

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. marts 2024 blev i sag nr. 100285:

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 klageskema af 23/8 2023 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Water dropping in the house was observed in September 2022.

Upon inspection, it was suddenly observed that large fraction of roof tiles are wet from inside. This moisture gathers in drops and falls down to the insulation layer afterwards: traces of many water drops can be easily observed at the insulation layer.

Attaching pictures describing the roof water problem: IMG_3041.JPG; IMG_3042.JPG; IMG_3045.JPG; IMG_3046.JPG; IMG_3047.JPG; IMG_3048.JPG; IMG_3050.JPG; IMG_3051.JPG; IMG_3052.JPG; IMG_3053.JPG; IMG_3055.JPG

In addition: insulation_1.jpg and insulation_2.jpg show the water dropping to the insulation layer. Roof_construction_gaps_1.jpg and Roof_construction_gaps_2.jpg indicate that the design of the roof is not perfect.

The roof was made new in 2013: I am attaching the sales material for the house from 2019 (Salgsopstilling.pdf) and an email from the company that built that roof confirming that (Roof_built_confirmation.pdf). Hence, the roof is too new to have such troubles due to wear and tear.

I am attaching my letter of communications to Frida: 28 of September 2022, 29 of September 2022 and 12 May of 2023. I am also attaching the responses I obtained from Frida: 29 of September 2022, 25 of January 2023, May 15 and 23, 2023.

In addition, given that Frida did not perform any serious investigation of the case, I had to involve other companies. I am attaching the expert opinion from [tagfirma], which lists very specific reasons to why the roof was not built as it should have been and the tile manufacturer specification ..., which explains why we have the water under the roof. Our communication with [tagfirma] is summarised in ...

These materials have been provided to Frida as well, with no effect.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

- Investigate the root cause for the water penetration
- Make the correcting actions, preventing the water from penetration inside the roof"

Selskabet har den 12/10 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Domus Forsikring A/S har modtaget klagen fra vores kunde fra den 25. august 2023.

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 1977 med overtagelsesdato den 25. maj 2019. I forbindelse med handlen var der tegnet en 10-årig basis ejerskifteforsikring. Policen og vilkårene for forsikringen fremlægges som **bilag A**.

Den 22. november 2018 blev der udarbejdet en tilstandsrapport, som er fremlagt af klager. Klager anmeldte den 28. september 2022 følgende:

The roof of the house started to leak, as evident at various pictures I am attaching to the email. The water drops to a few places inside the roof (yet), and I made necessary actions to stop such water. However, you can see that there are too many places in the roof where it can start penetrating soon, where the tiles are wet inside.

Sammen med anmeldelsen vedlagde fotos af det anmeldte forhold (**bilag B**).

Efterfølgende vendte vi tilbage den 29. september 2022 og meddelte, at det anmeldte forhold ikke var dækket af forsikringen, da det var anmeldt over 3 år efter overtagelsen, hvorefter klager samme dag oplyste, at han var uenig i afgørelsen (**bilag C**).

[Selskabets eksterne rådgiver] besigtigede herefter det anmeldte forhold den 24. oktober 2022. Rapporten fra rådgiveren fremlægges som **bilag D**.

Domus Forsikring V/Sedgwick Danmark A/S meddelte herefter den 25. januar 2023, at forholdet fortsat ikke var dækket af forsikringen, hvorefter klager den 12. maj fremsendte en indsigelse, som vi den 15. maj besvarede (**bilag E**).

Den 12. maj 2023 fremsendte klager en indsigelse til Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdeling (**bilag F**), hvor han vedlagde en oplægningsvejledning (**bilag G**) samt et tilbud på understrykning af taget (**bilag H**).

Den 22. maj vendte afdelingen tilbage og fastholdt, at det anmeldte forhold ikke var dækket af forsikringen (**bilag I**).

Frida Forsikrings opfattelse af sagen

Skadebegrebet

[Selskabets eksterne rådgiver] har i forbindelse med besigtigelsen konstateret følgende (**bilag D**):
Det omhandlende problem, er fugtige tagteglsten. Tagkonstruktionen er opført i 1983.

Ud fra besigtigelsen, vurderes det at tætningsbånd mellem betontagsten er monteret forkert, de steder hvor der er fugtige tagsten.

Forholdende er udelukkende konstateret langs den nordlige del af tagrummet, som er anmærket på plantegningen. Der er enkle steder i isoleringen, som indikerer fugt indtrængen, men det vurderes ikke, som noget generelt problem. Bygningsejer oplyser, at der ikke er forekommet følgeskader af den anmeldte skade.

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

Dertil fremgår det af vilkårenes punkt 4B, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygnings-skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygnin-gernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Som det fremgår af rapporten fra [selskabets eksterne rådgiver], er der tale om det oprindelige tag fra 1983 og dermed også de oprindelige tætningsbånd. Hertil vurderer rådgiveren, at årsagen til skaden formentlig skyldes at tætningsbåndene mellem teglstenene er monteret forkert, så der kan komme vand ind.

Uanset denne omstændighed, har klager først anmeldt over 3 år efter overtagelsen, at der er tale om fugt under tagstenene.

Hertil er der på anmeldelsestidspunktet og dermed nu i næsten 40 år ikke sket nogen former for skader, som følge af måden tætningsbåndene er monteret på.

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

Når klager ikke har løftet bevisbyrden for, at fugten på tagstenene var til stede ved overtagelsen og når der samtidigt ikke er konstateret nogen former for følgeskader, som følge af indtrængende vand enkelte steder, finder vi ikke, at det anmeldte forhold på anmeldelsestidspunktet eller over-tagelsestidspunktet udgjorde nærliggende risiko for skade eller et forhold som nedsætter bygnin-gens værdi væsentligt i forhold tilsvarene ejendommen opført i 1983. Vi fastholder derfor, at det

anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4A samt B.

Udløb af levetid

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

Forsikringen dækker ikke forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materials samt bygningsdeles sædvanlige levetid.

Som det fremgår af rapporten fra [selskabets eksterne rådgiver], er der tale om det oprindelige tag fra 1983 og derfor også de oprindelige tætningslister.

Det er vores vurdering, at tætningslister normalt har en levetid på cirka 20 år.

Set i forhold til, at taget på anmeldelsestidspunktet havde en alder på næsten 40 år, finder vi, at dem omstændighed, at der over tre år efter overtagelses skal skiftes tætningslister alene, hører under almindelige vedligeholdelse, som man som husejer på påregne, hvilket ikke er muligt at få dækket af en ejerskifteforsikring.

Set i forhold til, at tætningslisterne har udløbet deres almindelige levetid, er det anmeldte forhold heller ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 5J.

Prisen på udbedringen

Følgende fremgår af vilkårenes pkt. 5B:

Forsikringen dækker ikke forhold under 5.000 kroner.

Set i forhold til, at [selskabets eksterne rådgiver] vurderer, at prisen på udskiftningen af tætningsstrimlerne koster fra 4.000 til 5.000 kroner, er forholdet heller ikke dækket af forsikringen under henvisning til vilkårenes pkt. 5B.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at det anmeldte forhold 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."

Klageren har i mail af 16/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"I would like to respond with the following.

1. According to already attached documents, the roof has been built in 2013 but NOT in 1977 or 1983. See the sales materials (Salgsopstilling.pdf) and another document Roof_built_confirmation.pdf contains information about the exact company that built this roof as per agreement with the previous owner. It is visible that the roof is built from the new materials and is not 40 years old, it is hard to believe that the engineer could not distinguish the 9 year old roof from the 40 year old one. Therefore the argument by the inspection engineer that the roof is 40 years old and therefore is leaking due to wear and tear is purely speculative.

2. It is clear from the independent inspection [tilbud fra tagfirma] that the roof is built inappropriately, which is causing the damage. This condition is not mentioned in TR, that is why I was not aware about the condition at the time of purchase. For this reason, I had purchased the Ejer-

Ankenævnet for Forsikring

5.

100285

skifteforsikring policy to cover myself for any hidden flaws with the building. Explanations from the Frida and reasoning for not covering the damage contradict the idea of providing coverage for change of ownership.

3. I do not agree with the assessment that my building is not under any immediate risk. This is very simple: WATERpenetrates the roof and WATERdrops from the roof to the insulation layer (see Insulation_1 and Insulation_2). That is a matter of time when this creates real DAMAGE. IMG_3042 and other images shows that wood constructions often become white in color, which indicates dried water. WATERon wooden construction inside the roof creates immediate risk to the roof construction!

4. The cost estimate for repair of 4000-5000 dkk including moms is not convincing. It is based on the idea of replacing (or sealing) separate tiles. How are they going to be selected and how many of them? It is not stated. How much time does working on one tile take? Not specified. Who will guarantee that the remaining tiles will not leak? No answer. It can be concluded that this estimate is provided just for the reason to place the case under the self-risk amount and nothing more. I refer to the comprehensive estimate of the correcting actions [tilbud fra tagfirma], which indicates that to fix the roof properly, one has to work on all the tiles, and which provides the exact number of working hours.

I would like to repeat once again that I am expecting a more comprehensive treatment of my insurance case based on my insurance policy with Frida, who collected the insurance premium but demonstrates no interest in providing any reasonable insurance coverage."

Selskabet har i mail af 20/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Efter gennemgang af sagens akter er vi indforstået med, at tagbelægningen er fra 2013.

Forsikringen dækker udskiftningen af tætningsstrimlerne de steder, hvor der er tale om indtrængende vand.

Såfremt udbedringen koster under 5.000 kroner, er der dog ikke tale om dækning jf. vilkårenes pkt. 5B.

Klager er velkommen til at indhente et tilbud på udbedringen.

Vi vil efterfølgende vurdere, om tilbuddet kan godkendes, eller der skal indhentes endnu et tilbud enten af klager eller Domus Forsikring.

Af erstatningen fratrækker vi selvrisikoen på 5.000 kroner.

Vi afventer nu om klager vil acceptere vores afgørelse og derfor vil trække sagen retur fra nævnet, eller klager fortsat har indsigelser over den truffe afgørelse og derfor fortsat ønsker sagen behandlet hos nævnet."

Klageren har i mail af 4/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"In regard to the comments from Domus Forsikring from 25-10-2023, I would like to respond the following:

Ankenævnet for Forsikring

6.

100285

1. Neither me nor roof building specialists from [tagfirma] understand what 'tætningsstrimlerne' means in connection to my particular roof. The roof of my design does not have any sealing strips. Note again, that the main root cause of my roof problem is that it was designed not properly, without a special layer holding the water to come in. The need for such layer is specified in the manual ... (attached to the case) provided by the roof tiles manufacturer.

2. I refer to the new document Offer_November_2023.pdf provided by [tagfirma]. The document provides the analysis of the root cause of the water penetration problem, as well as it proposes several solutions to fix the problem.

3. In the document Offer_November_2023.pdf, I am referring to the Solution 3 / Løsning 3 part which provides a proposal for comprehensive treatment of my roof problem without the need to replace the roof, at the same time making sure that the roof problem is solved once and well into the future.

Therefore, I refer to Solution 3 / Løsning 3 in the obtained offer for improvements as the solution option I can agree to. This is the decision I would like Domus Forsikring to agree to as well."

Selskabet har i brev af 14/12 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Domus Forsikring A/S har modtaget klagers høringsindlæg fra den 6. november 2023.

Efterfølgende har vi drøftet sagen med en ny rådgiver fra [selskabets eksterne rådgiver], da medarbejderen som udarbejdede rapport i sagen 24. oktober 2022 (**bilag D**) har skiftet arbejdet.

[Selskabets eksterne rådgiver] oplyser, at det er korrekt, at der er tale om et tag, hvor der ikke er tale om tætningslister, men derimod kræver løbende vedligeholdelse i form af understrygning af tagstenen.

Først 3 år efter overtagelsen anmelder klageren, at der er tale om indtrængende vand fra taget og i forbindelse med besigtigelsen den 24. oktober 2022 bemærker [selskabets eksterne rådgiver] følgende:

Forholdende er udelukkende konstateret langs den nordlige del af tagrummet, som er anmærket på plantegningen. Der er enkle steder i isoleringen, som indikerer fugt indtrængen, men det vurderes ikke, som noget generelt problem. Bygningsejer oplyser, at der ikke er forekommet følgeskader af den anmeldte skade.

Vi skal bemærke, at løbende understrygning af taget hører under almindelig vedligeholdelse, som man som husejer på påregne.

Når der først 3 år efter overtagelsen er konstateret indtrængende vand, finder vi ikke, at klager har dokumenteret, at det anmeldte forhold udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet og vi fastholder derfor, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi har ingen yderligere bemærkninger og klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Klageren har i mail af 4/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Dear All, I have attached a few pictures from early December 2023, during the snow conditions. Pictures demonstrate a lot of new wet tiles.

Especially, pictures

IMG_4506.jpg

IMG_4509.jpg

demonstrate that wooden roof construction is also getting wet as a result of the roof condition!"

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Ud-
drag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 22/11 2018 fremgår bl.a.:

"Sælgers oplysninger om ejendommen

...

Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? ...

Hvis ja, hvilke og hvornår?

Tilbygget udestue 1983. Nyt tag m. nye tagrender, efterisolering, vindstop samt nye sternbrædder i 2013. Monteret Velux-ovenlysvinduer i stue, køkken og entre i 2008-2010."

Af selskabets taksatorrapport af 25/10 2022 fremgår bl.a.:

"Anmeldelse ...:

Anmeldelsen omhandler utætheder i tagbelægningen. Der er observeret fugtige områder på bagsiden af enkle betontagsten, som derefter afgiver vand ind loftrummet.

Hvilken bygningsdel samt alder:

Det omhandelende problem, er fugtige tagteglsten. Tagkonstruktionen er opført i 1983.

...

4. Årsag til skade

Ud fra besigtigelsen, vurderes det at tætningsbånd mellem betontagsten er monteret forkert, de steder hvor der er fugtige tagsten.

5. Beskrivelse af skadesomfang

Forholdende er udelukkende konstateret langs den nordlige del af tagrummet, som er anmærket på plantegningen. Der er enkle steder i isoleringen, som indikerer fugt indtrængen, men det vurderes ikke, som noget generelt problem. Bygningsejer oplyser, at der ikke er forekommet følgeskader af den anmeldte skade.

6. Beskrivelse af skadeudgift

Tagsten som fremstår med fugtaftegninger demonteres, herunder også tætningsbånd. Nyt tætningsbånd monteres igen, og tagsten remonteres. Det er vores vurdering at overstående beløber sig i kr. 4.000-5.000 inkl. Moms.

7. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

Det kan ikke afgøres hvorvidt skaden har været til stede forinden overtagelsestidspunktet.

8. Vurdering af regres (førstehåndsvurdering)

Forholdet er ikke nævnt i TR.

9. Supplerende oplysninger

Plantegning af bygning:

Den røde markering af stueplanen, indikere hvor der er registeret fugtige teglsten."

Af tilbud fra tagfirma af 8/2 2023 fremgår bl.a.:

"Hermed fremsendes vurdering af årsagen til, at I får vand ind gennem jeres tag. Vurderingen er foretaget på baggrund af en besigtigelse foretaget af ..., indehaver af [Tagfirma] d. 08/02/2023. Se også vedlagte dokumentation (på dansk) på korrekt opsætningsvejledning af tagstensproducenten selv (IBF). Efter at have besigtiget taget, kan vi konstatere at:

Der er ikke lavet undertag ELLER understrykning på taget. Derfor er der ikke noget til, at holde vandet ude.

Jf. tagstensproducentens egen vejledning (IBF) (vedhæftet), skal der monteres et undertag eller udføres understrykning, for at taget er vandtæt. Intet af dette er foretaget.

Nogle af tagstenene lægger ikke, hvor de skal lægge.

Der er ligeledes meget lys, som kommer igennem, hvilket støtter vurderingen om, at ovenstående punkter er årsagen til, at der kommer vand ind."

Af tilbud fra tagfirma af 1/11 2023 fremgår bl.a.:

"Der er ikke noget, som hedder tætningsstrimler på disse slags sten. Der er noget, som hedder IBF tagsten med velcro og det kan være det, som forsikringsselskabet henviser til? Denne proces er dog

noget større og mere omkostningstung, da vi skal tage stenene af, rense dem, tørrer dem og så påfører velcroen på de enkelte tagsten. Dette skal gøres på hele taget! Hvis vi udelukkende anvender denne metode, vil det være en lappeløsning, og processen skal gentages flere gange, da der vil komme nye lysindfald andre steder på taget. Vi har ikke lavet tilbud på denne løsning og vi anbefaler

IKKE denne løsning.

Problemet med jeres tag - Det er lagt uden undertag og der kommer derfor vand ind.

Løsning 1: Du bliver nødt til at få et helt nyt tag, hvor du får et undertag nedenunder. Dette er meget omfangsrigt og omkostningstungt. Vi har derfor foreslået løsning 2 (svarende til tilbud [af 8/2 2023]) eller løsning 3: Understrykning af hele dit tags inderside.

Løsning 2: Understrykning af dele af dit tag.

Da der er tale om en forsikringssag, har vi givet tilbud på at få foretaget understrykning af tagets inderside, hvor der er lysindfald. Prisen for dette er som skrevet i tilbud 1081 på 29.868 kr. inkl. moms.

Ankenævnet for Forsikring

9.

100285

Du vil stadig med tiden risikere, at lys trænger ind andre steder på taget, da du stadig vil mangle et undertag og ikke vil have understrygning af hele tagets inderside.

Løsning 3: Bedste løsning - men dyrere. Understrygning af hele tagets inderside.

I vil stadig risikere lysindfald andre steder på taget over tid, da I fortsat vil mangle undertag og ikke har understrygning af hele taget. Hvis I skal have understrygning af hele taget, så er prisen 50.063 kr. inkl. moms."

Af "oplægningsvejledning IBF tagsten" fremgår bl.a.:

"Undertag eller understrygning

IBF tagsten oplægges med undertag eller understrygning. Ved undertag anbefales taghældning på min. 15° og ved understrygning min. 20°. I denne oplægningsvejledning vises overvejende løsninger med undertag, der er det mest anvendte i dag. I øvrigt henvises til producenterne anvisninger."

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, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1977 – den 25/5 2019. Klageren anmeldte den 28/9 2022, at "the roof of the house started to leak, as evident at various pictures I am attaching to the email. The water drops to a few places inside the roof (yet), and I made necessary actions to stop such water. However, you can see that there are too many places in the roof where it can start penetrating soon, where the tiles are wet inside". Klageren ønsker, at selskabet "investigate the root cause for the water penetration" og "make the correcting actions, preventing the water from penetration inside the roof".

Klageren har anført, at "the roof was made new in 2013", og at "the roof is too new to have such troubles due to wear and tear". Klageren har anført, at "Frida did not perform any serious investigation of the case, I had to involve other companies. I am attaching the expert opinion", og at "it is clear from the independent inspection ... that the roof is built inappropriately, which is causing the damage. This condition is not mentioned in TR, that is why I was not aware about the condition at the time of purchase". "I do not agree with the assessment that my building is not under any immediate risk. This is very simple: WATERpenetrates the roof and WATERdrops from the roof to the insulation layer". Klageren har anført, at "neither me nor roof building specialists from [tagfirma] understand what 'tætningsstrimlerne' means in connection to my particular roof. The roof of my design does not have any sealing strips. Note again, that the main root cause of my roof problem is that it was designed not properly, without a special layer holding the water to come in. The need for such layer is specified in the manual ... (attached to the case) provided by the roof tiles manufacturer". Klageren har oplyst, at "i have attached a few pictures from early December 2023, during the snow conditions. Pictures demonstrate a lot of new wet tiles", og at "especially, pictures ... demonstrate that wooden roof construction is also getting wet as a result of the roof condition!".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at "når der først 3 år efter overtagelsen er konstateret indtrængende vand, finder vi ikke, at klager har dokumenteret, at det anmeldte forhold udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet og vi fastholder derfor, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand". Selskabet har anført, at løbende understrykning af taget hører under almindelig vedligeholdelse, som man som husejer må påregne.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ankenævnet for Forsikring

11.

100285

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har antageliggjort, at der på overtagestidspunktet var forhold ved tagets tæthed, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet finder på den baggrund, at selskabet skal bekoste udgifterne til, at selskabet og klageren i fællesskab indhenter en uvildig sagkyndig undersøgelse, der kan be- eller afkræfte antagelsen, og herunder 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 selskabet i sit indlæg af 20/10 2023 til nævnet har anerkendt dækning af "tætningsstrimlerne de steder, hvor der er tale om indtrængende vand", men efterfølgende anerkendt, at der er tale om et tag, hvor der slet ikke er tætningslister og herefter anført, at taget – som en del af den løbende vedligeholdelse – skal understryges.

Nævnet har også lagt vægt på, at der er tale om et tag fra 2013, og at det fremgår at den fremlagte "oplægningsvejledning", at de pågældende tagsten skal oplægges med undertag eller understrygning, men at det fremgår af tilbuddet fra tagfirmaet af 8/2 2023, at der hverken er lavet undertag eller understrygning af taget, og at "nogle af tagstenene lægger ikke, hvor de skal lægge".

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet for Forsikring

12.

100285

Selskabet, Domus Forsikring A/S, skal bekoste udgifterne 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, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade i ejerskifteforsikringens forstand, og herunder beskrive, hvad der eventuelt skal gøres for at udbedre forholdene. Selskabet skal herefter inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling. En eventuel kontanterstatning skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings'.

Peter Thønnings