, nedbrudt, samt revnet.

Klager oplyser til FRIDA efter taksators besigtigelse, at der er konstateret en opfugtet lægte på grund af tagbelægningens tilstand.

I svaret 3½ måned senere afviser FRIDA at dække en udbedring af skaden.

FRIDA oplyser i den forbindelse, at:

'Ved bestigtigelsen kunne vores taksator konstatere at taget generelt er med mos og lavbevoksning og at der er nedbrydninger i mindre omfang som følge af dette.

Der ses ligeledes enkelte plader med lidt netrevner i overflader. Der er tagplader med begyndende nedbrydninger i endekanter.

Enkelte plader ses at være udskiftet. Mod øst kunne der konstateres en enkelt plade med afknækket hjørne.

Umiddelbart er den østlige tagflade i bedre stand end de vestlige.

Ankenævnet for Forsikring

3.

100234

Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres tegn på utætheder i tagrummet.

Efterfølgende har vi modtaget mail fra jer, hvor det fremgår at en lægte i tagrummet ses opfugtet'.

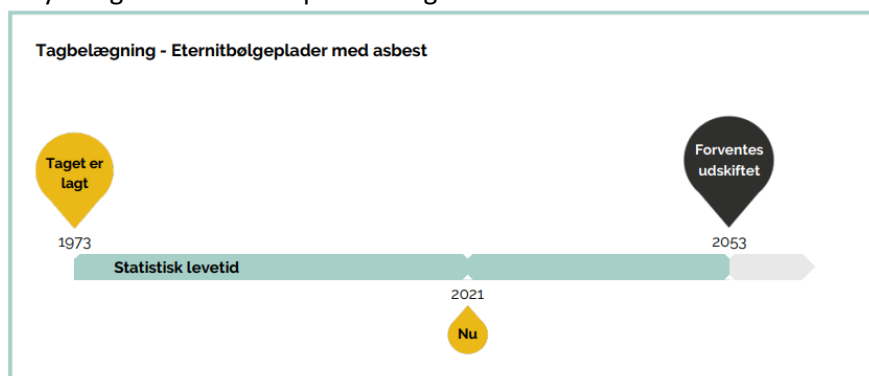
Klager har markeret skaderne med gul farve for at fremhæve, at disse skader ikke blev beskrevet i tilstandsrapporten.

I den tidligere tilstandsrapport, som sælger købte ejendommen ud fra, fik tagbelægningen en K2. I klagers tilstandsrapport har tagbelægningen fået et gråt hus, hvilket svarer til en K1 efter det tidligere karaktersystem. Dette støtter klagers påstand om, at tagbelægningen blev klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, som lå til grund ved klagers køb af ejendommen.

FRIDA's taksator har alene valgt at besigtige tagbelægningen indefra uanset, at klager har anmeldt at der er skader oven på tagbelægningen. FRIDA har decideret valgt ikke at følge klagers opfordring til, at taksator foretager en konkret besigtigelse af tagbelægningen udefra/uden for. Det bør reelt komme FRIDA til skade, at taksator og FRIDA vælger en besigtigelse indefra uden at se på tagbelægningen udefra/udvendigt, når det er udvendige skader på tagbelægningen som er anmeldt.

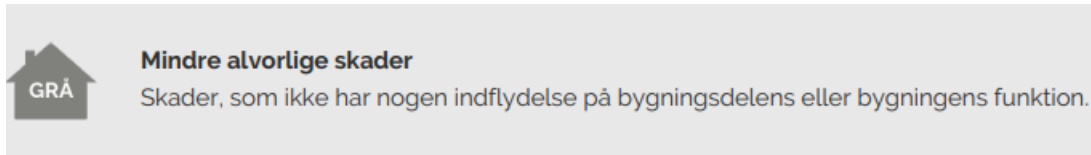
Skader/forhold som er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, bør være omfattet af ejerskifteforsikringen, fordi det har været intensionen med ordningen. Dette uanset tagbelægningens alder, fordi skader der giver risiko for vandindtrængning naturligvis skal beskrives uanset tagbelægningens alder.

Det fremgår af tilstandsrapporten fra den 24. marts 2021, at den bygningssagkyndige vurderede en yderligere restlevetid på omkring 30 år:



Klagers krav drejer sig ikke om fejlvurderingen af restlevetid. Oplysningen fra klager er i dette tilfælde blot illustrativ for den bygningssagkyndiges fuldstændige fejlbedømmelse af tagbelægningen.

BEBØELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
5		Tagplader har overfladiske slid en del steder, fx mod vest.	Tagplader vurderes at være asbestholddige, og forholdet er derfor uden væsentlig risiko for skader	-



Mindre alvorlige skader er ikke skader, hvor der trænger vand ind kort tid efter overtagelsen. Klager gjorde netop FRIDA opmærksom på, at der umiddelbart efter taksatorens besøg kunne konstateres en reel opfugtning på grund af vandindtrængning.

Den efterfølgende vandindtrængning har FRIDA valgt ikke at besigtige og afviser blot fra skrivebordet med en formodning om en anden skadeårsag:

'Det er vores vurdering, at der kan være tale om en utæthed på inddækningen omkring skorstenen'.

Klager har påvist at der er revner, forvittringer og nedbrydninger i tagbelægningen, hvilket FRIDA har erkendt at have konstateret, men at der skulle kunne komme vand ind gennem skaderne, vil FRIDA ikke anerkende, hvor logisk det end er at vand kan trænge gennem blandt andet revnerne.

Klager har sandsynliggjort, at opfugtningen af vand skyldes skaderne på tagbelægningen. FRIDA har på baggrund af en formodning/et gæt afvist at dette er tilfældet. Klager har løftet sin bevisbyrde, men FRIDA har ikke løftet sin bevisbyrde, som falder over på FRIDA, når klager har sandsynliggjort, at vand rent faktisk kan trænge ind gennem f.eks. revner i en tagbelægning ved regnvejr.

Det er FRIDA's opfattelse, at:

'Overfladerevner, mosbelægning, forvittringer samt mindre nedbrydninger på tagplader fra 1973 er ikke unormalt, og sidestiller blot tagbelægningen med andre tilsvarende af samme alder og type'.

Klager er ikke enig i den betragtning, idet det netop skal beskrives i tilstandsrapporten, hvis der er revner og også egentlige forvittringer/nedbrydninger i tagbelægningen, fordi revner, forvittringer og nedbrydninger udgør en nærliggende risiko for vandindtrængning gennem klimaskærmen, som er bygningens værn mod vind og vejr og her holder tagbelægningen så at sige 'først for'.

Klager henviser f.eks. til kendelse 4004 fra Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, hvor det fremgår at revner, forvittringer etc. i tagbelægningen naturligvis skal beskrives i en tilstandsrapport:

Begrundelse

Ankenævnet kan tiltræde skønsmandens vurdering. Ankenævnet finder, at indklagede burde have beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren 3, at der var ca. 15 knække-de tagplader samt en del tagplader med revner og forvittringer. Indklagede har herved på-draget sig et ansvar.

Eller kendelse 19-01660 fra samme klagenævn:

Den bygningssagkyndige har ikke registreret i tilstandsrapporten, at flere tag- og rygningssplader havde revner og krakeleringer. Nævnet lægger til grund, at skaderne var visuelt konstaterbare under den bygningssagkyndiges besigtigelse. De beskadigede tag- og rygningssplader medfører en nærliggende risiko for yderligere skadesudvikling. Nævnet finder derfor, at den bygningssagkyndige er erstatningsansvarlig for ikke at have registreret revner og krakeleringer på tag- og rygningsspladerne.

Således mener klager, at skaderne på tagbelægningen – uanset tagbelægningens alder – skal beskrives i tilstandsrapporten så klager ville have haft mulighed for at forhandle skadernes udbedringer af med sælger. Det blev klager forhindret i, når der ikke fremgår andet af tilstandsrapporten end et gråt hus og mindre alvorligt slid nogen steder på tagbelægningen.

Klager har ikke på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger kunne tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning forud for købet. Klager henviser i den forbindelse f.eks. til kendelse 9666 og 88451 fra Ankenævnet for Forsikring.

Det er klagers opfattelse, at betegnelserne revner, forvittringer og nedbrydninger opfylder ejerskifteforsikringens kriterier for skader – og ikke mindst, når der også er sket en opfugtning af tagkonstruktionen på grund af vandgennemtrængning kort tid efter klagers overtagelse af ejendommen.

Det er også klagers opfattelse, at ejerskifteforsikringen bør erstatte en udbedring af skaderne, når der er tale om en klart forkert beskrivelse i tilstandsrapporten. Det fremgår af forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen.

I henhold til Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige fra 2020 skal den bygningssagkyndige blandt andet følge:

8.1 Bygningsgennemgangens formål

Bygningsgennemgangen har til formål at afdække, i hvilket omfang den gennemgåede bygnings fysiske tilstand er ringere end tilstanden af tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Det vil sige, **hvorvidt der er skader eller tegn på skader ved bygningerne såsom brud, lækager, deformationer, svækkelser, revnedannelser og ødelæggelser.**

Derudover regnes også manglende bygningsdele og andre fysiske forhold som skader, når de giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med omfattende vedligeholdsarbejder eller forebyggende foranstaltninger.

Der er konstateret revner, afskalninger og nedbrydninger samt utæthed. FRIDA har bekræftet skriftligt at der er konstateret skader på tagbelægningen, som ikke fremgår af tilstandsrapporten.

Det fremgår også af håndbogen, at den bygningssagkyndige skal beskrive risikoen – i dette tilfælde revner, afskalninger og nedbrydninger og risikoen for vandgennemtrængning, hvilket ikke fremgår af tilstandsrapporten:

Risikoen er den bygningssagkyndiges vurdering af, hvilken risiko den konstaterede skade medfører. **Risici skal specificeres i risikofeltet, da en ikke-sagkyndig forbruger ikke kan forventes at kunne vurdere risikoen på egen hånd. Det gælder både risikoen for den konkrete bygningsdel og en eventuel risiko for følgeskade eller personska-**

Tværtimod oplyser den bygningssagkyndige, at der ikke er nogen væsentlig risiko for skader: 'Tagplader vurderes at være asbestholdige, og forholdet er derfor uden væsentlig risiko for skader'.

Uden væsentlig risiko for skader skriver den bygningssagkyndige til en tagbelægning med revner, forvittringer og nedbrydninger samt vandindtrængning Det bliver næsten ikke en mere forkert beskrivelse efter klagers opfattelse.

Punkt 6.4.1 i håndbogen:

Der skal være sammenhæng imellem skade, vurdering, risiko og bemærkninger, for at der samlet set er givet en fuldt forståelig og korrekt fremstilling af skaden.

Der er ikke den her nævnte sammenhæng, idet skaderne der er konstateret og anmeldt ikke er beskrevet i tilstandsrapporten og der er opstået vandindtrængning som følge deraf.

Ankenævnet for Forsikring

6.

100234

Tilstandsrapporten er af de her nævnte grunde klart forkert i sin beskrivelse af tagbelægningen og risikoen.

Klager ønsker med anmeldelsen at opnå, at ejerskifteforsikringen erstatter en udbedring af skaderne på tagbelægningen.

Klager venter nu på, at Ankenævnet forelægger klagen for FRIDA og FRIDA's svar på ankenævnsklagen.

Klager gør Ankenævnet opmærksom på, at klager tidligere har klaget til FRIDA over afgørelsen i tilfælde af, at FRIDA beder om at få sagen sat i bero med en bemærkning om at der ikke er klaget. Der er klaget til FRIDA den over afgørelsen flere gange og senest har FRIDA fastholdt afgørelsen den 2. juli 2023 efter fornyet gennemgang og revurdering efter klagers indsendelse af en byggeteknisk rapport. "

Selskabet har i mail af 10/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi skal bemærke, at klager ikke har klaget til Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdeling.

Efter gennemgang af klagers høringsindlæg finder vi, at der er behov for en besigtigelse af indtrængende vand ved emhætte samt ved skorstensinddækning, som taksator ved hans besigtigelse ikke har konstateret/bemærket.

Da sagen endnu ikke er færdigbehandlet, anmoder vi venligst om en passende fristforlængelse."

I brev af 21/12 2023 til nævnet har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Ref. 100234 – [klagerens] klage over Domus Forsikring

Tak for svaret fra Domus direkte til klager i en mail og som Domus lagt i klagesagsportalen og blot benævnt som bilag A.

Det er for klager rystende læsning i den mail, der udgør bilag A i klagesagen.

Klager har naturligvis haft klaget til FRIDA tidligere

Indledningsvis påstår Domus at klager ikke har haft klaget til FRIDA (nu Domus) direkte. Det er ganske enkelt ikke sandt. Der er klaget til FRIDA to gange tidligere. Klager skrev til FRIDA den 18. marts 2022:

...

Hej .../Frida forsikring

Vi har haft betænkningstid i forhold til jeres tilbagemelding, og vi er bestemt ikke enige i afgørelsen.

Ovennævnte henvendelse er en klage, idet klager klart og utvetydigt oplyser om, at 'vi er bestemt ikke enige i afgørelsen'.

Klager har derfor tidligere haft henvendt sig til FRIDA og oplyst, at klager ikke var enig i afgørelsen.

Klager har også begrundet hvorfor klager ikke var enig. Dette har ikke fået FRIDA – nu Domus til at ændre afgørelsen.

Idet Domus ikke har ændret afgørelsen, så er der ikke anden yderligere klagemulighed for klager end at indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Klager er ikke af den opfattelse, at FRIDA – nu Domus – kan betinge sig, at en kunde skal klage flere gange (altså en 3. gang også) til selskabet inden en klage indbringes for Ankenævnet. Klager har tidligere klaget to gange til FRIDA, hvilket Domus ville have bemærket om man havde læst klagebrevet og egne skadesagsbilag. Det er næppe i overensstemmelse med god forsikringsskik, når Domus afkræver/betinges sig endnu en klage fra klager i skadesagen.

Det må være tilstrækkeligt, at klager to gange tidligere og dermed har gjort FRIDA opmærksom på, at klager ikke er tilfreds med afgørelsen og om skadeafdelingen ikke ønsker at ændre afgørelsen, da må skadebehandleren sørge for at vende skadesagen in-house hos FRIDA – nu Domus. Det hedder at udvise konduite i forhold til sine kunder i stedet for at gøre det så besværligt at klage som muligt for en kunde.

Det er en urimelig betragtning om en kunde skulle være påtvunget at klage for 3. gang til Domus over den samme skade før en klage kan indbringes for Ankenævnet.

Ikke desto mindre har klager rent faktisk på nuværende tidspunkt klaget flere gange til Domus.

Bemærk at det af klagers klagebrev til Ankenævnet fremgår:

'Klager har tidligere klaget til FRIDA og senest den 29. april 2023 over deres afgørelse i skadesagen. FRIDA traf en afgørelse senest den 2. juli 2023 i skadesagen efter klager havde indsendt klage og en byggeteknisk rapport, men afviser fortsat dækning af skaden.

Understregningen er klagers. Domus har tilsyneladende ikke gennemlæst klagebrevet. Der er klaget to gange tidligere.

Ankenævnet bør kunne behandle sagen på den baggrund.

Klager oplever sagsforløbet i klagesagen hos Ankenævnet er kritisabelt for Domus vedkommende

Klager henviser til dette forløb i klagesagen hos Ankenævnet:

...

Bemærk at de datoer der ses her kan være et par dage ældre end dokumenternes reelle datering. Klager sender klagen til Ankenævnet den 22. august 2023.

Den 12. september 2023 – 3 uger senere – beder Domus om udsættelse af svarfristen.

Den 11. oktober 2023 – 1½ måned efter klagen - meddeler selskabet at det ønsker at besigtige.

Den 14. november 2023 meddeler – lige knap 3 måneder efter klagen - selskabet at det afventer taksatorrapport.

Den 5. december 2023 vælger selskabet så at svare direkte til klager uden at afgive det svar til ankenævnsagen, som både Ankenævnet og klager venter på.

Om Domus ønskede at gøre gældende, at der ikke var klaget til selskabet inden klagens indbringelse for Ankenævnet, da burde dette være meddelt i ankenævns sagen ved modtagelsen af klagen hos selskabet.

Det forholder sig dog således, at der tidligere er klaget direkte til FRIDA ikke mindre end to gange. Klagerne medførte ikke en ændret afgørelse.

Det må kunne tolkes sådan, at Domus reelt og bevidst har fravalgt at svare Ankenævnet i klagesagen, hvorfor sagen bør kunne overgå til Ankenævnets vurdering på det foreliggende grundlag.

Om Domus havde ønsket at svare i ankenævns sagen, burde der være udarbejdet et vanligt svarbrev til Ankenævnet.

Det har Domus altså fravalgt og mailer i stedet til klager og påstår – ukorrekt – at klager ikke har klaget til selskabet tidligere.

Her er klagers ufiltrerede reaktion over for undertegnede til mailen fra Domus For at give Ankenævnet en god forståelse for klagers reaktion, har jeg valgt at indsætte klagers svar til mig efter at jeg havde sendt bilag A til [klagerne]:

Hej [klagerens repræsentant],

Vi har videresendt vores klagemail, som vi sendte til Frida Forsikring d. 18/3-22.

Først og fremmest er vi meget chokeret over deres tilbagemelding, da den er decideret løgn og vi kan ikke genkende, hvad Taksator B gennemgik og sagde med os, da han var at besigtige tag og lofttrum d. 8. november 2023. Det virker som om, at de kommenterer på en helt anden sag.

Fx havde han en fugtmåler med, hvor han målte forhøjede mængder fugt i lægterne, hvilket han også drøftede med [den ene klager] - så vi undrer os over, at de afviser dette forhold og benægter at der ingen vådområder er i tagrummet. Udover at der blev målt fugt i lægterne, så sås der også tydelige fugtskader, hvilket også blev drøftet med [den ene klager]. Vi har vedhæftet billeder. Disse er taget anden dag end taksator var på loftet, men dette ændrer ikke de tydelige forhold.

Endvidere kommentere Domus ... og taksator B beskriver, hvordan der ses gammel skade med vandindtrængning ved taghætte - dette kommentere han er udbedret af ejer. Det er korrekt, at vi har udbedret dette éne forhold, men på trods af dette ses der fortsat store mængder fugt i disse områder - vi oplever også vand på gulv i stuen og hævet gulv af vandskade her, hvilket klar tyder på, at vandet trænger ind andre steder.

Til slut afviser de fortsat vores anmeldelse, fordi de mener, at vi blot anmelder et slidt tag - hvilket er nævnt i tilstandsrapporten som et tag med 'overfladisk slid'. Men vi anmelder netop ikke blot et slidt tag, men et udtjent tag, utæt og nedbrud tag, som laver skader på resten af huset og skal skiftes hurtigt muligt. Dette er også påpeget, bevidst og beskrevet i alle vores rapporter fra diverse fagfolk. Hvorfor forholder de sig ikke til disse?

Mvh. [klagerne]

Som Ankenævnet kan se, så har klagerne – ... – en ganske anden oplevelse i skadesagen end Domus i bilag A oplyser, at de har.

Jeg kan ikke se, at der netop for at undgå en sådan efterfølgende uenighed omkring resultatet af besigtigelsen på dagen, af taksatoren er udarbejdet en aftale-/besigtigelsesseddel, som klager har kunne underskrive for at undgå efterfølgende divergerende opfattelse af forløbet ved besigtigelsen. Det mener vi bør støtte klagers forklaring om besigtigelsen, at Domus ikke har sikret sig consensus i forbindelse med besigtigelsen eller på anden måde kan dokumentere forløbet.

I stedet oplever klager med bilag A, at der er kommet en helt anden historie ud af besigtigelsen, som nærmest kunne minde om, at det er en helt anden skadesag, som Domus skriver om. Det er måske også en mulighed, at Domus har fået sammenblandet nogle sager ud over at Domus umiddelbart ikke ses at have læst klagebrevet.

Klager fremlægger derfor fotos, som dokumenterer at der er utætheder:

[Foto]

Tydelig opfugtning af en lægte.

[Foto]

Tydelig opfugtning af spær.

[Foto]

Tydelig opfugtning af en anden lægte.

[Foto]

Tydelig opfugtning af en 3.dje lægte

[Foto]

Skjolder og bemærk venligst, hvor pæne tagpladerne ser ud på denne side, selv om de er med utætheder.

[Foto]

Lægter og spær er med opfugtninger

[Foto]

Samme sted som ovenover, men taget lidt tættere på og der er meget opfugtet.

[Foto]

Meget opfugtet lægte og tagpladerne ses at være våde på undersiden efter vandgennemtrængning.

Klager når at bo i huset i 2½ måned inden klager opdager at der er utætheder i tagbelægningen. Det er ikke en daglig rutine at gå op i tagrummet for boligejere, så det sker med mellemrum. Det er ganske kort tid efter overtagelsen, at klager konstaterer utæthederne.

Klager henviser f.eks. til kendelse 97344, hvor klageren også konstaterede utætheder kort tid efter overtagelsen. Der var tale om en tagbelægning af samme alder (1974) som tagbelægningen på klagers hus (1973):

...

Tagbelægning i kendelse 55793 blev klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten og går ud over, hvad klager med rette kunne forvente på baggrund af de oplysninger, som fremgik af tilstandsrapporten. Dette gælder også for tagbelægningen på klagers hus.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at huset er fra 1973.

Det er lidt rigeligt frisk, når Domus uden videre betegner taget på klagers hus som slidt i dette ords egentlige betydning og at det skulle være årsagen til utætheden. I så fald burde dette have været beskrevet i tilstandsrapporten, idet Domus taksator ved besigtigelsen i 2021 efter anmeldelsen konstaterede:

' taget generelt er med mos og lavbevoksning og at der er nedbrydninger i mindre omfang på grund af dette, der er også flere plader med lidt netrevner i overflader. Der er flere plader med begyndende nedbrydninger i endekanter. Enkelte plader ses udskiftet. Mod øst sås en enkelt plade med afknækket hjørne'.

Ingen af de her nævnte konstateringer registreret i 2021 er beskrevet i tilstandsrapporten. At der efter overtagelsen er konstateres utætheder synes derfor ikke overraskende henset til at tilstanden af tagbelægningen var værre end beskrevet i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige skal netop beskrive tagbelægningens tilstand og burde have beskrevet de skader på tagbelægningen, som klager og klagers håndværker samt taksator kunne konstatere kort tid efter overtagelsen.

Der har dengang været en nærliggende risiko for vandgennemtrængning henset til at der var flere revnedannelser, et afbrækket hjørne, nedbrydninger i pladerne etc. Alt sammen skader, der skal formuleres i tilstandsrapporten for at give en boligkøber et retvisende billede af tagbelægningens tilstand således at dette kan indgå i boligkøbers vurdering af ejendommen og prisen for ejendommen og betingelserne for handlen.

Den mulighed fik klager ikke på grund af en klart forkert beskrivelse af tagbelægningen i tilstandsrapporten.

Den bygningssagkyndige skønnede følgende om tagbelægningen ved hans besigtigelse ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten:

...

Det er ikke en slidt tagbelægning, som der beskrives her, selv om der er tale om tabelopslag.

BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
5		Tagplader har overfladiske slid en del steder, fx mod vest.	Tagplader vurderes at være asbestholdige, og forholdet er derfor uden væsentlig risiko for skader	-

At der er lidt overfladisk slid nogle steder medfører ikke at tagbelægningen generelt må anses for slidt på overtagelsestidspunktet i et omfang som påstået af Domus.

Den bygningssagkyndige skriver jo netop, at det ikke betyder noget 'forholdet er derfor uden væsentlig risiko for skader'. Punktet får et gråt hus for en mindre alvorlig skade uden nogen betydning for bygningens funktion:

...

Sælgeroplysningen i tilstandsrapporten beskriver ikke nogen utætheder:

...

Klager må i det hele fastholde klagen og indholdet i klagebrevet, som nu er suppleret/dokumenteret med fotos af de faktiske vandindtrængninger, som Domus påstår ikke er sket.

Klager har gennem fagmands udtalelse og fotodokumentation dokumenteret en dækningsberettiget skade. Klager blev ikke advaret i tilstrækkeligt omfang af tilstandsrapportens oplysninger om tagbelægningens tilstand. Beskrivelsen af tagbelægningens tilstand blev klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet klager ganske kort tid efter overtagelsen anmeldte utæthederne og følgeskaderne.

Klager beder Ankenævnet bemærke, at klager har anmeldt skaden til Domus på baggrund af en fagmands vurdering af tagbelægningens aktuelle tilstand omkring tidspunktet for overtagelsen af ejendommen.

Klager har fremsendt fotodokumentation, der klart viser våde tagplader og våde spær og lægter mange steder i tagkonstruktionen.

Således er der en fagmands faglige vurdering og der foreligger fotodokumentation, der påviser at det forholder sig som påstået af klager.

Domus har ikke foretaget en uvildig gennemgang af tagbelægningen for at konstatere de utætheder og følgeskader, som fotodokumentationen tydeligt viser er til stede.

Selv om der foreligger en tydelig fotodokumentation fra klager, er der en mulighed for, at Ankenævnet når det resultat, at nævnet ikke mener, at klager har løftet bevisbyrden for (sandsynliggjort), at der foreligger en dækningsberettiget skade. Det er set i andre kendelser at selv en ingeniørudtalelse med statikberegninger og tilbud på udbedring indhentet af en klager i en klagesag efter et selskabs egen interne vurdering, alligevel har medført at Ankenævnet ikke har ment at en klager har dokumenteret en dækningsberettiget skade.

Hvis Ankenævnet er af den opfattelse, at:

- en fagmands vurdering og
- en tydelig fotodokumentation

mod klagers forventning – ikke måtte være en tilstrækkelig sandsynliggørelse/dokumentation for tagbelægningens fejlagtige beskrivelse i tilstandsrapporten:

- hvilken fejlagtig beskrivelse taksator reelt har bekræftet i 2021

og dermed en dækningsberettiget skade beder klager om, at Ankenævnet i kendelsen oplyser, hvad der efter Ankenævnets opfattelse mere skal til – ud over

- en fagmands vurdering umiddelbart efter overtagelsen og
- en tydelig fotodokumentation der viser utætheder og opfugtninger og
- taksators beskrivelse af skader på tagbelægningen der ikke fremgår af tilstandsrapporten

for at en almindelig forbruger over for et selskab har dokumenteret de allerede påviste/dokumenterede fejl i tilstandsrapporten, efterfølgende utætheder og opfugtninger yderligere?

Som et minimum bør Domus være forpligtet til at indhente en ekstern vurdering fra en uvildig fagmand, når klager – som her - har fremlagt en fagmands vurdering og har fremlagt fotodokumentation, der klart modbeviser Domus påstand om tæthed, idet tagbelægningens tilstand anmeldt umiddelbart efter overtagelsen netop har medført utæthed.

Domus har en indlysende interesse i at benytte egne taksatorer, som har en utvetydig og lige så indlysende interesse i at friholde Domus økonomisk, da en taksator er i et afhængighedsforhold qua sin ansættelse hos Domus. Hvorimod klager i egenskab af almindelig forbruger eventuelt – afhængig af Ankenævnets vurdering – kan blive henvist til at benytte yderligere ekstern bistand til, at påvise skader som klager allerede har påvist gennem en fagmand og klagers fotodokumentation.

Det er klagers opfattelse, at Domus bør anerkende at erstatte en udbedring af tagbelægningen og udbedring af følgeskader der måtte vise sig at være permanente i den underliggende konstruktion.

Mener Ankenævnet ikke at Domus på baggrund af den foreliggende dokumentation fra en fagmand og klagers fotodokumentation (og taksators bekræftelse af skaderne konstateret i 2021) skal erstatte en udbedring af tagbelægningen og eventuelle permanente følgeskader, henstiller klager til, at Ankenævnet da udtaler, at Domus bør betale for en uvildig sagkyndigs gennemgang af tagbelægningen for registrering af skader, utætheder og følgeskader.

Opdrag til den sagkyndige udarbejdes af parterne i fællesskab og er for klager at se blot:

1. Kan den sagkyndige kan registrere skader og utætheder i tagbelægningen og følgeskader heraf?
2. I bekræftende fald, beskriv omfanget af skaderne/utæthederne samt følgeskaderne heraf og indhent to uvildige tilbud på, hvad det vil koste at udbedre utætheder og følgeskader.

Klager tillader sig allerede nu at bringe 3 emner i forslag:

1. ..., bygningsingeniør, ..., skønsmand
2. ..., bygningsingeniør, ..., skønsmand
3. ..., bygningsingeniør, ..., storskadetaksator.

Det er naturligvis Ankenævnets vurdering, hvad sagen afgøres med, så klagers input skal selvfølgelig blot ses som et medfølgende forslag fra klager til en tvistløsningsmodel i forhold til DOMUS.

Klager venter nu på Ankenævnets afgørelse

Idet Domus har fravalgt at svare Ankenævnet i klagesagen og idet klager via flere klager til FRIDA – nu Domus – tidligere har klaget direkte til Domus over afgørelsen, kan klagesagen umiddelbart og uden yderligere ophold overgå direkte til Ankenævnets vurdering og afgørelse."

Selskabet har den 25/1 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Domus Forsikring A/S har modtaget klagen fra vores kunde.

På vegne af Domus Forsikring A/S skal vi hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til den indgivne klage.

Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på ..., opført i 1973 med overtagelsesdato den 15. juni 2021. I forbindelse med handlen var der tegnet en 5-årig basis ejerskifteforsikring. Policen og vilkårene for forsikringen fremlægges som **bilag A**.

Den 24. marts 2021 blev der udarbejdet en tilstandsrapport, som er fremlagt af klager som **bilag 2**. Klager anmeldte den 3. september 2021 følgende:

Vi har overtaget vores nye hus, og i forbindelse med gennemgang af taget, da vi ville male det, men fagmanden fortæller at taget er færdigt, der er mange tagplader som er i stykker, nedbrudt, samt revnet. Dette til trods for, at tilstandsrapporten siger taget kan holde til 2057.

Taksator fra Domus Forsikring besigtigede herefter ejendommen den 19. oktober 2021. Taksatorrapporten fremlægges som **bilag B**.

Efter besigtigelsen fremsendte klager den 12. december 2021 fotos af en opfugtet lægte ved skorsten (**bilag C**).

Den 10. januar 2022 vendte vi tilbage med en afvisning af det anmeldte forhold omkring tilstanden af tagbelægningen bl.a. pga. der ikke var konstateret nogen former for skade, som følge af det anmeldte forhold (**bilag D**), hvorefter klager den 18. marts 2022 fremsendte en indsigelse over afgørelsen (**bilag E**).

Klager fik herefter udarbejdet en rapport fra deres rådgiver ... fra den 16. april 2023 (**bilag F**).

Derefter meddelte vi den 17. maj 2022, at vi fastholdt afgørelsen (**bilag G**).

Da rapporten fra klagers rådgiver ikke var medtaget ved vores afgørelse fra den 17. maj 2022, modtog klager endnu en afgørelse den 2. juni 2023, hvor afgørelsen også blev fastholdt (**bilag H**).

Efter klager i august 2023 fremsendte klagen til ankenævnet, besigtigede en ny taksator fra Domus Forsikring det anmeldte forhold.

Taksatorrapporten fra besigtigelsen fremlægges som **bilag I** og på baggrund af taksatorrapporten vendte Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdeling den 4. december tilbage og afviste dækning af det anmeldte forhold (**bilag J**).

Domus Forsikrings opfattelse af sagen

1. Tagbelægningen

Taksator fra Domus Forsikring har i forbindelse med besigtigelsen den 12. december 2021 konstateret følgende (**bilag B**):

Ved min besigtigelse kan jeg konstatere at taget generelt er med mos og lavbevoksning og at der er nedbrydninger i mindre omfang på grund af dette, der er også flere plader med lidt netrevner i overflader. Der er flere plader med begyndende nedbrydninger i endekanter. Enkelte plader ses udskiftet. Mod øst sås en enkelt plade med afknækket hjørne.

Umiddelbart er den østlige tagflade i bedre stand end de vestlige. I tagrum ses ingen tegn på utætheder.

Med hensyn til årsagen til det konstaterede oplyser taksatoren følgende:

Der er ca. 200 m² tagflade. Der er tale om almindelig aldersbetinget nedbrydning af asbestholdige B7 tagplader.

Efterfølgende har kundens rådgiver ... den 16. april 2023 og dermed over to år efter overtagelsen bl.a. konstateret følgende:

Når man så ser taget og der hvor meget der er slidt, så er det ikke kun en del steder, men faktisk størstedelen af pladerne, der vil kunne medføre skader på indvendige bygningsdele (side 3).

Der er en del mos på taget, det er et velkendt problem, men mos på taget holder på vandet og de 'opfugtede' områder er i risiko for frostskafer, og så bliver området mere åbent i strukturen og fugtem trænger længere ind i pladerne (side 4).

På side 31-32 i rapporten fremhæver klagers rådgiver, at der i badeværelse og i køkkenloftet ses tegn på en tidligere vandskade, hvor der tidligere har været tale om indtrængende vand.

Efter klagers indsigelse til ankenævnet, har en ny taksator besigtiget ejendommen den 8. november 2023 og dermed 2 år og 4 måneder efter overtagelsen, og har konstateret følgende (**bilag I**):

Ved genbesigtigelsen var ingen vådområder i tagrum, der var heller ikke taglægter eller spær med råd, Tag er stadig tæt her 2 år og 5 mdr. efter overtagelsen.

Der havde været regn dagen før besigtigelse og samme dag, uden vandindtrængen igennem tagplader. Der har været en gammel skade med vandindtrængen ved de 2 stk. taghætter som FT har tætnet revner i plast med fugemasse og der var en plade der var skiftet over vandindtrængen ved emhætte køkken, så årsag kunne ikke besigtiges, der er ikke længere vandindtrængen ved de 2 stk. taghætter, der var skjolder og tegn på opfugtning omkring udtræk i loft til de 2 steder, men alle 3 steder var af kosmetisk art.

Hertil har taksatoren vurderet følgende:

Tagrum var uden opfugtning eller råd i spær og lægter her 2 år og 5 mdr. efter overtagelse, det havde regnet kraftigt samme dag og dagen før genbesigtigelsen, uden opfugtning i tagrum.

På side 9 i rapporten har taksatoren anført følgende:

Det er korrekt hvad Byggesagkyndig skrev i TR for over 2½ år siden, at tag er med overfladiskslid, som har været uden skader eller vandindtrængen 2 år og 5 mdr. efter overtagelse. På nær taghætter. Efter min vurdering en afvisning, da lægter og spær samt tagrum er uden opfugtning eller skader, 2 år og 5 mdr. efter overtagelse.

Skadebegrebet

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vores kundes vilkår:

Pkt. 4A 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.

Pkt. 4B Dertil fremgår 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.

Vi skal bemærke, at det fremgår af almindelige forsikringsretlige grundprincipper, at klager har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Som det fremgår af alle rapporter udarbejdet af såvel klagers egen rådgiver som taksatorerne fra Domus Forsikring består det anmeldte forhold ved tagbelægningen alene i, at tagbelægningen forekommer slidt.

Der er nu 2 ½ år efter overtagelsen fortsat ikke konstateret indtrængende vand, som følge af tilstanden af tagbelægningen.

Set i forhold til, at der er tale om det oprindelige tag fra 1973, som nu har en alder på 50 år, finder vi ikke, at den omstændighed, at tagbelægningen forekommer slidt, er et forhold som nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion.

Sammenholdt med, at der fortsat ikke er konstateret indtrængende vand, finder vi heller ikke, at det anmeldte forhold udgør nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet og samlet fastholder vi derfor, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand og derfor fortsat ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Tilstandsrapporten

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 5B:

Forsikringen dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Følgende har den bygningsagkyndige beskrevet i tilstandsrapporten udarbejdet den 3. september 2021 (**bilag 2**):

...

Som det fremgår af tilstandsrapporten, er taget generelt slidt.

Set i forhold til, at taget fortsat er tæt nu 2 ½ år efter overtagelsen, finder vi, at klager på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning og forholdet, ud over ikke at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, heller ikke er dækket af forsikringen som følge af oplysningerne i tilstandsrapporten jf. vilkårenes pkt. 5B.

Hertil har den bygningsagkyndige på side 7 i rapporten noteret, at taget kan forventes at skulle udskiftes i 2057.

I den forbindelse skal det bemærkes, at som det også fremgår af vejledningen/forklaringen til punktet i tilstandsrapporten, er oplysningerne om tagets restlevetid alene baseret på et tabelopslag og der er ikke tale om en konkret vurdering af tilstanden på beboelsesbygningens tag.

Som det også fremgår af vejledningen, kan tagets reelle levetid variere meget, alt efter vind, vejr og vedligeholdelse.

Der er således ikke tale om en garanti eller lign for, at tagbelægningen først forventes at skulle udskiftes i 2057, men alene en oplysning på baggrund af et tabelopslag.

Set i forhold til, at taget er tæt nu 50 år efter overtagelsen, finder vi ikke, at der er tale om fejl i den bygningssagkyndiges vurdering.

Såfremt ankenævnet måtte nå frem til den modsatte konklusion, skal vi bemærke, at oplysningen ikke har betydning for dækning, da følgende fremgår af vilkårenes pkt. 5L, at fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag ikke er dækket af forsikringen.

2. Utæthed i taghætter og en enkelt tagplade

Det fremgår af rapporten fra taksator fra Domus Forsikring fra den 8. november 2023, at der er tale om utætheder fra taghætter, som er repareret af klager. Hertil er der skiftet en enkelt tagplade.

Klager har udbedret forholdene uden vi har kunne tage stilling til, om der er tale om en dækningsberettiget skade og forholdet er derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Vi kan dog pr. kulance tilbyde dækning til klagers udgifter til reparationerne, såfremt klager kan fremlægge fakturaer på udbedringen.

Af erstatningen fratrækker vi selvriskoen på 5.000 kroner.

3. Klagers udgifter til rådgiver

Klager har valgt at benytte forsikringsteknisk rådgiver i forbindelse med sagens indbringelse for ankenævnet.

Vi skal bemærke, at jf. ankenævnets vedtægter bærer begge parter egne omkostninger ved ankenævnet uanset udfaldet af en kendelse.

I den forbindelse skal vi bemærke, at ud over at begge parter bærer egne omkostninger ved nævnet finder vi heller ikke, at rådgivningen har været nødvendig og er derfor ikke dækket af forsikringen.

Vi fastholder vores afgørelse

Ud over dækning til reparation af taghætter samt udskiftning af en enkelt tagplade pr. kulance, fastholder vi, at det anmeldte forhold ved selve tagbelægningen, ikke er dækket af forsikringen, da klager ikke har løftet bevisbyrden for, at skaden var til stede ved overtagelsen og da det anmeldte forhold i øvrigt heller ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klagernes repræsentant har i brev af 12/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Ref. 100234 – [klagernes] klage over Domus Forsikring

Tak for svaret fra Domus.

Det er meget kritisabelt, at Domus forsøger at misinformere klager

Klager kan konstatere, at Domus anerkender, at der er klaget til FRIDA/Domus inden klagen til Ankenævnet på trods af, at Domus i deres første svar – skrevet til klager uden om ankenævns sagen – påstod det modsatte:

Det er dog en betingelse i jeres vilkårs punkt 15, at I har klaget til Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdeling, før I sender høringsindlæg til ankenævnet. Dette begrundes, at I modtager dette svar fra Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdeling.

Det er nemlig ikke korrekt, at Ankenævnet har betinget sig, at der er klaget til Domus Kvalitets- og klageafdeling før der indbringes en klage for Ankenævnet.

Det fremgår af Ankenævnets hjemmeside, at:

- Du kan **først klage til ankenævnet, efter at du har klaget til selskabet** over afgørelsen, og efter at selskabet har meddelt dig, at selskabet ikke kan imødekomme dine ønsker. Svarer selskabet ikke på din klage, kan du også klage til os.

Det fremgår ikke heraf, at klager - inden en klage til Ankenævnet - skal have klaget til Domus Kvalitets- og klageafdeling, men blot have klaget til Domus, hvilket kriterie klager allerede havde opfyldt inden Ankenævnsklagen.

Domus har tilsyneladende slet ikke gennemlæst klagebrevet eller for den sags skyld skadesagen hos Domus inden svaret kaldet bilag A (altså det første bilag A, som er en mail med afvisning skrevet fra Domus til klager, idet der er efterfølgende indsendt endnu et bilag A, som er policen) blev sendt. Der er klaget tidligere til FRIDA/Domus inden ankenævnsklagen.

Det er derfor forkert/usandt udlagt af Domus og alene til stor ugunst for klager, at Domus kom med den tidligere påstand om manglende klage inden indbringelsen for Ankenævnet, fordi det medførte en væsentlig forsinkelse af klagesagens behandling i ankenævnets regi.

Idet klager må gå ud fra, at Domus er eller burde være fuldt ud klar over reglerne for klage til Ankenævnet, bør det reelt have processuel skadevirkning for Domus, at selskabet forsøger at vildlede og forsinke klager i klageforløbet.

Havde klager ikke ladet sig bistå, ville klager ikke nødvendigvis have været opmærksom på, at Domus usande påstand om at der skulle klages til Kvalitets-/klageafdelingen inden klage kunne indbringes for Ankenævnet kunne muligvis have foranlediget klager til at trække sig fra klagen fra Ankenævnet.

Det strider imod god forsikringsskik at forsøge at vildlede og misinformere en forsikringskunde om kundens klagemuligheder.

I den konkrete klagesag har Domus ageren konkret medført, at det er lykkedes for Domus at forsinke klagesagen fra indbringelsen af klagen den 14. august 2023 – offentliggjort for Domus den 22. august 2023 i Ankenævnets klageportal og frem til Domus egentlige svar på ankenævnsklagen den 25. januar 2024, hvor klager kan se svaret i klageportalen.

Det er en samlet forsinkelse forvoldt alene på grund af Domus sagsbehandling på ikke mindre end omkring 6 måneder.

Det bør derfor have skadevirkning for Domus, idet det ikke er hverken rimeligt eller retfærdigt om Domus fejlagtige skadebehandling ikke får nogen konsekvenser for Domus. I modsat fald kan et selskab skrive hvad som helst for at træne klagesager til stor gene for forbrugerne.

Ankenævnet bedes tage stilling til om det er i overensstemmelse med god forsikringskik, at:

1. misinformere om klageadgangens betingelser, når klager allerede har opfyldt betingelserne for at indbringe en klage til Ankenævnet for Forsikring
2. foranledige at træne en skadesags klagebehandling af blandt andet ovennævnte grund

Tagbelægningen

Klager fastholder sin tidligere forklaring om forløb og konstateringer. Klager når kun at bo i huset i 2½ måned inden klager opdager, at der er skader i tagbelægningen, der giver utætheder og anmelder det til ejerskifteforsikringen.

Efter anmeldelsen og taksators 1. besigtigelse erkendte taksatoren, at der var skader på tagbelægningen, som ikke var blevet beskrevet i tilstandsrapporten:

...

Kunden anmelder den 3. september følgende: Vi har overtaget vores nye hus, og i forbindelse med gennemgang af taget, da vi ville male det, men fagmanden fortæller at taget er færdigt, der er mange tagplader som er i stykker, nedbrudt, samt revnet. Dette tiltrods for, at tilstandsrapporten siger taget kan holde til 2057.

Ved min besigtigelse kan jeg konstatere at taget generelt er med mos og lavbevoksning og at der er nedbrydninger i mindre omfang på grund af dette, der er også flere plader med lidt netrevner i overflader. Der er flere plader med begyndende nedbrydninger i endekanter. Enkelte plader ses udskiftet. Mod øst sås en enkelt plade med afknækket hjørne.

Umiddelbart er den østlige tagflade i bedre stand end de vestlige. I tagrum ses ingen tegn på utætheder.

At taksator ikke beskriver, at han har set utætheder er ikke ensbetydende med, at der ikke forefindes utætheder. Det siger sig selv, at der er revner, afbrækkede hjørner og nedbrydninger i tagbelægningen, så har nedbørsvand naturligvis mulighed for at trænge igennem. Det kræver ikke en længerevarende uddannelse at konkludere det.

Det er uomtvisteligt, at det i en tilstandsrapport skal beskrives, hvis der er revner, afbrækkede hjørner, nedbrydning i tagbelægningen således at en køber kan tage forholdet i betragtning.

Klager fik ikke en behørig advarsel af tagbelægningens reelle tilstand inden købet:

BEOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
5		Tagplader har overfladiske slid en del steder, fx mod vest.	Tagplader vurderes at være asbestholdige, og forholdet er derfor uden væsentlig risiko for skader	-

Ovennævnte advarer ikke om, at der er generelt nedbrydninger, afbrækkede hjørner, revner i tagbelægningen og med en nærliggende risiko for vandgennemtrængning, burde karakteren have været et 'rødt hus' for kritiske skader.

At en tagbelægning ikke længere er ny fritager ikke en bygningssagkyndig for at beskrive at tagbelægningen er:

1. mos- og lavbegroet
2. har revner,
3. har afbrækkede hjørner og
4. at de nævnte skader i en tagbelægning giver nærliggende risiko for vandgennemtrængning om det ikke allerede var sket på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse.

At tagbelægningen ikke længere er ny, fritager ikke en bygningssagkyndig for at beskrive den, når den fremstår med indlysende skaderisiko.

Hvis det fritog den bygningssagkyndige, at en tagbelægning ikke længere skulle beskrives skademæssigt i en tilstandsrapport, hvad skal en forbruger så bruge tilstandsrapporten og huseftersynsordningen til.

Tagbelægninger er udsat for slitage fra vind og vejr gennem tiden. Det er en tagbelægnings formål. At dette er en realitet, er vel også andet årsagen til, at der er der indført afskrivningstabeller, så en ejerskifteforsikring i forhold til en tagbelægning ikke skal betale nyt for gammelt, hvis en skade - der som her - er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, erstattes af ejerskifteforsikringen.

Det er klagers opfattelse, at klager *ikke* blev behørigt advaret i tilstandsrapporten om tagbelægningens reelle tilstand med revner, afskårne hjørner med mere. Skader, der ikke blev beskrevet i tilstandsrapporten og allerede af den grund, at klager som køber ikke med rette kan forvente egentlige skader i tagbelægningen så som blandt andet revner og knækkede hjørner i tagpladerne i en tagbelægning, fordi det ikke fremgik af tilstandsrapporten.

Skaden på tagbelægningen må anses for klart forkert beskrevet, idet beskrivelsen er misvisende og klart ufyldestgørende, hvorfor klager ikke - på grundlag af en udramatisk beskrivelse af slid enkelte steder og et 'gråt hus', har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning

Hvad angår genbesigtigelsen, så grænser det til det helt absurde, når taksator oplyser at:

'Tagrum var uden opfugtning eller råd i spær og lægter her 2 år og 5 mdr. efter overtagelse, det havde regnet kraftigt samme dag og dagen før genbesigtigelsen, uden opfugtning i tagrum', når klager samtidigt kan fremlægge fotos, hvor der utvivlsomt er meget vådt flere steder i tagrummet og en udtalelse fra en ekstern byggetekniker.

Det er ligeledes ikke korrekt, at klager ikke har oplevet utætheder, idet der ud over vandskaderne i tagrummet også er tegn på vandgennemtrængning indvendigt.

Klager har konstateret vandgennemtrængning ned gennem loftet i stuen ved den ene skorsten og på et af værelserne. Fugt giver som bekendt grobund for svamp og skimmel.

[Foto]

Der er i tilstandsrapporten nævnt utæt ved skorsten mod syd og det er ikke den samme skorsten, som den skorsten, hvor klager oplever vandgennemtrængning.

... har flere skorstene, som det ses herunder:

[Foto]

Taghætter

Klager har noteret sig at Domus gerne vil erstatte en udbedring af taghætterne og en tagplade. Klager sender faktura hurtigst muligt.

Klager har også noteret sig, at Domus fratrækker selvrisko 5.000 kroner.

Bistand

[Klagernes rådgiver]: bistand ligger forud for ankenævns sagen.

[Klagernes repræsentants] bistand ligger til dels inden ankenævns klagen blev indgivet, idet der har været en dialog om sagen, gennemgang af sagens bilag med mere inden det endte med en beslutning om at indbringe en klage til Ankenævnet, fordi klager flere gange selv havde klaget direkte til FRIDA – nu Domus.

Idet Domus under klagesagen har anerkendt at erstatte en delvis udbedring af skader, som den 1. taksator konstaterede var til stede kort tid efter overtagelsen og som var klart beskrevet i tilstandsrapporten, mener klager at være berettiget til i det mindste en delvis refusion af udgiften til [klagernes rådgiver] samt til [klagernes repræsentant].

At Domus kalder dækningstilsagnet for en kulant dækning – for skader, der ikke blev beskrevet i tilstandsrapporten – ændrer ikke ved klagers opfattelse.

I det omfang, at Ankenævnet giver klager et yderligere medhold, mener klager sig berettiget til den resterende del af udgiften til [klagernes rådgiver] og [klagernes repræsentant].

I den forbindelse henleder klager opmærksomheden på, at klager har nævnt for Ankenævnet, at det burde komme Domus til skade, at Domus

1. har svaret forkert til klager og at Domus har været årsag til at sagen er blevet mere langstrakt (træneret) end den ville have været om Domus ikke havde:

- a. bedt om udsættelse,
- b. skulle rykkes af Ankenævnet og
- c. ikke fik genbesigtelsesrapport rettidigt,
- d. sender bilag A (det første bilag A) ud med en forkert oplysning til klagesagsgangen og afviser for endeligt i det seneste brev
- e. at fastholde afvisning, men anerkender taghætter og en enkelt tagplade.

Klager er opmærksom på, at der eksisterer ankenævnskendelser, hvor Ankenævnet af forskellige grunde har brudt med praksis og alligevel tilkendt en klager refusion fra ejerskifteforsikringen for bistandsudgifter afholdt under ankenævns sagen fordi der var noget at bebrejde selskabet.

Det må derfor overlades til Ankenævnet at beslutte, hvor meget af bistanden før ankenævnsklagen der bør være dækket af ejerskifteforsikringen og om selskabets adfærd efter indbringelsen af ankenævnsklagen bør have den skadevirkning for Domus, at de tilpligtes at erstatte et beløb til bi-stand – også under ankenævnsklagen. Udgiften er relativ beskeden

I den forbindelse bemærker klager, at Ankenævnet reelt – *om Ankenævnet havde villet det* – kunne have sanktioneret Domus efter det første bilag A blev modtaget og have afgjort klagen på det foreliggende grundlag. Fordi Domus havde fravalgt at være på ankenævnsklagen og i øvrigt misinformerede klager i svaret.

Klager venter nu på Ankenævnets afgørelse

Domus fik dog en ny mulighed af Ankenævnet for at svare i klagesagen.

Domus har brugt sin mulighed til at fastholde, at de konstaterede skader på tagbelægningen ikke er dækningsberettigede, uanset klager har anmeldt skaden kun et par måneder efter overtagelsen og skaderne derfor overvejende sandsynligt har været til stede ved overtagelsen, idet en tagbelægning ikke på kun et par måneder går fra at være et gråt hus i en tilstandsrapport og til at være et rødt hus.

Domus har også brugt muligheden til at anerkende en kulant dækning med dækning af reparation af taghætter og en enkelt tagplade. Med dette erkender Domus reelt også, at der var problemer med beskrivelsen af tagbelægningens og taghætternes korrekte tilstand i tilstandsrapporten.

Klager må i det hele fastholde indholdet af sin klage og afventer nu Ankenævnets afgørelse af klagesagen."

Selskabet har i brev af 26/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Domus Forsikring A/S har modtaget klagers forsikringsrådgivers (herefter klagers) høringsindlæg fra den 12. februar 2024.

På vegne af Domus Forsikring A/S skal vi hermed fremkomme med selskabets bemærkninger: Med hensyn til klagers kommentarer vedr. om der var klaget til Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdeling forud for sagens indbringelse for nævnet skal vi blot nævnte, at klager først efter sagens indbringelse fra nævnet har modtog svar fra afdelingen og vi har i den forbindelse ikke yderligere kommentarer.

Klager gør gældende, at taksatoren erkendte, at der var tale om skader på tagbelægningen.

Vi skal bemærke, at taksatoren alene har gengivet, hvad klager har anmeldt til forsikringen. Således er oplysningen, som klager har noteret med gult i form af, 'der er mange tagplader som er i stykker, nedbrudt, samt revnet' alene klagers egen vurdering og ikke taksatorens.

Klager henviser til, at når taksatoren oplyser, at der er mos og nedbrydninger i mindre omfang mv., så er taget automatisk utæt.

Vi skal bemærke, at forsikringstager har efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Vi finder fortsat ikke, at klager har løftet bevisbyrden for, at taget var utæt på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Med hensyn til klagers rådgivers kommentarer vedr. bistand til forsikringsteknisk samt teknisk rådgivning, fastholder vi, at forsikringen ikke dækker disse udgifter.

Vi har alene pr. kulance meddelt dækning til taghætterne samt en enkelt tagplade. Der er tale om en skadeårsag, som hverken klagers forsikringstekniske eller byggetekniske rådgiver har gjort gældende, som værende dækket af forsikringen og bl.a. af den grund dækker forsikringen ikke klagers udgifter i den forbindelse.

Hertil dækker vi pr. kulance lokal malerbehandling af følgeskaderne i lofterne konkret i det område, hvor der er kommet vand ind.

Vi har ikke yderligere kommentarer til klagers hørindlæg og klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Klagernes repræsentant har i brev af 1/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Det er fortsat klagers opfattelse, at taksatoren i forbindelse med besigtigelsen erkendte skaden. Derfor var klager meget overrasket tidligere over svaret fra Domus.

Domus henviser til, at klager har bevisbyrden for utætheder i tagbelægningen og klager mener at have løftet bevisbyrden gennem en rapport fra en uvildig byggeteknisk rådgiver samt de mange fotos og tilbud fra håndværkere, der har bekræftet tagets tilstand over for klager og i tilbuddene.

Hvis det ikke er en tilstrækkelig måde at løfte bevisbyrden på for en almindelig forbruger, beder klager om at Nævnet oplyser, hvad klager derudover er forpligtet til at få undersøgt for egen regning for at løfte bevisbyrden yderligere, imens Domus blot kan nøjes med at benytte deres egen taksator?

Klager har noteret sig den dækning, som Domus har givet klager i skadesagen, men mener at dækningen bør udstrækkes til at være som krævet af klager, altså inklusive udbedring af utætheder i tagbelægningen, hvilke utætheder ikke blev beskrevet i tilstandsrapporten og således ikke kunne indgå i klagers forhandling med sælger inden købet af ejendommen.

Klager fastholder sin argumentation i klagesagen.

Idet der ikke er nye oplysninger fra nogen af parterne foreslår klager, at sagen nu overgår til Ankenævnets vurdering og kendelse."

Selskabet har i brev af 3/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Som advokat for indklagede Domus Forsikring A/S har jeg blandt andet modtaget indlægget af 1. april 2024 fra klager.

Ankenævnet for Forsikring

23.

100234

Indlægget indeholder ikke nye oplysninger, hvorfor indklagede Domus Forsikring A/S kan henholde sig til det tidligere anførte, herunder at taksator ikke i forbindelse med besigtigelse har anerkendt skaden.

Domus Forsikring kan således henholde sig til det i indlægget af 25. januar 2024 anførte, herunder med henvisning til at 2 taksatorer fra Domus Forsikring har foretaget besigtigelse og ikke registreret de relevante skader ved tagbelægningen selv flere år efter overtagelsesdagen.

Udover den dækning som Domus Forsikring A/S har tilbudt pr. kulance (se indlægget af den 25. januar 2024, side 5, pkt. 2, afsnittet 'Utætheder i taghætter og en enkelt tagplade') ses klager således ikke at have løftet bevisbyrden for dækningsberettigede forhold pr. overtagelsesdagen.

Ankenævnets afgørelse afventes."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 24/3 2021 fremgår bl.a.:"

BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
5		Tagplader har overfladiske slid en del steder, fx mod vest.	Tagplader vurderes at være asbestholdige, og forholdet er derfor uden væsentlig risiko for skader	-

...

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
6		Der mangler afsluttende fuge hvor skorstensinddækningen er ført ind i skorstenens murværk. Skorstenens afdækning er revnet/skadet. Se ved skorstenen mod syd.	Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i de underliggende konstruktioner på længere sigt.	-

"

Af tilbud af 24/9 2021 indhentet af klagerne fremgår bl.a.:

"Vedr. medtaget tag

Efter besigtigelse af eternittag på ... kan jeg konstatere at næsten samtlige af de eksisterende plader er enten revnet og/eller begyndt at smuldrer i bunden af bølgerne. Jeg vurderer derfor at taget skal skiftes."

Af udateret tilbud indhentet af klagerne fremgår bl.a.:

"Mange tak, fordi jeg måtte kigge forbi til en snak omkring, udskiftning af dit tag. Ved besigtigelse af taget, kunne jeg konstatere at der var revner ved dine taghætter og flere af dine plader er smuldret i enderne, hvilket kan blive utæt når som helst hvis de ikke allerede er det pga mos.

Mange af skruerne kunne jeg dreje tætningskappen, så de er ikke tætte i hvert fald, samt en rygning ved skorstenen var revnet."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 19/10 2021 fremgår bl.a.:

"Anmeldelse/beskrivelse af skade

Kunden anmelder den 3. september følgende: Vi har overtaget vores nye hus, og i forbindelse med gennemgang af taget, da vi ville male det, men fagmanden fortæller at taget er færdigt, der er mange tagplader som er i stykker, nedbrudt, samt revnet. Dette til trods for, at tilstandsrapporten siger taget kan holde til 2057.

Kunden oplyser at både tagmaler og tømrer var enige om at taget burde udskiftes – det har tømrer så også en vis interesse i at mene. Tagmaler kunne risikere at ødelægge tagplader fordi de er lidt skøre på grund af alderen.

I Hustypebeskrivelsen står der følgende: Tagbelægninger med mos og alger er ikke unormale. Bølgeeternitplader tager normalt ikke skade af dette, men ved store mængder af mos er der risiko for, at tagvandet ikke kan løbe hurtigt nok af, hvorved der via samlinger kan trække vand ind i tagkonstruktionen. Ved en eventuel afrensning af mos, skal det sikres, at taget kan holde til det.

En malerbehandling af eternit forlænger normalt ikke tagbelægningens levetid, men kan ændre på tagets ventilation, så det bliver for tæt.

Eternitbølgeplader med asbest bliver anvendt helt frem til 1986.

Hvis du ønsker at renovere din bolig, skal du dog være særligt opmærksom, at asbestholdige materialer skal håndteres efter gældende arbejdsmiljøregler. Eksempelvis hvis du skifter tagbelægning eller fjerner fliser fra vægge og gulve. Asbest er velegnet som byggemateriale på grund af sine høje styrke- og isoleringsegenskaber og fordi det er modstandsdygtigt over for varme.

Ved min besigtigelse kan jeg konstatere at taget generelt er med mos og lavbevoksning og at der er nedbrydninger i mindre omfang på grund af dette, der er også flere plader med lidt netrevner i overflader. Der er flere plader med begyndende nedbrydninger i endekanter. Enkelte plader ses udskiftet. Mod øst sås en enkelt plade med afknækket hjørne.

Umiddelbart er den østlige tagflade i bedre stand end de vestlige. I tagrum ses ingen tegn på utætheder.

5. Årsag til skade samt omfang + foto af forholdet

Der er ca. 200 m² tagflade. Der er tale om almindelig aldersbetinget nedbrydning af asbestholdige B7 tagplader.

...

Tagplader mod vest nordlige del og sydlige del

...

Mos og lav bevoksning

...

netrevner i overfladen.

...

Tagflade mod øst

...

Sydlig del øst

...

Tagrum mod vest

...

tagrum mod øst

6. Udbedring og omkostninger

Kundens tømrer vil have 101.562,50 kr. for en udskiftning af taget. I henhold til vilkår pkt. 19 gøres der afskrivning gældende jf. tabel D – alderen er 58 år. Det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejds løn og materialer mv. som afskrivningen foretages på. Erstatningsprocenten udgør herefter 37 % svarende til en erstatning til 37.578,13 kr.

7. Vurdering af regres (førstehåndsvurdering)

Nej, ingen mulighed for regres.

I TR nævnes det at Tagplader har overfladiske slid en del steder, fx mod vest. Tagplader vurderes at være asbestholdige, og forholdet er derfor uden væsentlig risiko for skader. Jf. vejledning til beskikkede bygningssagkyndige skal det ikke nævnes, hvis der er tale om almindeligt slid af tagplader og normal mængde mos og lav på tage.

8. Yderligere oplysninger og vurdering af forholdet

Der er ingen utætheder i taget som følge af nedbrydningen. Der er ca. 10 cm overlæg mellem plader og så også en vatsnor i mellem. Der er ingen nærliggende risiko for utætheder. Jeg mener at forholdet skal afvises.

9. Interne noter til besigtigelsen

Kunden hænger sig meget i at der i TR oplyses en forventet levetid til 2053. Jeg har fortalt ham at det er simple tabelopslag og ikke er en reel konkret vurdering af taget og at vi jf. betingelser ikke dækker fejlagtig angivelse af den forventede restlevetid på bygningens tag.

10. Aftale med kunden

Hvad er der aftalt med kunden: Forholdet sendes til vurdering i skadeafdelingen.

Kunden er uenig med mig i tagets tilstand som jeg mener er aldersvarende og han har desværre en stor tiltro til malers og tømrers vurdering."

Af byggeteknisk gennemgang af 16/4 2023 fra klagernes rådgiver fremgår bl.a.:

"Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse, at gennemgå boligen og undersøge taget for de forhold som ejer har konstateret, og ønsker afklaret.

Det er af ejer ... oplyst, at to forskellige tagfolk har vurderet at taget er udtjent.

...

Observationer

Ved ankomsten var der gjort en stige klar til mig så jeg kunne kravle op og selv lave min vurdering af taget. Ejer var inde i boligen, og jeg har ikke set eventuelt dokumenter fra de to tagmænd der har set på taget.

Boligen set oppe fra.

Jeg startede på den venstre tagflade, nede fra bunden og videre op i pilenes retning, derefter så jeg på den højre tagflade nedefra og op.

...

Når man ser hen over bølgeeternitpladerne, så er det helt klart at der er et misforhold, imellem hvad den bygningssagkyndige vurderer.

Han beskriver:

Skade: Tagplader har overfladiske slid en del steder fx mod vest.

Risiko: Tagplader vurderes at være asbestholdige, og forholdet er derfor uden væsentlig risiko for skader.

...

Når man så ser taget og ser hvor meget der er slidt, så er det ikke kun en del steder, men faktisk størstedelen af pladerne mod vest. Der er alvorlige skader i pladerne, der vil kunne medføre skader på indvendige bygningsdele.

...

Der er en del mos på taget, det er et kendt problem, men mos på taget holder på vandet og de 'opfugtede' områder er i risiko for frostska-der, og så bliver området mere åbent i strukturen og fugten trænger længere ind i pladerne.

...

Det er tydeligt at se at overfladen på pladerne er i en dårlig forfatning, der ligger skaller fra overfladen længere oppe på taget og mosen holder på skaller og skidt.

...

Mos der holder på vandet og derved får mere vækstmulighed, rødderne vokser op under de overliggende plader, så mos kan føre fugt ind under bølgeeternitpladerne.

...

Afskallede skader.

...

En stor mospude.

...

Under puden smuldre bølgeeternitpladen. Der er tydelig skade efter mospuden bliver fjernet.

...

Det løse eternit skubbes til side med en lille kvist der ikke kan skade selve bølgeeternitpladen. Det er tydeligt hvordan mos ødelægger bølgeeternitpladerne.

...

Mospuderne kommer over alt og medfører skadesudvikling på taget.

...

Der er mange mindre skader på taget.

...

Det er et meget hårdt ramt tag. Der er mange skader på bølgeeternitpladerne.

...

Billederne viser skader på bølgeeternitpladerne, større og mindre skader, og større og mindre mospuder der giver skader på tagpladerne.

...

Nede ved tagrenderne er der flere skader på bølgeeternitpladerne, hvor der er gået store stykker af bølgedalene.

...

Større skade under mos

...

Bølgeeternitpladen er revnet i bølgedalen. Det giver risiko for vandindtrængen. Der er flere revner på tagfladen.

...

Der er tegn på at der allerede har været problemer med taget, og det er ikke lige herover at der er skiftet en bølgeeternitplade. Gipspladen ser ud til at være spartlet op så man ikke kan se at der er en tidligere vandskade.

...

I badeværelset er der tegn på utætheder.

...

Der er kommet vand ind ved samlingerne på pladerne.

...

I køkkenloftet om emhætten har der også været vand på loftet.

...

Vurdering

Tilstandsrapportens beskrivelse af taget er ikke retvisende, her forventer man et bølgeeternittag der er i væsentligt bedre stand. Det tag der ligger på nu er stort set klart til at skifte ud med et nyt tag.

Der er større eller mindre skader på alle tagpladerne og der er store huller nede langs tagrenderne og tagplader der er revnede.

Det er ikke hvad man forventer af denne beskrivelse.

...

Det er min vurdering at dette tag bør udskiftes nu, den tilstand det har nu kan det ikke betale sig at reparere på eller at udskifte 40% af taget, derudover kommer de skader man vil påføre de resterende tagplader, der fremstår i en stand hvor det ikke er fornuftigt at gå på taget. Det næste er så den sundhedsrisiko der er forbundet med dette tag, hvis man færdes i tagrummet er der risiko for at pådrage sig asbestskader i lungerne."

Af taksatorrapport fra selskabets besigtigelse den 8/11 2023 fremgår bl.a.:

"Der er i police angivet at ikrafttrædelse er den 15-06-2021 FT har tegnet Basis-dækning 5 år, vilkår E33.

Der er relevante oplysninger på TR, Der er ingen forbehold i policen, der vedr. nærværende skadesforhold.

...

2. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Anmeldelse fra kunde:

Ankenævnssag - Behandles af ...

Vi har overtaget vores nye hus, og i forbindelse med gennemgang af taget, da vi ville male det, men fagmanden fortæller at taget er færdigt, der er mange tagplader som er i stykker, nedbrudt, samt revnet. Dette til trods for, at tilstandsrapporten siger taget kan holde til 2057.

Anmærkninger:

- Tilstandsrapport

Ankenævnet for Forsikring

28.

100234

BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
5		Tagplader har overfladiske slid en del steder, fx mod vest.	Tagplader vurderes at være asbestholdige, og forholdet er derfor uden væsentlig risiko for skader	-

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
6		Der mangler afsluttende fuger hvor skorstensinddækningen er ført ind i skorstens murværk. Skorstensens afdækning er revnet/skadet. Se ved skorstenen mod syd.	Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i de underliggende konstruktioner på længere sigt.	-

Taksatorbeskrivelse:

Ved genbesigtigelsen var ingen vådområder i tagrum, der var heller ikke taglægter eller spær med råd, Tag er stadig tæt her 2 år og 5 mdr. efter overtagelsen. Der havde været regn dagen før besigtigelse og samme dag, uden vandindtrængen igennem tagplader. Der har været en gammel skade med vandindtrængen ved de 2 stk. taghætter som FT har tætte revner i plast med fugemasse og der var en plade der var skiftet over vandindtrængen ved emhætte køkken, så årsag kunne ikke besigtiges, der er ikke længere vandindtrængen ved de 2 stk. taghætter, der var skjolder og tegn på opfugtning omkring udtræk i loft til de 2 steder, men alle 3 steder var af kosmetisk art.

3. Årsag og omfang

Tagrum var uden opfugtning eller råd i spær og lægter her 2 år og 5 mdr. efter overtagelse, det havde regnet kraftigt samme dag og dagen før genbesigtigelsen, uden opfugtning i tagrum.

...

Der var ingen vandindtrængen igennem tagplader 2 år og 5 mdr. efter overtagelsen.

...

Tagplade over emhætte køkken er udskiftet så årsag kunne ikke besigtiges.

...

Skjolder i loft efter vandindtrængen emhætte køkken

...

FT har tætte plasthætter med fugemasse, det var på 2 stk. taghætter.

...

Loftplader havde været opfugtet, skjolder er af kosmetisk art.

...

Det er korrekt hvad Byggesagkyndig skrev i TR for over 2½ år siden, at tag er med overfladiskslid, som har været uden skader eller vandindtrængen 2 år og 5 mdr. efter overtagelse. På nær taghætter.

...

Efter min vurdering en afvisning, da lægter og spær samt tagrum er uden opfugtning eller skader, 2 år og 5 mdr. efter overtagelse."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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, deformering, 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.

...

G Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækningen forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

L Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag."

Nævnet udtaler:

Klagerne overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1973 – den 15/6 2021. Klagerne anmeldte den 3/9 2021, at "taget er færdigt, der er mange tagplader som er i stykker, nedbrudt, samt revnet". Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet tilbudt pr. kulance at dække den udgift, klagerne har haft til reparation af utætheder fra taghætter og udskiftning af en enkelt tagplade samt lokal malerbehandling af følgeskaderne i loftet i det område, hvor der er kommet vand ind. Klagerne ønsker, at dækningen udstrækkes til at være inklusiv utætheder i tagbelægningen. Subsidiært ønsker klagerne at selskabet skal betale for en ekstern uvildig sagkyndig gennemgang af tagbelægningen for registrering af skader, utætheder og følgeskader. Klagerne ønsker videre, at selskabet dækker klagernes udgifter til sagkyndig bistand og klagernes repræsentant.

Klagerne har anført, at de kun har boet 2½ måned i huset, da de opdagede utæthederne i tagbelægningen. Den fremsendte fotodokumentation viser våde tagplader og våde spær og lægter mange steder i tagkonstruktionen. Klagerne har anført, at de ikke blev behørigt advaret i til-

standsrapporten om tagbelægningens reelle tilstand. Tilstandsrapporten advarer ikke om, at der generelt er nedbrydninger, afbrækkede hjørner, revner i tagbelægningen og nærliggende risiko for vandgennemtrængning. Klagerne har anført, at taget burde have fået vurderingen "rødt hus", og at skaden på tagbelægningen må anses for klart forkert beskrevet. Klagerne har anført, at det grænser til det absurde, når selskabets taksator oplyser, at "tagrum var uden opfugtning eller råd i spær og lægter her 2 år og 5 mdr. efter overtagelse, det havde regnet kraftigt samme dag og dagen før genbesigtigelsen, uden opfugtning i tagrum". Klagerne kan fremlægge fotografier, hvor der utvivlsomt er meget vådt flere steder i tagrummet. Klagerne har anført, at skaderne på tagbelægningen – uanset tagbelægningens alder – skal beskrives i tilstandsrapporten. Klagerne har anført, at det er forkert udlagt af selskabet og til stor ugunst for klagerne, at selskabet kom med den tidligere påstand om manglende klage inden indbringelsen for nævnet, idet det medførte en væsentlig forsinkelse af klagesagens behandling hos nævnet. Klagerne har anført, at det må have processuel skadevirkning for selskabet, at selskabet forsøgte at vildlede og forsinke klagerne i klageforløbet. Klagerne har anført, at den sagkyndige bistand ligger forud for ankenævnssagen, og at klagernes repræsentants bistand dels ligger inden ankenævnsklagen blev indgivet, hvor der var en dialog om sagen, gennemgang af sagens bilag med mere. Klagerne har anført, at Domus under klagesagen har anerkendt udbedring af visse skader, hvorfor klagerne er berettiget til i det mindste en delvis refusion af udgiften til byggerådgiver samt til klagernes repræsentant.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet omkring tagbelægningen ikke udgør skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet. Det fremgår af alle rapporter udarbejdet af såvel klagernes rådgiver som selskabets taksatorer, at det anmeldte forhold ved tagbelægningen alene består i, at tagbelægningen forekommer slidt. Selskabet har anført, at der 2½ år efter overtagelsen fortsat ikke er konstateret indtrængende vand som følge af tagbelægningens tilstand, og at det fremgår af tilstandsrapporten, at taget generelt er slidt, hvorfor forholdet ikke er dækket i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 5B. Selskabet har afvist dækning af udgifterne til klagernes repræsentant og byggerådgiver. Selskabet har anført, at "vi har alene pr. kulance meddelt dækning til taghætterne samt en enkelt tagplade. Der er tale om en skadeårsag, som hverken klagernes forsikringstekniske eller byggetekniske rådgiver

Ankenævnet for Forsikring

31.

100234

har gjort gældende, som værende dækket af forsikringen og bl.a. af den grund dækker forsikringen ikke klagerne udgifter i den forbindelse".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 5L, at forsikringen ikke dækker "fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag".

Nævnet bemærker, at det er klagerne, der skal bevise, at der på overtagelsestidspunktet forelå en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne – når der henses til tagets alder og forventede levetid – ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet – udover hvad selskabet har tilbudt at dække – var forhold ved taget, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, når der tages hensyn til oplysningerne om taget i tilstandsrapporten, som efter nævnets vurdering ikke kan siges at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om et eternittag fra 1973, og at det fremgår af tilstandsrapporten, at tagpladerne har overfladisk slid en del steder, fx mod vest.

Nævnet har samtidig lagt vægt på, at klagerne byggesagkyndige rapport er fra april 2023, hvorfor denne visuelle beskrivelse af tagets tilstand ikke godtgør, hvilken tilstand taget var i, da klagerne overtog huset i juni 2021. Rapporten beskriver meget slidte tagplader og mos, som har ført til afskalning af tagpladerne, men denne beskrivelse kan efter nævnets vurdering i høj grad være sket siden klagerne overtog ejendommen.

Nævnet har videre lagt vægt på sagens fotografier, og at det fremgår af taksatorrapporten af 19/10 2021, at der er tale om almindelig aldersbetinget nedbrydning af tagpladerne.

Ankenævnet for Forsikring

32.

100234

Det, som klagerne i øvrigt har anført – herunder at selskabet ikke har overholdt god skik og fotografierne i indlæg af 21/12 2023, som viser opfugtning på lægter i tagkonstruktionen – kan ikke føre til andet resultat.

Henset til sagens udfald finder nævnet, at der ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagernes udgifter til sagkyndig bistand og klagernes repræsentant helt eller delvist.

Nævnet bemærker, at selskabet alene kan foreskrive, at der skal klages én gang til selskabet, inden der kan klages til Ankenævnet for Forsikring.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagernes krav.



Hans-Jørgen Nymark Beck