

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 21. februar 2024 blev i sag nr. 100254:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 18/8 2023 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Der er vandskader, som følge af manglende understrygning af tagsten.

Det er ikke første gang vi oplever fejl, mangler og skader, som følge af manglende understrygning og vandindtrængen. Vi har oplevet og anmeldt disse løbende, siden vores overtagelse af ejendommen. De er ligeledes beskrevet af ETUs taksatorer, fagfolk vi har spurgt til råds, samt ifbm. Syn og Skøn. Det bemærkes her, at skønsmanden fandt konstruktionen fejlagtigt udført og skønnede at der skulle udbedres i form af etablering af undertag.

Det er overvejende ikke muligt at understryge taget, bl.a. pga. loft til kip.

Der er ikke tale om et enkeltstående forhold ved taget. Det er et symptom på det vi har oplyst ETU om siden kort efter vores overtagelse af ejendommen og opdagelse af forholdet, nemlig at der er et problem med og utætheder ved taget. Vi har løbende anmeldt disse skader, som vi har opdaget dem. Vores husforsikring ... har dækket udbedring af de indvendige skader, men henviser til ejerskifteforsikringen, for årsagsudbedring.

Nogle af ETUs taksatorer fundet skadesårsag i inddækninger m.v., men for de skader, der ikke har kunnet henvises til inddækninger og lign., er vurderingen 'skudt til hjørne', som normal vedligeholdelse. Vi har dog, fra starten, gjort opmærksom på den (flere steder) manglende understrygning og gør det fortsat.

Der er altså derfor, som vi (og flere fagfolk) ser det, tale om fejl og mangler ved taget, ved dets udførsel, som giver sig til udtryk i skader og nærliggende risiko for skader.

- Et indtryk som vores husforsikring i øvrigt også deler, og som har resulteret i, at vi ikke længere kan forsikre os mod bl.a. vand- og råds-kader.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Udbedring af årsag til skader iht. god byggeskik"

Selskabet har i brev af 12/9 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Oplysning om ejerskifteforsikringen

Klager har købt en 10-årige ejerskifteforsikring med en udvidet dækning under police ... med betingelserne BEF-001.

Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 31. december 2018.

Oplysning om den forsikret ejendom

Ejendommen er opført i 1953 med tilbygning i 1993.

Anmeldt forhold

På baggrund af de af klager fremlagte taksatorrapporter – bilag 9, 10 og 11 – er følgende anmeldelser fundet frem:

Skadenr. [1] – Klager anmelder den 05. december 2019:

Beskrivelse af skaden

På hvilken etage og i hvilke værelser/rum er skaden sket

Tag m.m.

Beskriv skaden (udførlig beskrivelse)

Tag har 'sat' sig her og der. Og understyrygning er muligvis brudt/mangelfuld

Ifølge anmeldelsen er forholdet opdaget den 20. november 2019.

Skadenr. [2] – Klager anmelder den 26. maj 2020:

Beskrivelse af skaden

På hvilken etage og i hvilke værelser/rum er skaden sket

Tag, Loft, m.m.

Beskriv skaden (udførlig beskrivelse)

Spær til tag ligger flere steder ovenpå gammelt tagpaptag, der fremstår gennemtæret

Ifølge anmeldelsen er forholdet opdaget den 19. maj 2020.

Skadenr. [3] – Klager anmelder den 02. juni 2020:

Beskrivelse af skaden

På hvilken etage og i hvilke værelser/rum er skaden sket

Tag i hele huset/carport

Beskriv skaden (udførlig beskrivelse)

Der er mangler/skader i understrygning i tag

Ifølge anmeldelsen er forholdet opdaget den 26. maj 2020.

Skadenr. [4] – klager anmelder den 02. september 2022

Beskrivelse af skaden

På hvilken etage og i hvilke værelser/rum er skaden sket

Stueetage – Stue/alrum

Beskriv skaden (udførlig beskrivelse)

Tagværk er utæt – Der kommer vand ind når det regner

Ifølge anmeldelsen er forholdet opdaget den 29. august 2022.

Tilstandsrapporten for ejendommen

Inden købet af ejendommen har klager modtaget tilstandsrapport ...

Sagsfremstilling

Vi vil nedenfor komme med bemærkninger til de enkelte skader.

Ad skadenr. [1]

Forholdet, der anmeldt den 05. december 2019, besigtiges af selskabets eksterne taksator ved [firma]. Klager har fremlagt uddrag af taksatorrapporten som bilag 10, hvoraf fremgår:

...

Selskabet afviser dækning af forholdet i december 2019, og der er ikke kommet nye oplysninger, der har ændret selskabets vurdering af om understrygning af tegl ved loft til kip udgør en dækningsberettigende skade.

Ad skadenr. [2]

Forholdet, der anmeldt den 26. maj 2020, besigtiges af selskabets eksterne taksator ved [tømrer-firma] den 10. juni 2020 og i den forbindelse besigtiges også forholdet anmeldt under skadenr. [3]. Klager har fremlagt uddrag af taksatorrapporten som bilag 11, hvoraf fremgår:

...

Dette forhold færdig behandles af anden taksator jfr. nedenfor.

Ad skadenr. [3]

Klager anmoder om genbehandling af dette forhold ved mail af 28. juli 2022 på baggrund af syn og skønserklæring, fremlagt som bilag 8. Ved mail af 31. august 2022 besvarer selskabets eksterne taksator ved [firma] således:

Vedr. skadenr. [3] – manglende understrygning

Der er ikke konstateret skade eller nærliggende risiko for skade iht. forsikringsvilkårenes pkt. 3.1.2, idet der ikke er konstateret forhold, som adskiller sig væsentligt fra tilsvarende konstruktioner af samme alder, da tag og understrygning ved skadens anmeldelse havde en alder på ca. 26 år.

Afvisning af forholdet fastholdes som tidligere meddelt dig.

Det forhold, at skønsmanden konkluderer, at der er konstateret mindre utætheder og delvist manglende understrygning – gør ikke at skadebegrebet iht. forsikringsvilkårenes pkt. 3.1.2 er opfyldt.

Ad skadenr. [4]

Forholdet, der anmeldt den 02. september 2022 besigtiges af selskabets eksterne taksator ved [firma] den 03. oktober 2022. Klager har fremlagt uddrag af taksatorrapporten som bilag 9, hvoraf fremgår:

...

Ad tilstandsrapport

Endvidere har spørgsmålet om manglende understrygning været behandlet ved Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, hvor der i forbindelse med sagsbehandling er afholdt syn og skøn den 10. december 2021. Klager har fremlagt uddrag af skønsmandens erklæring, hvoraf fremgår:

...

Den bygningssagkyndiges bemærkning i tilstandsrapporten:

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?
Loftsrummet over soveværelse/badeværelse er fyldt med genbrugsisolering, hvorfor selve loftsrummet ikke er besigtiget.



A _____

Med henvisning til ovenstående henviser selskabet til dækningsundtagelsen i punkt 4.2 i betingelserne, da bygningsdele må skønnes at være gjort utilgængelig

...

At bygningsdelen skal anses for at være gjort utilgængelig, er understøttet af taksatorrapport fremlagt som bilag 11, hvoraf fremgår, at en gennemgang vil kræve oprydning så man kan komme til.

Klage i Ankenævnet

Der klages over, at selskabet ikke tilbyder udbedring af årsag til skader i henhold til god byggeskik.

Vurdering

Hvis det ligges til grund, at klager siden 20. november 2019 har været bekendt med at have et krav mod ejerskifteforsikringen som mangelfuld understrygning gøres det gældende, at forældelsesfristen er indtrådt ved klage til Ankenævnet.

Selskabet henviser til afgørelsen i december 2019 under skadenr. [1]. Den 3-årige forældelsesfrist skal således regnes fra 20. november 2019, og det forhold, klager gentagne gang anmelder samme forhold medfører ikke at der løber en ny forældelsesfrist.

Hvis Ankenævnet måtte mene, at der ikke er indtrådt forældelse i forhold til det anmeldte forhold om understrygning, bemærker selskabet følgende:

Klager har som kravstiller efter almindelige erstatningsretlige og forsikringsretlige principper bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade, herunder også bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse.

Denne bevisbyrde har klager ikke løftet, idet klager ikke har dokumenteret, at det anmeldte forhold udgør en skade på ejerskifteforsikringen.

Klagers henvisning til

- skønsmandens erklæring fremlagt bilag 8 dokumenterer ikke, at der foreligger en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, idet selskabet bemærker, at skønsmanden ikke anfører, at

tagkonstruktionen er fejlagtigt udført.

- Husforsikringens ophævelse af dækning for vand- og råds-kader dokumenterer ikke, at der foreligger en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, idet selskabet bemærker, at det ikke er usædvanligt at forsikringsdækningerne ophæves som følge af skadesfrekvens eller anden grund f.eks. manglende vedligeholdelse. Selvom husforsikringen måtte dele opfattelsen af, at der er fejl og mangler ved tagets udførsel udgør dette heller ikke dokumentation for en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikring.

Grundlæggende er det selskabets vurdering, at årsagen til vandindtrængen ikke har været til stede inden købers overtagelse jfr. punkt 3.2 i betingelserne, idet tilstandsrapporten er uden anmærkninger omkring skader, der kan henføres til utæt tag, ligesom ejendommens sælger også oplyser ikke at have kendskab til utæt tag eller foretaget reparation efter fugt i taget.

Endvidere er der ikke konstateret skade eller tegn på begyndende skade, hvorfor det anmeldte forhold ikke er omfattet af punkt 3.1.1 eller punkt 3.1.2 i betingelserne.

Endelige mener selskabet, at hvis det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen – og der ikke er indtrådt forældelse – at dækningsundtagelsen i punkt 4.2 i betingelserne finder anvendelse.

Afslutningsvis bemærkes, at i forbindelse med køb af en ejendom har køber en undersøgelsespligt. Købers undersøgelsespligt er fortsat gældende, selvom handlen er omfattet af forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom. Når der er oplysninger om, at ejendommen er opført som selvbyg/medbyg, må købers undersøgelsespligt være skærpet.

Klager er i tilstandsrapporten blevet advaret om,

- at ejendommen fremstår meget utraditionel tegnet og opført, hvilket både gør den spændende og samtidig vanskelig at vurdere teknisk.
- at ejendommen er opført som selvbyg"

Klageren har i brev af 25/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"ETU mener at sagen og vores krav er forældet. De mener ikke, at der er tale om skade eller nærliggende risiko for skade. De mener at vandindtrængen ikke har været til stede inden vores overtagelse af ejendommen, samt at adgangen til loftsrummet har været hindret.

Vi er ikke enige. Vi oplever at ETU griber i alt, hvad selskabet finder muligt, for ikke at skulle løfte sit ansvar i denne sag, i henhold til den forsikringsaftale ETU forsikrede os var en fornuftig idé at indgå.

På ETUs hjemmeside står:

'...(vi) sørger for, at din vej ud i livet er forsikret til din fordel. Når du er kunde hos ETU, er du en del af familien. ETU er et familieejet forsikrings-selskab, og her i familien passer vi godt på hinanden.'

Det lyder som god forretningstilgang og -etik. Det er dog ikke en oplevelse, vi kan genkende. Tværtom.

Der er ingen tvivl om, at ETU har gjort sit for at trække processen ud, med svartider på 4+ uger per mail, samt taksatorer der lader til at have et loft for, eller begrænsning på udbedringsomkostninger, som de kan tillade sig at godkende og dermed skadesanerkende. Vi har dog, igennem hele processen været i dialog om den manglende understrygning og ikke nølet, eller på nogen måde forsøgt at forhale sagen. Samtidig har vi respekteret ETUs ret til op til 6 ugers svartid (omend vi løbende har rykket for svar) og processen i de instanser, der har været involveret i afklaringen af skadesforholdet. Endelig er det ETU der vælger sagsnumre til de henvendelser vi foretager. Vi har blot oplyst selskabet løbende og så godt og hurtigt vi kunne, i takt med at nye oplysninger er kommet til vedrørende skadesforholdene på ejendommen – og ikke med 4+ ugers svartid. Der kan således ikke være tale om, at denne sag er forældet.

Selskabet mener ikke at årsagen til vandindtrængen har været til stede inden vores overtagelse af ejendommen, henset til at:

• *tilstandsrapporten er uden anmærkninger omkring skader, der kan henføres til utæt tag, ligesom ejendommens sælger også oplyser ikke at have kendskab til utæt tag eller foretaget reparation efter fugt i taget.*

At tilstandsrapporten ikke har anmærkninger, der kan henføres til utæt tag, samt at ejendommens sælger oplyser ikke at have kendskab til utæt tag, eller reparation heraf, kan på ingen måde være en sikring af, at forholdet eller skade ikke er tilstede. Vi melder forhold i takt med, at vi konstaterer dem, og det relativt kort efter vores overtagelse af ejendommen. ETUs taksatorer finder flere dækningsberettigede skader fra taget, som de blot henfører til andre årsager end manglende understrygning (se også bilag 12 og 13), bl.a.:

Skadenr.

[5]
[6]
[7]
[8]

Skade

Solvarmepanel – tætning udvendig
Inddækninger v. ovenlys repos
Inddækning omkring glastag
Inddækning v. ovenlys i stue

Vi har dokumenteret, at der er manglende understrygning. Det samme har ETU. Og skønsmanden har konstateret, (Bilag 8) at der er tale om en ukorrekt udført konstruktion med manglende understrygning, samt at denne skal udbedres ved at etablere et undertag, da det ikke er muligt at understryge tagstenene.

At manglende understrygning, ifølge ETU, ikke resulterer i konkret skade eller nærliggende risiko herfor, mener vi er helt forkert henset til, at der faktisk er sket vandskade inde i huset. Vi frygter at ETU netop ikke vil anerkende dette, da udbedringen heraf har betydelige økonomiske konsekvenser. Vi oplever således, at ETU agerer uansvarligt og vil efterlade os med udbedringsomkostningerne her.

I forhold til undersøgelsespligt for os som købere, var vi, forud for købet, i dialog med både sælger, den byggesagkyndige, ETU og ejendomsmægler, hvor vi, for god ordens skyld, forhørte os om kvaliteten af det køb, vi var i gang med at foretage. Ingen alarmklokker ringede fra nogen af par-

terne. Ej heller hos ETU. – Vores køb blev vurderet fornuftigt, og vi havde derfor ikke bekymring for standen eller konstruktionen af huset, da vi havde spurgt fagfolk og professionelle til råds, samt set huset.

Vi har handlet i god tro, hele vejen igennem. Vi har respekteret regler og krav så godt som muligt, og vi har handlet ansvarligt – både forud for og efter vores køb af ejendommen. Hele tiden med henblik på at få afklaret skadesforholdene.

Vi beder derfor igen selskabet om at løfte sit ansvar, udøve god forretningsskik og udbedre skadesforholdet iht. god byggeskik."

Selskabet har i brev af 10/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Andre dækningsberettigende skader

Klager har anmeldt mange forhold på ejerskifteforsikringen, hvoraf selskabet har anerkendt flere af disse anmeldte forhold som dækningsberettigende skader.

Ved et hvert anmeldt forhold har selskabets taksator taget stilling til om forholdet udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen og i så fald finde årsagen til skadens opståen.

De konstaterede vandskader inde i huset, som klager henviser til, er ifølge selskabets taksator ikke en følge af eventuel manglende understrygning, men er derimod forårsaget af utætheder ved inddækning ved ovenlys, glastag m.v.

I øvrigt er det klager som kravstiller, der har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade, og i så fald også bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse. Klager har på intet tidspunkt løftet bevisbyrden for at manglende understrygning har udgjort en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen – uagtet at klager allerede i november 2019 opdager, at understrygningen er brudt/mangelfuld.

Begrænsning på udbedringsomkostninger/erstatningen

Selskabets taksator har naturligvis ikke nogen begrænsning eller loft i forhold til udbedringsomkostninger/erstatning. Taksators arbejde består i at tage stilling til om forholdet udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen og i så fald finde årsagen til skadens opståen med henblik på at kunden kan indhente tilbud på udbedring, hvis udbedringsomkostningen skønnes at overstige selvriskobeløbet. Taksatoren har sikkert en ide om i hvilket niveau udbedringsomkostningerne forventes at ville ligge, når årsagen til skaden er identificeret.

Det er alene ejerskifteforsikringens maksimale erstatning som sætter loft for selskabets udbetalingsforpligtelse i forhold til udbedring af dækningsberettigende skader. Der henvises til punkt 5 i betingelserne, hvoraf fremgår:

Det samlede erstatningsbeløb, som udbetales, kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden. Dog udgør det samlede erstatningsbeløb, som kan udbetales, mindst den offentligt fastsatte ejendomsværdi ved forsikringens ikrafttræden med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden

Undersøgelsespligt og god tro

Som tidligere anført er klager af oplysningerne i tilstandsrapporten advaret om

- at ejendommen fremstår meget utraditionel tegnet og opført, hvilket både gør den spændende og samtidig vanskelig at vurdere teknisk.
- at ejendommen er opført som selvbyg

Allerede af den grund må klagers undersøgelsespligt være mere vidtgående end blot at være i dialog med sælger, ejendomsmægleren, den bygningsagkyndige, der har udfærdiget tilstandsrapporten og forsikringsselskab om kvaliteten af ejendommen.

For god orden skyld bemærkes, at selskabet afviser at have ydet rådgivning til klager om kvaliteten af ejendommen, idet selskabet alene rådgiver omkring forsikring.

Dialog med sælger, ejendomsmægler og den bygningsagkyndige kan ikke anses for at være tilstrækkeligt til opfyldelse af klagers undersøgelsespligt.

Hvis klager forud for købet havde ladet huset gennemgå af egen håndværker eller byggeteknisk rådgiver, havde klager formentlig blevet gjort opmærksom på mange af de forhold, som senere er anmeldt på ejerskifteforsikringen."

Klageren har i brev af 15/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"På baggrund af selskabets udmeldinger, oplever vi ikke at kunne komme nærmere en fælles og ansvarsfuld afdækning af forholdet. Vi oplever til stadighed at ETU arbejder vildledende med det mål, at undgå at skulle løfte eller afdække sit ansvar i henhold til god forretningsskik.

ETU mener nu, at såfremt vi havde ladet en håndværker gennemgå ejendommen, var vi formentlig blevet opmærksomme på mange fejl og mangler ved ejendommen.

Ejendommen blev dog set af flere interesserede købere, samt deres rådgivere. Herunder også et af vores venner ..., der havde en fælles bekendt håndværker med for at vurdere huset.

Håndværkeren fandt imidlertid ikke disse mange forhold, som ETU omtaler og vi og vores venner bød herefter aktivt på ejendommen i god tro.

Ovenstående fortæller noget om hvor let det er at dømme vurderinger og beslutninger taget i fortiden, i nutidens klare erfaringslys – til trods for forsøg på at få et godt vurderingsgrundlag. Sagen er bare at det ikke altid er muligt at spå om hvad man finder senere, eller ikke at tage fejl. Det er jo netop en af grundene til – og salgsargumenterne for – at tegne en ejerskifteforsikring.

Vi har handlet grundigt, samt i god tro og vi anerkender ikke at have forsømt undersøgelsespligt.

Sagen er, at den manglende understrykning nu er dokumenteret (også af ETU), der er vandskader inde i huset, som følge heraf (også anerkendt af Husforsikringen ...) og skønsmanden har konstateret, (Bilag 8) at der er tale om en ukorrekt udført konstruktion med manglende understrykning, samt at denne skal udbedres ved at etablere et undertag, da det ikke er muligt at understryge tagstenene."

Selskabet har i brev af 8/12 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Undersøgelsespligt og god tro

Selskabet fastholder, at klagers undersøgelsespligt burde med baggrund i oplysningerne i tilstandsrapporten have været mere vidtgående.

Forældelse

Som tidligere anført er det selskabets opfattelse, at klagers krav mod ejerskifteforsikringen er forældet, idet selskabet allerede tilbage i december 2019 afviste at dække mangelfuld understrygning.

Ikke dækningsberettigende skade

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold vedrørende bygningsdele, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygnings-sagkyndige jfr. punkt 4.2 i betingelserne.

Klager henviser til bilag 8 – skønserklæring udarbejdet til brug for sagen mod den beskikkede bygningssagkyndig i Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige – hvoraf bl.a. fremgår:

Under bemærkninger/forbehold, punkt 2. er noteret:

Loftrummet over soveværelse/badeværelse er fyldt med genbrugsisolering, hvorfor selve loftrummet ikke er besigtiget.

Der henvises til tilstandsrapporten, som klager har fået udleveret inden købet, hvoraf fremgår som ovenfor anført:

...

Klager skal derfor anses for at være advaret om, at der kan være skader/forhold, som ikke vil være dækket af ejerskifteforsikringen som følge af den bygningssagkyndige manglende mulighed for at besigtige af selve loftrummet.

Endvidere vil det være overvejende sandsynligt, at nærmere undersøgelse med besigtigelse af loftrummet inden købet ville have gjort klager bekendt med den manglende understrygning.

Ukorrekt udført konstruktion

Klager henviser til bilag 8 som dokumentation for, at der er tale om en ukorrekt udført konstruktion med manglende understrygning.

Det er selskabets opfattelse, at skønsmanden i bilag 8 ikke forholder sig til selve konstruktion, herunder om denne er udført korrekt.

Fugeslip

Ankenævnet for Forsikring

10.

100254

Derimod fremgår det af bilag 8, at skønsmanden ved besigtigelsen den 10. december 2021 konstatere fugeslip flere steder i vandrette samlinger.

Selskabet bemærker, at vedligeholdelse af fuge hører under husejerens ansvar. Samtidig henviser selskabet til at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, der alene består i bygningens manglende vedligeholdelse jfr. punkt 4.5 i betingelserne eller der alene består i udløb af materialets sædvanlige levetid.

Skade

Selskabet bemærker, at skønsmanden ved besigtigelsen den 10. december 2021 ikke har noteret, at der er synlige skader i beboelsen (litra A) – uagtet at dette fremgår som klagers påstand – eller i carport/udhus (litra B) jfr. bilag 8.

Det er selskabets opfattelse, at de konstateret vandskader ikke er forårsaget af manglende understrykning af taget, som er opført i 1993/1994. Det er ikke overvejende sandsynligt, at vandskaderne er opstået som følge af manglende understrykning, eftersom taget siden 1993/1994 har henstået uden understrykning, som ikke har givet anledning til skade tidligere.

Hvis manglende understrykning skulle være årsag til vandskade, så burde dette have materialiseret sig tidligere end godt 30 år efter tagets opførelse."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 13/9 2018 fremgår bl.a.:

"

Bemærkninger

1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?

Ja ☐ Nej ☒ Bygning _____

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?
Loftsrummet over soveværelse/badeværelse er fyldt med genbrugsisolering, hvorfor selve loftsrummet ikke er besigtiget.
Under træterrasser er sokkel og underpart af facader ikke besigtiget.

☒ ☐ A _____

...

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning	K2	Tagbelægningen bør renses for mospuder. Note: Mosset holder på regnvandet og samtidig søger mosset at sende rødder ind mellem tagsten, så disse kan blive utætte i samlinger.
	K1	Tagfladen på syd-vestside bølgel lidt, hvilket sandsynligvis skyldes, at taget er udbygget og understøttet forskelligt.
1.3 Skotrender/inddækninger	K2	Tegl ender i en bølgedal mod vest er udhænget og vindskeden er opfugtet og med råd.
	K1	Skorstenszinken er ikke efterfuget.
1.7 Kviste	K2	Der mangler lidt afdækning på stern ved kvist mod øst.
1.12 Isolering	K2	I loftsrummet over carporten ses i hjørne ved værelse i tagetage at isolering mangler.

B Carport/udhus

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning	K2	Tagbelægningen bør renses for mospuder.
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Der mangler inddækning mellem stern og tagrende mod nord/øst.

2. Ydervægge

2.2 Beklædninger	K2	Udhusets beklædningsbrædder er i eller tæt på jordniveau, hvorfor der er risiko for nedbrydning i underpart. Stolper er nedgravet direkte i jord.
------------------	----	--

...

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand

Ejendommen fremstår meget utraditionel tegnet og opført, hvilket både gør den spændende og samtidig vanskelig at vurdere teknisk. Det må påregnes, at der er benyttet en del genbrugsmaterialer, men det synes gjort hensigtsmæssigt.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

1.4 Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg?

Hvis ja, hvilke?

Selvbyg, var selv tømmermester."

Af skaderapport af 18/12 2019 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold:

- Glastag uden inddækning mod øvrigt tag
- Fugt og- eller råd i spær ved glastagl

- Understrygning af tegl ved loft til kip som ikke kan inspiceres
- Vandskade på loft i stue

...

Anmeldt forhold:

Understrygning af tegl ved loft til kip som ikke kan inspiceres

...

Vurdering af tilstandsrapport:

Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten under punkt 1. tagkonstruktion

Beskrivelse og vurdering af forhold:

Besigtigelse:

Ved besigtigelsen konstateredes at der hvor konstruktionen var åben mod undersiden af tagbelægningen er foretaget understrygning/fugning af tagstenene med fugemasse/tagklæber.

Der er ikke konstateret utætheder i taget eller tegn på fugtskader.

Vurdering:

Der ses ikke skader i form af revner eller utætheder i taget.

Iht. forsikringsvilkårenes punkt 3.1.1 og 3.2.1 er der ikke skade eller nærliggende risiko for skade.

Forholdet er ikke omfattet af forsikringen

...

Anmeldt forhold:

Vandskade på loft i stue

...

Vurdering af tilstandsrapport:

Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten under punkt 1. tagkonstruktion eller punkt 9. lofter

Beskrivelse og vurdering af forhold:

Besigtigelse:

Ved besigtigelsen konstateredes tegn på vandskade på loftsbeklædningen i stue. Der målttes ved besigtigelsen kun let forhøjet fugtighed hvor der var tegn på vandskade.

Ved udvendig besigtigelse konstateredes at der lige over stedet hvor loftet er opfugtet er monteret et solvarmepanel hvis understøtninger er ført gennem tagfladen.

Vurdering:

Det vurderes at der er tale om vandindtrængning gennem utæthed i tag hvor understøtning af solvarmepanel er ført gennem tagfladen.

Iht. forsikringsvilkårenes pkt. 3.1.1 og 3.2.1 er der skade og nærliggende risiko for skade.

Forholdet er dækket af den tegnede forsikring.

Den indvendig vandskade på loftet kan være dækket af husforsikringen såfremt der er tegnet udvidet dækning på denne.

Det videre forløb:

Du kan indhente tilbud på tætning af taggennemføring for understøtning af solpanel på taget. I det omfang udgiften til tætning overstiger kr. 5.100 vil denne være dækket af forsikringen.

Tilbuddet skal specificeres i arbejds løn og materialer og kan fremsendes til mig for godkendelse."

Af taksatorrapport af 10/6 2020 fremgår bl.a.:

"Skade nr. [3] Skader i understrygningen

...

Der er foretaget understrygning med tæt tag hvilket er godkendt til denne type tegl, der er dog en del steder der mangler at blive lukket helt af. teglene som er 308/ IBH foreskrives at der skal hvis man vil understryge gøres som på ovenstående foto, der er ingen krav til at ligge en lodret fuge, men kun i samlinger vandret, disse skal dog være fyldt rigtigt ud.

En gennemgang af de vandrette understrygninger vil kræve der bliver ryddet op på loftet så man kan komme til.

Ud fra det set vil jeg anslå understrygning med samme produkt vil ligge på 10-12.000 kr. inkl. moms."

Af skønserklæring af 27/12 2021 rekvireret af Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige i forbindelse med klagerens klage over den bygningssagkyndige fremgår bl.a.:

"Oversigt over klagepunkter:

15. Mangler/skader i understrygning af tag i hus og carport.

...

Klagers påstand:

...

Ad 15.

Mangler/skader i understrygning i tag.-I carport og delvist over huset, er der slet ikke understrøget. Flere steder i huset er der vandskader i loftet.

...

Ad 15. Der kunne konstateres følgende:

Tilbygninger og carport – litra A og Litra B, er en del af en ombygning/tilbygning samt nybygning som er ansøgt om i 1993/1994.

Taget over beboelse og udestue/drivhus, litra A, er en gitter – bjælkespærs konstruktion der er lægtet og dækket med betontagsten, delvis med understrygning/fugning.

Ved besigtigelsen kan der ved loftlem mod nordøst ses at der er udført understrygning med fugemasse. De nederste rækker er ikke med understrygning.

Der er flere steder hvor understrygning er med fugeslip i den vandrette samling.

Taget over carport/udhus, litra B, er en gitterspærs konstruktion der er lægtet og dækket med betontagsten, uden understrygning/fugning. Der er ikke synlig skade.

Ad 15. Konklusion:

Litra A. – Da der ikke er plads til at udføre en korrekt udført understrygning på grund af snævre adgangsforhold ved tagfod og ved bjælkespær uden loftrum, skal der udføres et traditionelt undertag af banevarer. Tagsten og lægter tages ned med forsigtighed for senere genbrug. Der udføres nyt undertag med afstandslist og lægning. Det skal påses at der er korrekt udført ventilation.

Litra B. – Da der er frit udsyn til tagkonstruktionen, og den anvendte tagbelægning anses for være forholdsvis tæt og at bygningen er en sekundær bygning med gode ventilationsforhold, vurderes det ikke nødvendigt med en understrygning og da bygningen har henstået i flere år uden skader.

Ad 15. Fejl og forsømmelser:

Litra A. Det må antages at det under BS's besigtigelse ikke var muligt at komme op/ind i loftrum på grund af isolering og dermed besigtige loftrum/understrygning på nærmere hold og forholdet må derfor anses som et skjult forhold.

Ingen fejl og forsømmelser.

Forholdet er rapporteret under bemærkninger/forbehold i tilstandsrapporten af BS, hvorfor rapporten er retvisende.

Under bemærkninger/forbehold, punkt 2. er noteret:

Loftrummet over soveværelse/badeværelse er fyldt med genbrugsisolering, hvorfor selve loft-rummet ikke er besigtiget.

Litra B.

Ingen skade – ingen fejl og forsømmelser.

Forholdet kan/skal ikke rapporteres i tilstandsrapporten af BS. da der ikke er synlig skade, hvorfor rapporten er retvisende."

Af taksatorrapport af 19/10 2022 fremgår bl.a.:

"GENERELT OM HUSET:

Huset er oprindeligt opført i 1953 og ombygget og tilbygget med genbrugsmaterialer i 1984. Ejendommen er opført med facader i mur og træ samt saddeltag med betontagsten.

...

FORHOLD 1

Utæthed på tag i carport

BESKRIVELSE:

Ved besigtigelsen forklarede du, at der var trukket vand ind i tagrum over carport. Ved besigtigelsen kunne ikke konstateres en væsentlig forhøjet fugtighed i tagkonstruktionen, loftet eller loftslommen.

Ved besigtigelse på selve taget kunne konstateres, at der ved inddækning mellem tagrygning på carport og beklædning på gavl på hovedhus, er mulighed for mindre vandindtrængen ved specielle vejrforhold i form af regn og vind.

VURDERING:

Der er ikke konstateret skade som følge af det anmeldte forhold, men der kan være en mulighed for mindre vandindtrængning ved inddækning under tagrygning mod gavlbeklædning.

Iht. forsikringsvilkårenes punkt 3.1.2 er der ikke konstateret skade eller nærliggende risiko for skade.

Iht. forsikringsvilkårenes punkt. 4.15 vurderes forholdet at kunne udbedres for et beløb under selvrisiko.

Forholdet er ikke omfattet af forsikringen.

...

FORHOLD 2

Utætheder på tag i hovedhus

BESKRIVELSE:

Forholdet er tidligere behandlet af flere gange under skadenr. [3] hvor det ud fra en tidligere vurdering er fastholdt, at skadesbegrebet ikke er opfyldt iht. forsikringsvilkårenes pkt. 3.1.2, for de tidligere påviste mindre vandindtrængninger i loftet.

Årsagen hertil er at tag og understrykning ikke adskiller sig væsentligt fra tilsvarende intakte tage af samme alder og konstruktion. Dette støttes også af indholdet i den skønserklæring som du i anden sammenhæng har fået udarbejdet vedr. tag og understrykning.

Ved besigtigelsen udvendigt på taget konstateredes nu enkelte revner i tudsten ved udluftningerne på taget – hvilket vurderes at henhøre under almindelig vedligeholdelse.

Ved gennemgang af inddækningerne mod kvist konstateredes ikke nogen åbenlyse utætheder som kan forklare de mindre skjolder på loftet i stuen, udover stedvis manglende klæbning af inddækning mod tagsten, som anses som almindelig vedligeholdelse.

VURDERING:

Iht. forsikringsvilkårenes punkt 3.1.2 er der ikke konstateret skade eller nærliggende risiko for skade.

De konstaterede revner i tudsten og manglende klæbning mellem inddækning og tagsten er iht. forsikringsvilkårenes punkt. 4.5 almindelig vedligeholdelse.

Det vurderes ligeledes at dette forhold iht. forsikringsvilkårenes pkt. 3.2 ikke har været til stede ved overtagelsen.

Forholdet er ikke omfattet af forsikringen."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvad dækker forsikringen?

3.1 Forsikringen dækker:

3.1.1 Udbedring af skade på bygningerne.

3.1.2 Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som 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.

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.

...

3.2 Dækningen er betinget af, at:

- forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller
- forholdet er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og
- forholdet konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4. Hvad dækker forsikringen ikke?

...

4.2 Forhold vedrørende bygningsdele eller installationer, hvis det er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, at den pågældende bygningsdel eller installation skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige eller den sagkyndige, der har gennemgået elinstallationerne.

...

4.5 Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

4.6 Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

...

4.15 Forhold under kr. 5.100.

...

17. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

17.1 Ulovlige bygningsindretninger

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producent-anvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Undtagelser:

a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun, hvis betingelserne for dækning under pkt. 3. er opfyldt.

b) Forhold vedrørende manglende loftshøjde, samt manglende/mangelfuld sikring mod radon. Betingelsernes øvrige bestemmelser gælder tillige for denne dækning, herunder undtagelserne i pkt. 4."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1953 og er ombygget i 1993/1994, hvor carporten ligeledes er opført. Klageren overtog ejendommen den 31/12 2018. Klageren anmeldte den 5/12 2019,

at understrygning muligvis var brudt/mangelfuld. Selskabets eksterne taksator besigtigede ejendommen den 18/12 2019, hvorefter selskabet afviste dækning. Den 2/6 2020 anmeldte klageren, at der var mangler/skader ved understrygningen. Selskabets eksterne taksator besigtigede ejendommen den 10/6 2020. Klageren anmodede den 28/7 2022 om genbehandling på baggrund af skønserklæring af 27/12 2021. Selskabet afviste dækning den 31/8 2022. Den 2/9 2022 anmeldte klageren utæthed ved tag på carport og hovedhus. Selskabets eksterne taksator besigtigede ejendommen den 3/10 2022, hvorefter selskabet afviste dækning.

Klageren ønsker, at selskabet udbedrer skadeforholdet i henhold til god byggeskik. Klageren har anført, at det er dokumenteret, at der mangler understrygning, at der er vandskader inde i huset som følge heraf, at skønsmanden har konstateret, at der er tale om en ukorrekt udført konstruktion, og at forholdet skal udbedres ved at etablere et undertag, da det ikke er muligt at understryge tagstenene. Klageren har anført, at husforsikringen har dækket udbedring af de indvendige vandskader, men har henvist til ejerskifteforsikringen for årsagsudbedring, og at forholdet har resulteret i, at han ikke længere kan være forsikret mod blandt andet vand- og råds-kader.

Selskabet har anført, at det anmeldte forhold er forældet forud for klagerens indbringelse af sagen for nævnet. Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at bygningsdelen må skønnes at være gjort utilgængelig, hvorfor forholdet er undtaget dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.2. Selskabet har anført, at klagerens undersøgelsespligt er mere vidtgående som følge af oplysningerne omkring ejendommen i tilstandsrapporten. Hvad angår årsagen til vandskaderne har selskabet over for nævnet bl.a. anført: "De konstaterede vandskader inde i huset, som klager henviser til, er ifølge selskabets taksator ikke en følge af eventuel manglende understrygning, men er derimod forårsaget af utætheder ved inddækning ved ovenlys, glastag m.v. I øvrigt er det klager som kravstiller, der har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade, og i så fald også bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse. Klager har på intet tidspunkt løftet bevisbyrden for at manglende understrygning har udgjort en

dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen – uagtet at klager allerede i november 2019 opdager, at understrygningen er brudt/mangelfuld."

Det fremgår af skaderapport af 18/12 2019, at "Ved besigtigelsen konstateredes at der hvor konstruktionen var åben mod undersiden af tagbelægningen er foretaget understrygning/fugning af tagstenene med fugemasse/tagklæber. Der er ikke konstateret utætheder i taget eller tegn på fugtskader. Vurdering: Der ses ikke skader i form af revner eller utætheder i taget. Iht. forsikringsvilkårenes punkt 3.1.1 og 3.2.1 er der ikke skade eller nærliggende risiko for skade. Forholdet er ikke omfattet af forsikringen".

Det fremgår af taksatorrapport af 10/6 2020, at "Der er foretaget understrygning med tæt tag hvilket er godkendt til denne type tegl, der er dog en del steder der mangler at blive lukket helt af. Teglene som er 308/IBH foreskrives, at der skal, hvis man vil understryge, gøres som på ovenstående foto, der er ingen krav til at ligge en lodret fuge, men kun i samlinger vandret, disse skal dog være fyldt rigtigt ud. En gennemgang af de vandrette understrygninger vil kræve der bliver ryddet op på loftet så man kan komme til. Ud fra det sete vil jeg anslå understrygning med samme produkt vil ligge på 10-12.000 kr. inkl. moms".

Det fremgår af skønserklæring af 27/12 2021 rekvireret af Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige, at "Tilbygninger og carport – litra A og Litra B, er en del af en ombygning/tilbygning samt nybygning som er ansøgt om i 1993/1994. Taget over beboelse og udestue/drivhus, litra A, er et gitter – bjælkespærs konstruktion der er lægtet og dækket med betontagsten, delvis med understrygning/fugning. Ved besigtigelsen kan der ved loftlem mod nordøst ses at der er udført understrygning med fugemasse. De nederste rækker er ikke med understrygning. Der er flere steder hvor understrygning er med fugeslip i den vandrette samling. Taget over carport/udhus, litra B, er en gitterspærskonstruktion der er lægtet og dækket med betontagsten, uden understrygning/fugning. Der er ikke synlig skade". Vedrørende litra A konkluderes det, at "Da der ikke er plads til at udføre en korrekt udført understrygning på grund af snævre adgangsforhold ved tagfod og ved bjælkespær uden loftrum, skal der udføres et traditionelt undertag af banevarer. Tagsten og lægter tages ned med forsigtighed for senere

genbrug. Der udføres nyt undertag med afstandslisters og lægtning. Det skal påses at der er korrekt udført ventilation". Vedrørende litra B konkluderes det, at "Da der er frit udsyn til tagkonstruktionen, og den anvendte tagbelægning anses for være forholdsvis tæt og at bygningen er en sekundær bygning med gode ventilationsforhold, vurderes det ikke nødvendigt med en understrykning og da bygningen har henstået i flere år uden skader". Vedrørende fejl og forsømmelser fremgår det for litra A, at "Det må antages at det under BS's besigtigelse ikke var muligt at komme op/ind i loftrum på grund af isolering og dermed besigtige loftrum/understrykning på nærmere hold og forholdet må derfor anses som et skjult forhold. Ingen fejl og forsømmelser. Forholdet er rapporteret under bemærkninger/forbehold i tilstandsrapporten af BS, hvorfor rapporten er retvisende. Under bemærkninger/forbehold, punkt 2. er noteret: Loftrummet over soveværelse/badeværelse er fyldt med genbrugsisolering, hvorfor selve loftrummet ikke er besigtiget". For litra B fremgår det, at "Ingen skade – ingen fejl og forsømmelser. Forholdet kan/skal ikke rapporteres i tilstandsrapporten af BS. da der ikke er synlig skade, hvorfor rapporten er retvisende".

Det fremgår af taksatorrapport af 19/10 2022 vedrørende utætheder i tag på carport, at "Ved besigtigelsen forklarede du, at der var trukket vand ind i tagrum over carport. Ved besigtigelsen kunne ikke konstateres en væsentlig forhøjet fugtighed i tagkonstruktionen, loftet eller loftslommen. Ved besigtigelse på selve taget kunne konstateres, at der ved inddækning mellem tagrygning på carport og beklædning på gavl på hovedhus, er mulighed for mindre vandindtrængen ved specielle vejrforhold i form af regn og vind. **VURDERING:** Der er ikke konstateret skade som følge af det anmeldte forhold, men der kan være en mulighed for mindre vandindtrængning ved inddækning under tagrygning mod gavlbeklædning. Iht. forsikringsvilkårenes punkt 3.1.2 er der ikke konstateret skade eller nærliggende risiko for skade. Iht. forsikringsvilkårenes punkt. 4.15 vurderes forholdet at kunne udbedres for et beløb under selvrisiko. Forholdet er ikke omfattet af forsikringen". Vedrørende utætheder i tag på hovedhus fremgår det, at "Forholdet er tidligere behandlet af flere gange under skadenr. [3] hvor det ud fra en tidligere vurdering er fastholdt, at skadesbegrebet ikke er opfyldt iht. forsikringsvilkårenes pkt. 3.1.2, for de tidligere påviste mindre vandindtrængninger i loftet. Årsagen hertil er at tag og understrykning

ikke adskiller sig væsentligt fra tilsvarende intakte tage af samme alder og konstruktion. Dette støttes også af indholdet i den skønserklæring som du i anden sammenhæng har fået udarbejdet vedr. tag og understrygning. Ved besigtigelsen udvendigt på taget konstateredes nu enkelte revner i tudsten ved udluftningerne på taget – hvilket vurderes at henhøre under almindelig vedligeholdelse. Ved gennemgang af inddækningerne mod kvist konstateredes ikke nogen åbenlyse utætheder som kan forklare de mindre skjolder på loftet i stuen, udover stedvis manglende klæbning af inddækning mod tagsten, som anses som almindelig vedligeholdelse. **VURDERING:** Iht. forsikringsvilkårenes punkt 3.1.2 er der ikke konstateret skade eller nærliggende risiko for skade. De konstaterede revner i tudsten og manglende klæbning mellem inddækning og tagsten er iht. forsikringsvilkårenes punkt. 4.5 almindelig vedligeholdelse. Det vurderes ligeledes at dette forhold iht. forsikringsvilkårenes pkt. 3.2 ikke har været til stede ved overtagelsen. Forholdet er ikke omfattet af forsikringen".

Det følger af forældelseslovens § 2 og § 3, at den almindelige forældelsesfrist for klagerens krav om forsikringsdækning er 3 år, som skal regnes fra det tidligste tidspunkt, hvor han kunne kræve fordringen opfyldt. Dette er efter almindelig praksis det tidspunkt, hvor skaden har vist sig på en sådan måde, at der er rimelig anledning til at anmelde skaden til selskabet.

Det følger af forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 1. punktum, at krav, som en anmeldt skade giver anledning til tidligst forældes 1 år efter selskabets meddelelse om, at det helt eller delvist afviser kravet. Nævnet bemærker at tillægsfristen på 1 år i forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 1. pkt. løber sideløbende med den almindelige 3-årsfrist.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet ikke kan afvise klagerens krav under henvisning til, at der er indtrådt forældelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet ved besigtigelsen den 10/6 2020 genoptog sagen til ny realitetsbedømmelse, at klageren den 28/7 2022 anmodede om genbehandling på baggrund af skønserklæring af 27/12 2021, og at selskabet den 31/8 2022 afviste dækning,

Ankenævnet for Forsikring

21.

100254

hvorefter den 1-årige tillægsfrist i forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 1. pkt., først kan regnes fra den 31/8 2022. Klagerens eventuelle Krav på erstatning var derfor ikke forældet, da klageren indbragte sagen for nævnet den 18/8 2023.

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten svaret "Nej" til, at der er bygningsdele, som er gjort utilgængelige. Den bygningssagkyndige har svaret "Ja" til, at der er bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges. Nævnet finder, at selskabet er uberettiget til at afvise dækning for skaden under henvisning til, at skaden vedrører bygningsdele, som var gjort utilgængelige for den bygningssagkyndige ved huseftersynet. Bygningsdele, der normalt er tilgængelige, men som i den konkrete situation ikke har kunnet besigtiges af den bygningssagkyndige af andre årsager, end at de er gjort utilgængelige, er omfattet af forsikringsdækningen.

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet bemærker videre, at det faktum – at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt – ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har antageliggjort, at der er forhold ved tagets tæthed på hovedhuset, som følge af den stedvis utilstrækkelige eller manglende understrygning, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet finder på den baggrund, at selskabet skal bekoste udgiften til, at selskabet og klageren i fællesskab indhenter en uvildig sagkyndig undersøgelse, der kan be- eller afkræfte antagelsen. Undersøgelsen skal afdække, hvorvidt der på overtagelsestidspunktet var dækningsberettigende forhold vedrørende hovedhusets tags tæthed, herunder om den stedvis utilstrækkelige eller

Ankenævnet for Forsikring

22.

100254

manglende understrygning har medført vandskader på bygningen og i givet fald i hvilket omfang. Undersøgelsen skal også beskrive, hvad der eventuelt skal gøres for at udbedre forholdene. Selskabet skal herefter inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets eksterne taksator på baggrund af sin besigtigelse den 10/6 2020 har noteret, at der er en del steder, hvor der mangler at blive lukket helt af, og at en gennemgang af de vandrette understrygninger vil kræve, at der bliver ryddet op på loftet, så man kan komme til.

Nævnet har også lagt vægt på, at det af skønserklæring af 27/12 2021 fremgår, at det ved besigtigelsen fra loftslem mod nordøst ses, at der er udført understrygning med fugemasse, at de nederste rækker ikke er med understrygning, og at der er flere steder, hvor understrygning er med fugeslip i den vandrette samling.

Nævnet har videre lagt vægt på de af klageren fremlagte fotografier, hvor der ses vandaftegninger på loftet og lysindfald i tagrum.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved taget på carporten, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at skønsmanden på baggrund af sin besigtigelse har vurderet, at det ikke er nødvendigt med en understrygning, idet der er tale om en sekundær bygning med gode ventilationsforhold, og idet bygningen har henstået i flere år uden skader.

Nævnet har også lagt vægt på, at det ved selskabets eksterne taksators besigtigelse den 3/10 2022 ikke er konstateret skade eller nærliggende risiko for skade som følge af det anmeldte forhold. Det – at taksator har vurderet, at der ved inddækning mellem tagrygning på carport og beklædning på gavl på hovedhus er mulighed for mindre vandindtrængen ved specielle vejrfor-

Ankenævnet for Forsikring

23.

100254

hold – kan ikke føre til andet resultat, idet nævnet bemærker, at taksator har vurderet, at forholdet kan udbedres for et beløb under selvriskoen.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved taget på hovedhus og carport, som udgør en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, ETU Forsikring A/S, skal bekoste udgiften til, at selskabet og klageren i fællesskab indhenter en uvildig sagkyndig undersøgelse, der kan be- eller afkræfte antagelsen om, at der er forhold ved taget på hovedhuset, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Undersøgelsen skal afdække, hvorvidt der på overtagelsestidspunktet var dækningsberettigende forhold ved taget på hovedhuset, herunder om den manglende understrykning har medført vandskader. Undersøgelsen skal også beskrive, hvad der eventuelt skal gøres for at udbedre forholdene. Selskabet skal herefter inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Ankenævnet *for* Forsikring

24.

100254

Jens Kruse Mikkelsen

formand