

Ankenævnet for Forsikring

Den 21. februar 2024 blev i sag nr. 100339:

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 tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 3/9 2023 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi opdager mellem jul og nytår vandindtrængen på loftet, samt at der løber vand ned af væggene i flere rum, der er problemer med taget, men tilstandsrapporten beskriver ikke de reelle problemer, samt den konkrete problemstilling med vandindtrængning.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vil gerne have dækket deres andel af udskiftningen af tag samt lavet undertag så det ikke forekommer igen."

Selskabet har den 14/11 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på ..., opført i 1980 med overtagelsesdato den 30. juli 2021. I forbindelse med handlen var der tegnet en 10-årig udvidet ejerskifteforsikring. Policen og vilkårene for forsikringen fremlægges som bilag A.

Den 16. maj 2021 blev der udarbejdet en tilstandsrapport, som fremlægges som bilag B.

Klager anmeldte den 5. januar 2023 og dermed 1 år og 5 måneder efter overtagelsen følgende:

Skadebeskrivelse: der er vand indvendigt på tegl, som har løbet gennem isolering og ned af vægge i 3 værelser.

Ankenævnet for Forsikring

2.

100339

Hvordan opdages skaden: vi havde fået malet et værelse og lagt nyt gulv da vi undrede os over gule streger på væggene. efterfølgende skulle jeg på loftet med julepynt, og så det.

Klager anmeldte i første omgang skaden til husforsikringen, som den 5. januar 2023 afviste dækning (bilag C).

Taksator fra Domus Forsikring besigtigede efterfølgende ejendommen. Der blev i den forbindelse ikke udarbejdet taksatorrapport, men alene interne bemærkninger fra taksatoren.

På baggrund af oplysningerne fra taksatoren, vendte Domus Forsikring v/Sedgwick Danmark A/S tilbage og afviste dækning af det anmeldte forhold, da den indtrængende vand først var opstået efter overtagelsen, hvorefter klager den 2. maj fremsendte en indsigelse (bilag D) inkl. en rapport fra klagers rådgiver (bilag E).

Den 23. maj 2023 fastholdt Domus Forsikring v/Sedgwick Danmark A/S afgørelsen (bilag F), hvorefter klager den 6. juni 2023 fremsendte en indsigelse (bilag G).

Herefter blev der den 25. juli 2023 foretaget en genbesigtigelse af en ny taksator fra Domus Forsikring. Taksatorrapporten fremlægges som bilag H.

Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdeling fastholdt efterfølgende afgørelsen den 9. august 2023 (bilag I).

Frida Forsikrings opfattelse af sagen

Taksator har i forbindelse med besigtigelsen den 25. juli 2023 bemærket følgende (bilag H):

Årsag er at tagets levetid er ved at være slut.

Det er min vurdering at vandindtrængen først er opstået de 1 år og 4 mdr. som anmeldelsen oplyser, der var intet der antydte at der har løbet vand ind kontinuerligt i ejendommen i de 2 år FT har haft ejendommen, så Forsikringstager skulle havde levet med vand ned af vægge og igennem lofter i 1 år og 4 mdr. før de har anmeldt skade, dette lyder ikke plausibel, derfor er vurderingen at det har været vind og vejr der har fået vand presset ind på skadetidspunktet, der var ingen opfugtning ved genbesigtigelsen trods en meget regnfuld periode op til.

Når et tags levetid er ved at være udløbet, sker det ikke fra dag til dag, men ved at flere og flere skader viser sig, bl.a. ved at overfladen er nedbrudt og mere porøs som bygningsingeniør [klagerens rådgiver] rigtigt nok beskriver i hans rapport, understrykning bliver ofte dårlig flere og flere steder og klimaskal vil give efter for vandindtrængen oftere og oftere.

Skade kan efter min vurdering ikke opfylde skadebegreb, eller var til stede ved overtagelsen.

Hertil har klagers rådgiver bl.a. bemærket følgende i forbindelse med besigtigelsen den 2. maj 2023.

Der er tale om et almindeligt typehus fra 1979/1980, som er bygget med helt almindelige byggematerialer af denne tid. Ligeså er bygningsdelene udført helt klassisk og normalt af type for den tid og alder.

Taget er med betontagsten, som er understrøget med en klæbemasse af bitumen. Igen helt normalt af denne tid.

Taget er utæt og der er konstateret vandindtrængning flere steder i huset, (se markeringer på plantegning nedenfor). Vandskaderne blev første gang opdaget med blankt vand der løb ind i de-

ember 2022, og man har siden set vandindtrængning, (og optaget video af det) den 20. januar 2023, af hvad man kender til. Men man havde tidligere opdaget løbestreger på væggene.

Tagbelægningen i form af betontagsten er med en nedbrudt og porøs overflade. Dette giver erfaringsmæssigt en stor opfugtning af selve tagstenene (som materiale). Betontagstenene vil derfor efter en længere periode med nedbør (og koldt vejr) blive så opfugtet, at vand, selv efter mindre og almindelige regnskyl (eller anden nedbør) til sidst vil løbe igennem.

Forholdet med tagstenenes tilstand fremgår ikke af tilstandsrapporten, og det skal de reelt heller ikke, da der ikke ses decideret skader i form af revner, skader eller lignende.

Men når man besigtiger tagrummet indefra, så skulle burde alarmklokkerne ringe hos den byggesagkyndige, da der ses massive tegn på vandindtrængning og dryp i store mængder - og dette er nu en gang ikke normalt forekommende for et tag der blot er 43 år gammelt.

Skadebegrebet

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vilkårene for forsikringen:

Pkt. 4A. Forsikringen dækker 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.

Pkt. 4B. 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, 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.

Som det fremgår af rapporterne fra såvel taksatoren som klagers rådgiver, at der er tale om det oprindelige betontegltag fra 1980, som er understrøget med bitumenfugemasse.

Hertil skal vi bemærke, at betontegltag normalt har en levetid op til 50 år og dermed mindre end 50 år. Nærmere omkring dette fremgår af artikel fra Bolius fra den 11. februar 2022 (bilag J).

I den forbindelse skal vi gøre opmærksom på, at der alene ved besigtigelsen af taksatoren blev konstateret utætheder i selve understrygningen.

Set i forhold til, at taget på anmeldelsestidspunktet havde en alder på 43 år, finder vi det forventeligt, at taget forekommer slidt, når taget nærmer sig den maksimale levetid for tilsvarende tage fra 1980, som er udført med understrygning. Den omstændighed, at der enkelte steder er tale om utætheder i understrygningen udgør derfor ikke et forhold, som nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion og er derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4B.

At der på anmeldelsestidspunktet forekommer utætheder i understrygningen, er derfor alene et forhold, som man som husejer må påregne som led i den almindelige vedligeholdelse ejendommen, særligt når taget som i dette tilfælde nærmer sig sin maksimale levetid.

Overtagelsestidspunktet

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

Der er hverken af taksatoren eller klagers rådgiver konstateret alvorlige skader i form af råd eller lign., som kunne tyde på, at taget har været utæt på tidspunktet for klagers overtagelsen af ejendommen den 30. juli 2021.

Set i forhold til, at klager først konstaterer og anmelder, at taget er utæt 1 år og 5 måneder efter overtagelsen, finder vi ikke, at klager har løftet bevisbyrden for, at skaden var til stede ved overtagelsen.

Samlet fastholder vi derfor, at det anmeldte forhold, ikke på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4A og B og derfor ikke dækket af den tegnede ejerskifteforsikring.

Ankenævnspraksis

I kendelsen 95566 (bilag K) anmeldte klageren en måned efter overtagelsen, at der var tale om indtrængende vand i en tagkonstruktion belagt med betonteglsten opført i 1983. Nævnet fandt, at den omstændighed, at der stedvis og under visse vejrforhold dryppede vand ned fra lægterne, ikke var unormalt for tagkonstruktioner uden undertag og gav selskabet medhold.

Det er vores opfattelse at kendelsen næsten er identisk med problemstillingen i denne verserende sag ved ankenævnet bortset fra, at klageren i den afsluttede sag ved ankenævnet anmeldte indtrængende vand allerede 1 måned efter overtagelsen, hvor der i denne verserende sag ved nævnet først er sket anmeldelse 1 år og 5 måneder efter overtagelsen og der også er tale om en nyere tagkonstruktion i den nu afsluttede sag ved nævnet.

Vi finder at kendelsen dokumenterer, at klager ikke har krav på dækning.

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 brev af 9/12 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Da vi skulle have noget julepynt af vejen og valgte at sætte det på loftet, var det af de første gange vi var deroppe. Vi brugte ikke loftet og kom der ikke regelmæssig for som der står i tilstandsrapporten holder taget 39 år fra købsdatoen. Vandet løb ned af væggene på værelserne, vi have fået istandsat og som vi ikke havde taget i brug tidligere grundet børnene bor [andet sted].

Som enhver anden, anmelder man det til sin husforsikring som kun kan hjælpe med skadet indbo og henviser os til ejerskifteforsikringen. Vi kontakter også en bygningsingeniør [klagerens rådgiver] som skriver i sin rapport på side 4

...

Selvom Frida forsikring mener vandindtrængen først er opstået efter vi har købt huset, siger vores rådgiver at det har stået på i længere tid grundet aflejring på lægter, isolering og tagluge. Vi meget uforstående overfor at de fastholder deres afgørelse da tilstandsrapporten vurderer taget til en levetid på 39 år endnu. Og de så efterfølgende skriver taget er opslidt.

Hvis man ikke er dækket af forsikringen i sådanne sager burde forsikringsselskabet ikke foreslå en 10 årig dækning af skader på huset, nu er vi ikke cand. jur. uddannet men henviser på det kraftige til rapporten fra vores rådgiver ... som har set disse problemer før."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapporten af 16/5 2021:

"TAGETS RESTLEVETID

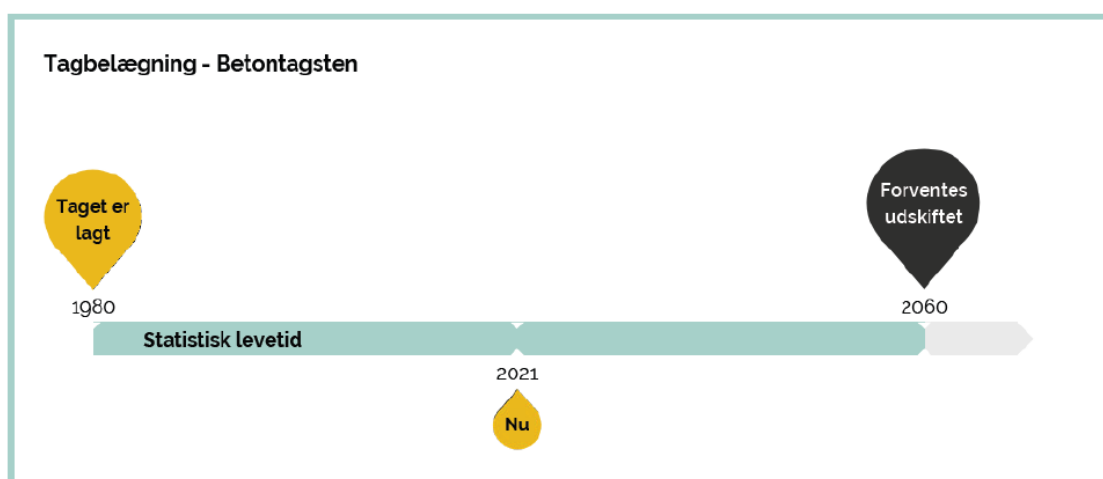
Oplysningerne om tagets restlevetid er baseret på et tabelopslag. Det er altså ikke en konkret vurdering af tilstanden på beboelsesbygningens tag.

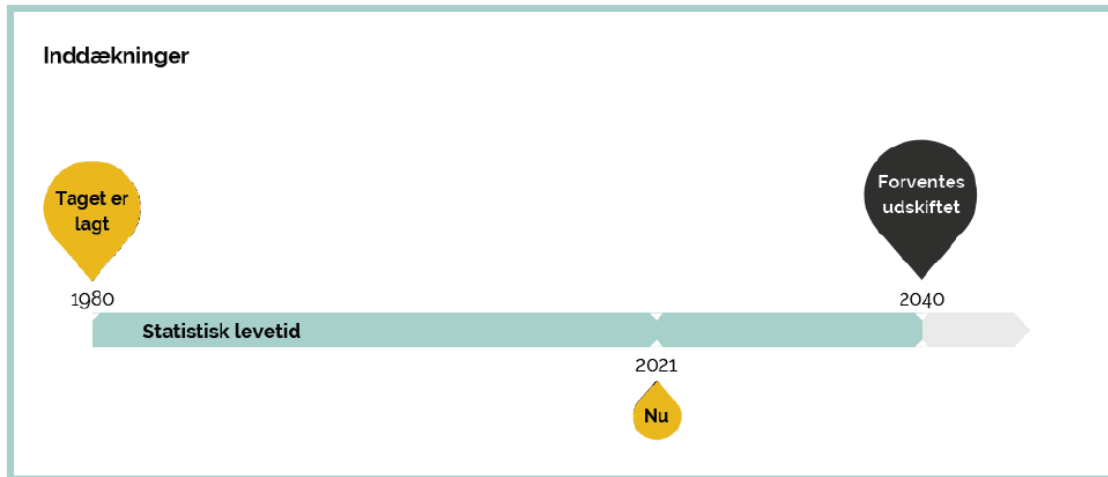
Levetidstabellerne fra Statens Byggeforskningsinstitut lægger til grund for den illustrerede restlevetid, og tager højde for tagets alder og materialer.

Du skal være opmærksom på, at et tags reelle levetid kan variere meget, alt efter vind, vejr og vedligeholdelse.

Hvis der er konstateret en skade på det konkrete tag, vil det fremgå af skadesoversigten.

De væsentligste bygningsdele i tagkonstruktionen, som sikrer bygningen mod klimaet, er tagbelægningen samt eventuelt undertag og inddækninger.





Det fremgår af byggeteknisk notat af 2/5 2023 fra klagerens bygningsingeniør:

"Om boligen

... De nye og nuværende ejere har boet i huset siden 1. august 2021.

Sidst i december 2022 opdagede man vandskaderne, og i starten af januar blev skaderne meldt til både husforsikring og ejerskifteforsikringer.

...

OVERORDNEDE VURDERINGER OG KONKLUSIONER

Der er tale om et almindeligt typehus fra 1979/1980, som er bygget med helt almindelige byggematerialer af denne tid. Ligeså er bygningsdelene udført helt klassisk og normalt af type for den tid og alder.

Taget er med betontagsten, som er understrøget med en klæbemasse af bitumen. Igen helt normalt af denne tid.

Taget er utæt og der er konstateret vandindtrængning flere steder i huset, (se markeringer på plantegning nedenfor). Vandskaderne blev første gang opdaget med blankt vand der løb ind i december 2022, og man har siden set vandindtrængning, (og optaget video af det) den 20. januar 2023, af hvad man kender til.

Men man havde tidligere opdaget løbestreger på væggene.

[Plantegning]

...

Jeg har i dag vurderet sagen efter at have været ude og besigtige forholdene, og jeg stiller mig generelt uforstående overfor en afvisning hos forsikringen.

Der er ved min gennemgang i dag konstateret en række forhold/skader ved taget som enten allerede har givet anledning til skader, eller som giver nærliggende risiko for skader på taget og bagvedliggende bygningsdele, (tagkonstruktionen).

Det er meget tydeligt at se, at der massive problemer med vandindtrængninger på loftsrummet, hvor der ses fugtplamager på både lægter, spær og ikke mindst isoleringen, gangbroer mv.

Det er min klare vurdering, at der *er* tale om dækningsberettigede skader. Hvis ikke taget udskiftes, (hvilket må betragtes som særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger), er der bestemt nærliggende risiko for yderligere skader, og nedbrydninger af bygningsdelene i en grad der væsentligt forringer levetiden på taget.

Alle forholdene beskrevet på de følgende sider, vurderes at have været til stede ved udarbejdelse af tilstandsrapporten, samt ikke mindst ved overtagelse af ejendommen.

Jeg mener ikke man kan afvise dækning fra ejerskifteforsikringen, alene med argumentation i et nedslidt tag. Taget er *blot* en 43 år gammelt, og tage som disse gives normalt en væsentligt længere levetid - herunder ikke mindst i levetidstabellen i tilstandsrapporten, (se screendumb ovenfor), som køberne har forholdt sig til.

Ingen af forholdene er benævnt eller beskrevet i den aktuelle tilstandsrapport.

Min overordnet vurdering af sagen og tagets tilstand er derfor, at der:

- 1) er tale om aktive skader på taget
- 2) at der ydermere er nærliggende risiko for yderligere skader på taget

TAGBELÆGNING ER PORØS OG VANDSUGENDE

Beskrivelse af problemet

Tagbelægningen i form af betontagsten er med en nedbrudt og porøs overflade. Dette giver erfaringsmæssigt en stor opfugtning af selve tagstenene (som materiale). Betontagstenene vil derfor efter en længere periode med nedbør (og koldt vejr) blive så opfugtet, at vand, selv efter mindre og almindelige regnskyl (eller anden nedbør) til sidst vil løbe igennem.

...

Det er min erfaring, at dette ikke gælder alle slags betontagsten, men, at der er nogle typer som er mere sarte eller sårbare end andre. Tagstenene fra CENY System er før set med denne form for tendenser med for tidlig nedbrydning.

Ikke nævnt i tilstandsrapporten

Forholdet med tagstenenes tilstand fremgår ikke af tilstandsrapporten, og det skal de reelt heller ikke, da der ikke ses decideret skader i form af revner, skader eller lignende.

Men når man besigtiger tagrummet indefra, så skulle burde alarmklokkerne ringe hos den byggesagkyndige, da der ses massive tegn på vandindtrængning og dryp i store mængder - og dette er nu en gang ikke normalt forekommende for et tag der blot er 43 år gammelt.

...

SAGEN BEHANDLET AF SEDGWICK

Afvisning om dækning

Jeg har læst afvisning for dækning af den 23. marts 2023, skrevet af Skadeskonsulent ... fra Sedgwick Danmark A/S.

Som nævnt tidligere, så mener jeg ikke det er fagligt korrekt, blot at afvise dækning pga. husets og tagets alder. Afvisningen med begrundelse i, at et tag som kun er halvvejs i sin teoretiske levetid på 80 år, finder jeg meget søgt, for ikke at sige en smule useriøst.

Erfaringsmæssigt er jeg helt enig i, at denne tagtype ikke har 80 års levetid uden at der skal sættes med store vedligeholdelses- og forbedringstiltag. Men derfra og så til, at dømme taget ude efter blot 43 år, eller 41 år som tagets alder var ved overtagelse af huset, er ikke en holdbar afvisning.

**Skadesforholdet er ikke almindeligt forventeligt
- og det burde have fremgået af tilstandsrapporten**

Der er som nævnt tale om helt aktive skader med vandindtrængning, og derfra er der selvsagt nærliggende risiko for, at det vil ske igen. Det er videre min helt klare overbevisning, at forholdet har stået på over en længere periode, men det har måske blot ikke inde for de seneste år resulteret i decideret 'gennemblødninger'. Vejret i december 2022, var med meget og ganske kraftig nedbør, sammen med slagregn. Men det er min erfaring, at vandindtrængningen skyldes en tagbelægning som tager mere og mere vand til sig, for til sidst at blive 'gennemblødt' hvorved vandet løber/drypper direkte igennem.

Det er som nævnt ganske tydeligt at se oppe på loftet, og dette burde klart have fremgået af tilstandsrapporten, med tilhørende vurderinger og kommentarer til årsagen.

...

Forholdet forværres af kulde, frost og kondens

Forholdet med fugt kan forværres af hhv. kulde og frost, hvormed fugten kan blive hængende i lang tid. Ydermere ses det ofte, at der kan dannes store mængder 'rimfrost' på bagsiden af tagstenene, og som over en længere periode med frost kan blive opbygget til væsentlige islag.

Når så vejret slår over, og der kommer sol, vil islaget kunne smelte ret hurtigt, og man næsten tale om tøbrud oppe i tagrummet.

Årsagen til fugten er da typisk en kombination af drivvåde tagsten, (som fugtpåvirker ind ad) men også kondensdannelse i tagrummet grundet manglende ventilation, i uheldig kombination med en utæt dampspærre, loftslem mv.

Hverken den manglende ventilation, utætte loftslem eller deslige nævnes i den aktuelle tilstandsrapport.

...

KONKLUSION

Taget skal udskiftes

Det er min konklusion, at taget er udskiftningsmodent, og at køberne ikke er blevet advaret tilstrækkeligt imod dette i den aktuelle tilstandsrapport.

Der som nævnt flere gange både aktive skader, samt yderst nærliggende risiko for yderligere skader.

Der findes ingen andre (rigtige) udbedringsmetoder end at skifte taget. Man kan ikke klare dette generelle problem med hverken understrykning eller andre 'lapninger'. Taget skal udskiftes.

Dette mener jeg er en dækningsberettiget skader, og taget bør udskiftes med dækning fra ejerskifteforsikringens hjælp, med den normale afskrivning som der er på denne type tag, (tabel F).

Ankenævnet for Forsikring

9.

100339

Tabel F	
Alder indtil:	Erstatning:
18 år	100 pct.
24 år	93 pct.
30 år	78 pct.
36 år	63 pct.
42 år	48 pct.
48 år	37 pct.
54 år	30 pct.
60 år	23 pct.
Mere end 60 år	20 pct. (aftrækshætter, inddækninger samt tagrender (plast) dog 0 pct.)

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 25/7 2023:

"Taksatorbeskrivelse:

Ved genbesigtigelsen blev der anvist skjolder i disse 2 områder. Det blev oplyst at der også havde været vand ned af vægge i 3 rum, her blev ikke anvist nogen skader.

[Plantegning]

I køkken blev der anvist disse skjolder i loftbrædder.

[Foto af loft]

Under skotrende blev anvist denne plamage, der var ikke nogen spand mere på gulv som FT viste film af ved besigtigelsen.

[Foto af loft]

Over køkken kunne der ses disse utætheder i bitumfugemassen, som vurderes at være årsag.

[Foto fra tagrum]

Ved skotrende på sydvest side kunne også ses utætheder i bitumfugemassen.

[Foto fra tagrum]

Som det også kunne se på foregående billeder er der ingen råd eller svækkelse af lægter og spær, de bar dog præg af at blive opfugtet ind imellem., der kunne kun måles normal fugt i tagrum i de spær og lægter der blev målt på.

[Foto fra tagrum]

Det var samme fugtighed overalt i spær og lægter som var uden nedbrydning.

...

3. Årsag og omfang

Årsag er at tagets levetid er ved at være slut.

Det er min vurdering at vandindtrængen først er opstået de 1 år og 4 mdr. som anmeldelsen oplyser, der var intet der antydte at der har løbet vand ind kontinuerligt i ejendommen i de 2 år FT har haft ejendommen, så Forsikringstager skulle havde levet med vand ned af vægge og igennem lofter i 1 år og 4 mdr. før de har anmeldt skade, dette lyder ikke plausibel, derfor er vurderingen at det har været vind og vejr der har fået vand presset ind på skadetidspunktet, der var ingen opfugtning ved genbesigtigelsen trods en meget regnfuld periode optil.

Når et tags levetid er ved at være udløbet, sker det ikke fra dag til dag, men ved at flere og flere skader viser sig, bl.a. Ved at overfladen er nedbrudt og mere porøs som bygningsingeniør [klage-rens rådgiver] rigtigt nok beskriver i hans rapport, understrygning bliver ofte dårlig flere og flere steder og klimaskal vil give efter for vandindtrængen oftere og oftere.

Skade kan efter min vurdering ikke opfylde skadebegreb, eller var til stede ved overtagelsen."

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.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

B 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.

...

H Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.

...

I Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid.

...

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

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1980 med betontegltag, som er understrøget med bitumenfugemasse. Klageren overtog ejendommen den 30/8 2021. Den 5/1 2023 anmeldte klageren, at "der er vand indvendigt på tegl, som har løbet gennem isolering og ned af vægge i 3 værelser". Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke var til stede ved overtagelsen, og at forholdet i øvrigt ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klageren ønsker, at selskabet dækker udgifterne til udskiftning af taget samt opførelse af undertag. Klageren har anført, at det fremgår af tilstandsrapporten, at taget kan holde 39 år fra købsdatoen, og at tilstandsrapporten ikke beskriver problemer med taget eller vandindtrængning. Klageren har indhentet en udtalelse fra en bygningsingeniør, der har konkluderet, at vandindtrængningen har stået på i længere tid.

Selskabet har anført, at betontegltag normalt har en levetid på op til 50 år, og at taget på anmeldelsestidspunktet havde en alder på 43 år. Selskabet har fundet det forventeligt, at taget forekommer slidt, når taget nærmer sig den maksimale levetid. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret alvorlige skader i form af råd eller lignende, og at klageren først anmeldte forholdet ca. 1 år og 5 måneder efter overtagelsen. Selskabet har uddybende anført: "I den forbindelse skal vi gøre opmærksom på, at der alene ved besigtigelsen af taksatoren blev konstateret utætheder i selve understrygningen. Set i forhold til, at taget på anmeldelsestidspunktet havde en alder på 43 år, finder vi det forventeligt, at taget forekommer slidt, når taget nærmer sig den maksimale levetid for tilsvarende tage fra 1980, som er udført med understrygning. Den omstændighed, at der enkelte steder er tale om utætheder i understrygningen udgør derfor ikke et forhold, som nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion og er derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4B. At der på anmeldelsestidspunktet forekommer utætheder i understrygningen, er derfor alene et forhold, som man som husejer må påregne som led i den almindelige vedligeholdelse ejendommen, særligt når taget som i dette tilfælde nærmer sig sin maksimale levetid."

Det fremgår af byggeteknisk notat af 2/5 2023 fra klagerens bygningsingeniør, at "det er meget tydeligt at se, at der massive problemer med vandindtrængninger på loftsrummet, hvor der ses fugtplamager på både lægter, spær og ikke mindst isoleringen, gangbroer mv. Det er min klare vurdering, at der er tale om dækningsberettigede skader. Hvis ikke taget udskiftes, (hvilket må betragtes som særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger), er der bestemt nærliggende risiko for yderligere skader, og nedbrydninger af bygningsdelene i en grad der væsentligt forringer levetiden på taget. Alle forholdene beskrevet på de følgende sider, vurderes at have været til stede ved udarbejdelse af tilstandsrapporten, samt ikke mindst ved overtagelse af ejendommen. ... Tagbelægningen i form af betontagsten er med en nedbrudt og porøs overflade. ... Men det er min erfaring, at vandindtrængningen skyldes en tagbelægning som tager mere og mere vand til sig, for til sidst at blive 'gennemblødt' hvorved vandet løber/drypper direkte igennem. Det er som nævnt ganske tydeligt at se oppe på loftet, og dette burde klart have fremgået af tilstandsrapporten, med tilhørende vurderinger og kommentarer til årsagen. ... Det er min konklusion, at taget er udskiftningsmodent, og at køberne ikke er blevet advaret tilstrækkeligt imod dette i den aktuelle tilstandsrapport".

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 25/7 2023, at "som det også kunne se på foregående billeder er der ingen råd eller svækkelse af lægter og spær, de bar dog præg af at blive opfugtet ind imellem. Der kunne kun måles normal fugt i tagrum i de spær og lægter der blev målt på. ... Årsag er at tagets levetid er ved at være slut. Det er min vurdering at vandindtrængningen først er opstået de 1 år og 4 mdr. som anmeldelsen oplyser, der var intet der antydet at der har løbet vand ind kontinuerligt i ejendommen i de 2 år FT har haft ejendommen, så Forsikringstager skulle havde levet med vand ned af vægge og igennem lofter i 1 år og 4 mdr. før de har anmeldt skade, dette lyder ikke plausibel, derfor er vurderingen at det har været vind og vejr der har fået vand presset ind på skadetidspunktet, der var ingen opfugtning ved genbesigtigelsen trods en meget regnfuld periode optil. ... Skade kan efter min vurdering ikke opfylde skadebegreb, eller var til stede ved overtagelsen".

Ankenævnet for Forsikring

13.

100339

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 5, at forsikringen ikke dækker "**B** 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. ... **H** Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden. ... **I** Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid. ... **L** Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag".

Nævnet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise, at et forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagbelægningen eller følgeskader heraf, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af selskabets taksatorrapport af 25/7 2023, at tagets, herunder understrygningernes, levetid er tæt på udløb, og at der ved besigtigelsen alene blev konstateret utætheder i selve understrygningen, og at vedligeholdelsesbehovet under sådanne omstændigheder ofte er omfattende, hvis man ikke vælger at skifte taget.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af selskabets taksatorrapport af 25/7 2023, at der ikke er råd eller svækkelse af lægter og spær, og at der måles normal fugt i tagrummet.

Ankenævnet for Forsikring

14.

100339

Nævnet har videre henset til, at klagerens bygningsingeniør har konkluderet, at taget er udskiftningsmodent.

Nævnet har derudover lagt vægt på, at klageren først konstaterede vandindtrængningen og anmeldte forholdet ca. 1 år og 4 måneder efter overtagelsen.

Hvad angår oplysningerne i tilstandsrapporten om, at tagbelægningens restlevetid estimeres til forventeligt år 2060, bemærker nævnet, at den bygningssagkyndiges angivelse af restlevetiden for en tagbelægning er baseret på et tabelopslag og ikke på et konkret skøn. Det fremgår også af forsikringsbetingelsernes punkt 5L, at forsikringen ikke dækker fejlagtig angivelse af den forventede restlevetid for bygningens tag.

Nævnet finder, at det ikke i øvrigt er godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet forelå forhold på loftet, som burde have været anmærket i tilstandsrapporten.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand