

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 12. juni 2024 blev i sag nr. 101165:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 13/2 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi skriver til jer, da vi er uenige i den afgørelse vores ejerskifteforsikring, ved Dansk Boligforsikring, har truffet i en sag angående skade ... sag 1. Sagen omhandler forkert montering af taget på den østlige side af vores hus.

Vi har af flere omgange haft kontakt til vores ejerskifteforsikring, da vi oplevede vandindtrængning i vores bryggers. Første gang vi kontaktede vores ejerskifteforsikring var d. 1. oktober 2022. Ejerskifteforsikringen sendte en konsulent ud, der konstaterede vandindtrængning ved vandret overlæg i eternittagbelægningen ovenover det sted, hvor vi havde konstateret vandindtrængning i bryggersloftet. Dette er på det førmtalte tag, på den østlige side af vores hus. Vi fik udbedret skaden ved at få skiftet fem af tagpladerne samt få lagt tætningsbånd ind. Alligevel oplevede vi efterfølgende fortsat vandindtrængning i vores bryggers. Vi lavede derfor en ny skadeanmeldelse d. 30. marts 2023. Her mente konsulenten, at det evt. kunne være vores tagpap, der var utæt. På baggrund af dette valgt vi at skifte alt tagpappet, som lå på taget ovenover vores bryggers og carport. Vi fik tagdækker ... fra firmaet ..., til at give et bud på dette. Da han var ude og tilse vores tagpap, talte vi med ham om vores problem med vandindtrængning i bryggerset, og den udbedring der er lavet på eternittagbelægningen. [Tagdækkeren] oplyste os da om at hele taget på den østlige side, inklusiv den del af taget vi havde fået udbedret, var lagt fagligt ukorrekt, da der ved montering af tagpladerne var blevet sat skruer igennem første og sidste bølge. Dette kan ifølge ham gøre taget utæt, hvorfor hans faglige vurdering er, at taget skal skiftes hurtigst muligt. Hans vurdering er vedhæftet som en fil.

Vi oplyste vores ejerskifteforsikring om [tagdækkerens] vurdering d. 21 september 2023.

Vores ønske om dækning af ejerskifteforsikringen er blevet afvist, da de mener at der ikke er nærliggende risiko for skade (Dette kan læses i bilag ... - Fastholdelse af afgørelse af den 18. oktober 2023'). Vi undrer os dog over denne afgørelse, da de i 2022 dækkede reparationen af en utæthed i det tag. Vi og fagmanden mener derfor, at der både har været en skade, samt er en tydelig nærliggende risiko for skade, grundet den ukorrekte montering af taget.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at vores ejerskifteforsikring dækker en total udskiftning af det forkert monterede tag, fraset de fem allerede udskiftede tagplader samt de enkelte tagplader, der i tilstandsrapporten er benævnt med revner. Vi mener, at vi er berettigede dette på baggrund af ejerskifteforsikringens forhold punkt 3.1 og 3.5. Yderligere begrundelse herfor kan ses i bilag 'Klage angående Police ... sag 1'."

Selskabet har den 20/3 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører taget, som ifølge klager er monteret forkert og som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at monteringen ikke er en skade, og da der ikke er tale om en dækningsberettigende skade.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende [adresse] den 29. april 2022. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 1. april 2022.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser og tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 1. oktober 2022 anmelder klager, at der drypper vand ned fra loftet i bryggerset. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag A.

Den 25. oktober 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag B.

Den 10. november 2022 oplyser DBF, at udbedring af forholdet sandsynligvis ikke vil overstige klagers selvrisiko og henviser til pkt. 4.12 i forsikringsbetingelserne. Klager fremsender herefter en faktura for udbedring, som består i udskiftning af fem tagplader i området over det sted i bryggerset, hvor der er sket vandindtrængning. Fakturaen overstiger klagers selvrisiko og dækkes derfor af DBF med fradrag af selvrisiko.

Den 30. marts 2023 anmelder klager, at der fortsat kommer vand ind ved loftet i bryggerset. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C. Den 20. april 2023 besigtiger DBF ejendommen igen, og besigtigelseskonsulenten konstaterer, at vandet kommer ind fra tagpaptaget på garagebygningen. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D. Den 20. juni 2023 afviser DBF dækning under henvisning til, at forholdet er anmærket i tilstandsrapporten, og der er taget forbehold for følgeskader i policeaftalen.

I september 2023 vender kunden tilbage og oplyser, at der fortsat er vandindtrængning ved taget. DBF genbesigtiger ejendommen den 26. september 2023. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag E.

Den 18. oktober 2023 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 27. november 2023 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som bilag F.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække total udskiftning af tagplader fratrasket de steder, som er anmærket i tilstandsrapporten samt de allerede udskiftede plader i forbindelse med udbedringen af den dækningsberettigende skade.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 29. april 2022 var forhold ved ejendommens tag, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et arkitekttegnet hus fra 1975 med de oprindelige bølgeeternitplader, som er med asbest. Hovedhuset er sammenbygget med garagebygningen, som er indrettet som bryggers. På garagebygningen er der tagpaptag med lav hældning.

Genbesigtigelsen af ejendommen den 26. september 2023, som omhandler det forhold, som klager ønsker behandlet af Ankenævnet for Forsikring, blev foretaget uden klager var til stede. Besigtigelseskonsulenten gennemgik taget og kunne konstatere, at der ikke var vandindtrængning i loftrummet, og at der var foretaget reparationer i tagpap og udskiftet fem plader.

Klager oplyser til besigtigelseskonsulenten, at anmeldelsen ikke drejer sig om tidligere vandindtrængning ved tagpap, men derimod omhandler, at tagplader generelt er lagt forkert, idet skruehuller er placeret, så det ifølge klager giver nærliggende risiko for skade. Klager har i sin klage til Ankenævnet oplyst, at der efter udskiftningen af tagpladerne fortsat kunne konstateres vandindtrængning, hvorefter klager vælger at få udskiftet tagpappet over garagebygningen. Selskabet kan derfor ikke genkende, at der fortsat er vandindtrængning fra taget på hovedhuset ved tredje besigtigelse.

Besigtigelseskonsulenten undersøger tagrummet, hvor der ikke kan ses vandindtrængning fra skruehuller på tagfladen generelt og der ses ingen fugtskjolder eller tegn på skadelig opfugtning i tagrummet.

I tilstandsrapporten er det anmærket i punkt 1 og 2, at henholdsvis tagpappet på garagebygningen er nedslidt og med flere dampbuler og enkelte tagplader har revner mod øst med risiko for skader på underliggende konstruktioner.

På baggrund heraf har selskabet lavet et policeforbehold i policeaftalen med klager, hvor det fremgår, at selskabet ikke dækker følgeskader som følge af anmærkningerne i tilstandsrapporten.

Klager har fremlagt en sagkyndig erklæring fra sin håndværker som oplyser, at husets eternittag på den østlige side er monteret forkert, idet skrueerne, der holder tagpladerne er skruet igennem første og sidste bølge på alle tagpladerne, hvilket medfører en risiko for, at taget bliver utæt.

Det bestrides, at der er risiko for, at taget bliver utæt som følge af skruehullernes placering, da der er tale om de oprindelige tagplader fra husets opførelse i 1975. Selskabet er enige i, at det er et uhensigtsmæssigt sted at gennembore tagpladerne, og at det ikke har været sædvanlig byggeskik at gøre på tidspunktet for oplægning af taget. Såfremt skruehullernes placering var et problem, ville det dog være mere plausibelt, at fugtproblemer havde vist sig i tagrummet som følge af 49 års vandindtrængning fra hullerne på et tidligere tidspunkt. Hvis der på nuværende tidspunkt ikke er sket skader, vurderes det ikke, at der er nærliggende risiko for skade på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen.

Der er givet dækning til udskiftning af fem tagplader, idet den første besigtigelseskonsulent vurderede, at vandet trængte ind ved det vandrette overlæg som følge af manglende eller nedslidte tætningsbånd mellem pladerne. Da forholdet blev konstateret forholdsvist kort tid efter overtagestidspunktet, og da årsagen vurderedes at være noget andet, end hvad der er anmærket i tilstandsrapporten, dækkede selskabet udskiftning af fem plader i området.

Selskabet gør overordnet gældende, at skruehullernes placering på tagpladerne ikke har givet aktuelle skader eller nærliggende risiko for skade på overtagestidspunktet af ejendommen den 29. april 2022. At en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, opfylder ikke ejerskifteforsikringens skadebegreb alene. Afgørende er, at der er skader til stede. Når der ikke er sket vandindtrængning ved skruehullerne, som har været der siden husets opførelse i 1975, har klager ikke bevist, at ejerskifteforsikringens skadebegreb er opfyldt.

Selskabet har ydet dækning for de forhold ved taget og overgang mellem eternittag og tagpaptag, som klager ikke ud fra anmærkninger i tilstandsrapporten og policeforbeholdet i policeaftalen har kunnet forvente og har stillet klager på bedst mulig måde henset til tilstandsrapport og ejendommens markedspris.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i meddelelse af 22/3 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Ved anmeldelsen i september 2023 angik henvendelsen ikke om vandindtrængning, og i den forbindelse tagpappet. Sagen handlede da om, at vi ifm. skift af tagpappet bliver gjort opmærksomme på, at bølgeeternittaget på den østlige side af huset er monteret forkert. Der har ikke været tale om vandindtrængning ved denne henvendelse, men en nærliggende risiko herfor, hvis taget ikke udbedres.

Grundet manglende erfaring med skadeanmeldelser, samt manglende hjælpsomhed og vejledning fra forsikringsselskabet, er vores tidligere anmeldelser af vandindtrængning, blevet blandet sammen med vores seneste anmeldelse af forkert montering af tag. Sagerne har derfor samme sagsnummer, uden at de har noget med hinanden at gøre. Dette har vi prøvet at synliggøre overfor forsikringsselskabet fra start af.

Som forsikringsselskabet selv påpeger i bilag 'Selskabets svar på klagen', vurderer de også at taget er monteret udenfor sædvanlig byggeskik, og at der er lavet uhensigtsmæssige borehuller i tagpladerne. De vurderer, at der ikke var sket skader, ved vores overtagelse af huset, da der ikke er konstateret vandindtrængning fra hullerne. Dette kan vi dog ikke være enige med dem i, da der, som de også påpeger nævnt i tilstandsrapporten, er konstateret tagplader med revner, hvilket vo-

Ankenævnet for Forsikring

5.

101165

res tagmand vurderer kan være forårsaget af den forkerte placering af borehullerne. Vi mener derfor, at der er risiko for, at flere tagplader kan revne på baggrund af den forkerte montering, hvorved vi finder en nærliggende risiko for skade."

Selskabet har i meddelelse af 11/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har gennemgået klagers bemærkninger, og dette giver ikke anledning til ændring af selskabets synspunkter. Sagen kan derfor på det foreliggende grundlag fremlægges for nævnet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapporten af 1/4 2022 fremgår bl.a.:

"Ejendomstype:

Enfamiliehus

...

Byggeår:

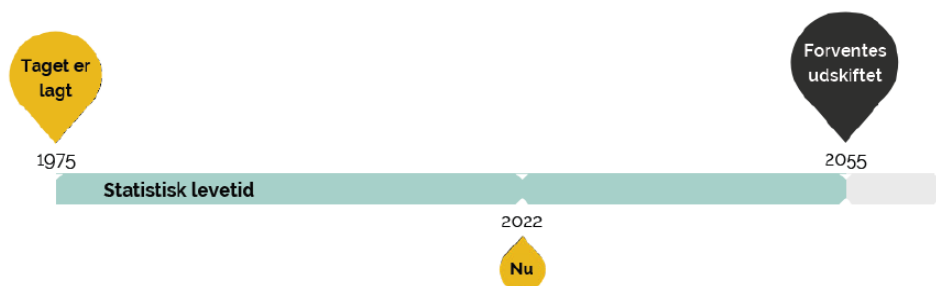
1975

...

Tagets levetid

...

Tagbelægning - Eternitbølgeplader med asbest



...

Bygninger i tilstandsrapporten

Litra	Anvendelse	Opført	Bebygget areal m2		Etager udover kælder	Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
			Total	Kælder			Bolig	Erhverv
A	Beboelse/carport	1975	210	58	1	-	241	-
B	Udhus	1975	10	-	1	-	-	-

...

Skader uden på beboelse/carport

Beboelse/carport – tag

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko
1		Tagpappen er nedslidt med flere dampbuler..	Skaden vil fortsat udvikle sig og der er risiko for skader på andre byningsdele på længere sigt.
2		Enkelte tagplader har revner mod øst på den østlige tagflade, det ses f.eks. ved taghætte og mod nordøst..	Utæthederne giver risiko for skader på den underliggende konstruktioner.
3		Taghældningen på udestuen er mindre end foreskrevet af tagproducenten..	Producenten angiver min. 14 graders hældning på taget for at det kan forventes at være tæt.
4		Remender fremstår med nedbrudt træ mod nord..	Nedbrydningen vil fortsætte.

...

Oplysninger til ejerskifteforsikring

...

Tag

Ensidigt fald, fladt tag, tagkonstruktion af gitterspær eller saksespær, tagkonstruktion af bjælke-spær, taghældning mellem 1° og 15°, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af eternitbølgeplader, tagbelægning af tagpap eller -dug, skjulte tagrender, skorstenselementer, stålskorsten."

Af klagerens skadesanmeldelse af 1/10 2022 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget? ... 1/10/2022

Hvordan blev skaden opdaget? Vi kunne høre dryppelyde fra vores bryggers

Hvad er skaden? ... Der drypper vand ned fra loftet i vores bryggers."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 31/10 2022 fremgår bl.a.:

"Besigtigelsesdato: 25-10-2022

...

Anmeldt forhold omhandler:

Indtrængende vand ved eternitbølge plader til loftbeklædning i bryggers

...

Konklusion

Jeg vurderer at det anmeldte forhold kan tilskrives indtrængende vand ved vandret overlæg i tagbelægning, som følge af manglende eller nedslidt tætnings strimmel.

Ved vand påførsel af tagområdet konstateres det at der trænger vand ind ved det vandrette overlæg på tagbelægningen umiddelbart over det anmeldte forhold.

FT observerede det ved at kravle via spærene i loftrummet, hen til området hvor han så vand komme ind til den indvendige konstruktion. Inden jeg forlod adressen, var der begyndt at vise sig op fugtet loftbeklædning i netop det område FT havde opdaget det anmeldte forhold. Der er ingen gangbro i loft rummet, så derfor var det FT der indtog loftrummet..

Jeg vurderer at konstruktionen er udført efter datidens byggeskik.

Ankenævnet for Forsikring

7.

101165

Jeg har oplyst FT at årsagen udbedres ved at demontere den aktuelle tagplade, og montere en strimmel tætnings bånd. Ligeledes oplyste jeg FT at en udbedring ikke vil overstige hans SR. (FT accepterer).

...

Loftkonstruktion i bryggers

...

Foto 2



Målbart forhøjet fugt

...

Foto 3



Ingen forhøjet fugt

Foto 4



...

Tagkonstruktion over bryggerset

...

Udbedring og økonomi

...

Demontering af tagplade.

Montering af tætnings bånd i bølger på tagbelægning."

Af selskabets afgørelse af 10/11 2022 fremgår bl.a.:

"Årsagen til utæthed finder konsulenten er en utæthed i overlægget mellem to eternittagplader, og udbedring består i, at tagplade demonteres og der monteres et tætningsbånd i bølger mellem de to tagplader. Som konsulenten oplyste under besigtigelsen er udgift til udbedring i en størrelsesorden, der ikke overstiger den gældende selvrisiko på 5.000 kr., og jeg kan derfor ikke tilbyde dækning jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.12."

Ankenævnet for Forsikring

8.

101165

Af selskabets e-mail af 2/1 2023 fremgår bl.a.:

"Jeg bekræfter modtagelse af din mail vedhæftet faktura. Jeg har bemærket mig, at det udførte arbejde er mere end hvad konsulenten vurderede som skadeomfang ved hans besigtigelse. Det ses imidlertid at være i et omfang, som jeg ikke finder, der er grundlag for at gøre mere ved. Da udgift til udbedring i henhold til den fremsendte faktura overstiger selvrisiko, kan jeg tilbyde dækning under forsikringen. Din erstatning opgøres til 3.405,93 kr."

Af skadesanmeldelse af 30/3 2023 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget? ... 30/3/2023

Hvordan blev skaden opdaget? Jeg gik og gjorde rent i vores bryggers, hvorved jeg opdagede, at overfladen på vores skoskab var fyldt med vand. Jeg kunne konstatere at der dryppede vand ned fra vores loft.

Vi har d. 1 oktober 2022 anmeldt en lignende skade, som blev udbedret. Vi kan dog konstatere at vandindtrængningen nu er rykket ca. 1 meter fra det sted, hvor der tidligere er konstateret vandindtrængning.

Hvad er skaden? ... Vandindtrængning ved loft i bryggers."

Af besigtigelsesnotat af 21/4 2023 fremgår bl.a.:

"Konstruktion/opbygning:

Tager er bestående af fladt tag og på brændt to lag tagpap.

Spær konstruktionen er med dampspærre i bryggers og afsluttet med liste brædder

...

Beskrivelse:

bryggers:

listeloftet ses med tegn på fugt påvirkning. Billedet 2 og 3

liste loftet måles med indstiksmåleren med en lille fugt forhøjelse. Billedet 4

ved siden af området med mørke skjolde måles der ingen fugt i listetræet. Billedet 5 og 6

den gammel skade måles ligeledes uden fugt. Billedet 7

på taget:

tagpappet ses med rynker samt indre dampbuler samt revner. Billedet 8

dampbuler ses på Billedet 9 og 10 samt 11 og 12 området virker lige eftergivende ved belastning med foden på billedet 15 ses der revner i tagpappet. Området passer med stedet hvor der kommer vand ind.

Konklusion:

Jeg vurderer at tagets tagpap er utæt grundet dampbuler og revner.

Dampbuler er fugtighed under tagpappet, som ved opvarmning udvider sig og derved strækker tagpappen så den revner og ikke længere er tæt. tagpappet ses med revner i den ene ende, som også bidrager til fugt påvirkningen af listeloftet i bryggerset. Tagpappet vurderes til at være endt levetid og trænger til en renovering, taget ses samtidig med lapper efter tidligere reparationer.

Alderen på det skadede: 48 år

Aktuelle skader: vandindtrængning fra tagpappet

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Det har konstruktiv betydning og giver nærliggende risiko for yderligere skader

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Konstruktionen er sædvanlig på udførelsestidspunktet.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja forholdet har været til stede ved overtagelsen d. 29-04 2022.

Tilstandsrapport:

Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:

Punkt 1

...

Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR'?

Forholdet er korrekt beskrevet

...

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

Udskiftning af tagpap eller brænd et nyt lag på

Omkostningerne til det skadede:

Beløb: 18500.- kr. ekskl. Moms

Beskrivelse af udbedring af evt. følgeskader:

Der er ingen følge skader.

...



Ankenævnet for Forsikring

10.

101165

Af selskabets afslag den 20/6 2023 fremgår bl.a.:

"Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning.

Taget over bryggers er delvist et fladt tag, hvorpå der er brændt to lag tagpap. Taget er opbygget med spærkonstruktion og dampspærre, og loftet består af listebrædder.

Der er tegn på fugt på listeloftet i bryggers, og der måles lidt forhøjet fugt i et afgrænset område. Udvendigt er der rynker i tagpappen, samt dampbuler med revner. I de områder, hvor der er dampbuler, er tagpaptaget lidt eftergivende ved belastning.

Det vurderes at vandindtrængen kan tilskrives, at tagpappen er utæt i et afgrænset område.

Der er lavet en særlig undtagelse i policen, som vedrører skader der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tagbelægning. Se policen side 3. forhold der er undtaget i policen, er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, ifølge punkt 2.1 i forsikringsbetingelserne.

Undtagelsen er blandt andet lavet på baggrund af anmærkning 1 i tilstandsrapporten, som beskriver at tagpappen er nedslidt med flere dampbuler, og at der er risiko for at det vil udvikle sig, samt at der er risiko for skader på andre bygningsdele. Se tilstandsrapporten side 11, punkt 1. Forhold der er anmærket i tilstandsrapporten, er undtaget af ejerskifteforsikringen, ifølge punkt 4.1 i betingelserne."

Af e-mail fra klageren til selskabet af 20/9 2023 fremgår bl.a.:

"Vi kan desværre nu konstatere, at der fortsat er vandindtrængning. Der observeres progression i hvor meget vand, der løber ind."

Af selskabets e-mail af 21/9 2023 fremgår bl.a.:

"Jeg har gennemgået de to anmeldelser du har indgivet under forsikringen omhandlende indtrængende vand i bryggers.

I den første sag, som jeg umiddelbart kender til, har vi ganske rigtigt givet dækning til udbedring i form af udskiftning af tagplader. Den vandindtrængning blev ifølge din skadeanmeldelse konstateret den 1. oktober 2022 og anmeldt samme dag (dvs. ca. 5 måneder efter din overtagelse), hvorfor det på det tidspunkt blev fundet, at utæthed havde været til stede ved overtagelsen, og fakturaen for udbedring bestående i udskiftning af 6 stk. tagplader blev efterfølgende indsendt til sagen. Fakturaen er dateret den 12. november 2022.

Efterfølgende har du den 30. marts 2023 anmeldt, at der igen trængte vand ned i bryggers, men ikke samme sted som ved første skadeanmeldelse. Vores besigtigelseskonsulent vurderede ved den besigtigelse, at årsag til vandindtrængning er tagpaptagets tilstand. Dette var anmærket i tilstandsrapporten ligesom følgeskader er undtaget forsikringsdækningen i henhold til klausulen i policen, hvorfor dækning under forsikringen ikke kan tilbydes.

I din mail fra i går medsender du nogle fotos af opfugtning i loft i bryggers samt et foto visende tagpaptaget. Her ser det for mig ud som, der ikke er sket en udbedring af tagpaptaget, hvorfor tagpaptaget fortsat udgør en risiko for, at der kan trænge vand ned.

...

Under ejerskifteforsikringen kan der opnås dækning til skader, der var til stede ved din overtagelse af ejendommen (hvilket var den 29. april 2023) og som i øvrigt opfylder forsikringsbetingelsernes definition på at være en skade og dækningsbetingelserne i øvrigt. Jeg finder det dog ikke sandsynliggjort, at den nu indmeldte opfugtning relaterer sig til forholdet, du anmeldte den 1. oktober 2022, henset til at der er gået 10 måneder siden udbedringen fandt sted og det har regnet utallige gange i den mellemliggende periode. Jeg kan derfor ikke ud fra de indsendte oplysninger genoptage sagsbehandlingen på den første skadeanmeldelse, og de indsendte oplysninger ændrer heller ikke på afgørelsen på den anden skadeanmeldelse."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 26/9 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldt dato: 20-09-2023

...

Skruerne i eternit på den østvendte tagflade er placeret forkert i pladerne – Det er ikke udført iht. monteringsanvisningen.

....

Konklusion

Der ses ingen skader som følge af at eternittaget ikke er monteret efter gængse monteringsanvisninger, ud over hvad der er anmærket i TR

Taget er fra husets opførelse 1975 og er dermed 48 år

Taget er ikke monteret efter almindelig monteringsanvisning for hvordan skruer placeres i pladerne. I nye tagplader er hullerne forboret, så der ikke kan opstå tvivl om hvor skruer monteres, dog plader uden forboring stadig erhverves, hvorfor udskiftede tagpladers skruer er monteret visuelt som den øvrige tagflade.

Der er ingen følgeskader fra vandindtrængning pga. placeringen af skruerne.

FT oplyser:

At anmeldte ikke handler om tidligere vandindtrængning ved tagpap, men at tagplader er monteret forkert, hvilket giver risiko for vandindtrængning.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Tagpladerne ses på stempler at være fra husets opførelse og med asbest."

Af udateret udtalelse fra fagmand indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"I forbindelse med vurderingen af og udarbejdelsen af et tilbud om skift af tagpap på taget over carporten og en del af bryggerset på huset på adressen ..., opdagede jeg, at husets eternittag på den østlige side er monteret forkert. Skruerne, der holder tagpladerne, er skruet igennem første og sidste bølge på alle tagpladerne, hvilket er fagligt ukorrekt. Den forkerte montering af taget medfører en risiko for at taget bliver utæt, da der kan opstå revnedannelse i tagpladerne. Det er derfor min faglige vurdering at taget bør skiftes hurtigst muligt."

Af klagerens e-mail til selskabet af 7/11 2023 fremgår bl.a.:

"Vi er ifm. problemer med vandindtrængning i vores bryggers blevet gjort opmærksomme på, af en fagmand, at skråtaget på den østlige side af vores hus er blevet monteret forkert. Her henviser fagmanden til skruerne, der holder tagpladerne. De er sat således, at der er skruet igennem første og sidste bølge, hvilket er fagligt ukorrekt. Han vurderer, at hele taget er lagt forkert, og derfor bør skiftes. Da der ikke står noget om dette i tilstandsrapporten, har vi anmeldt det til jer. Vi har været i korrespondance med sagsbehandler ... om vores sag. Hun vurderer, at vores ejerskifteforsikring ikke kan tilbyde dækning, da forholdene ifølge hende ikke opfylder forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 og 3.5. Dette er vi dog dybt uenige i da:

Punkt 3.1: Skaden, af en fagmand, vurderes at give nærliggende risiko for skade på vores hus, som er forsikret gennem vores ejerskifteforsikring. Da taget er monteret forkert, er der risiko for, at der kan trænge regnvand ind i konstruktionen. Derudover mener vi, at skaden nedsætter bygningens værdi, da vi ved køb af huset ikke blev gjort opmærksomme på, at taget på den østlige side skal skiftes, idet dette ikke fremgår af tilstandsrapporten. Vi har derfor ikke haft mulighed for at tage hensyn til dette i købsforhandlingerne.

Punkt 3.5: Skaden var til stede, da vi købte huset.

Vi ønsker derfor at klage over afgørelsen og bede jer gennemgå vores sag på ny, for at lave en ny vurdering mhp. dækning af skaden."

Af forsikringspolice af 22/4 2022 fremgår bl.a.:

"Særlig undtagelse Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tagbelægning jf. tilstandsrapporten pkt. 1 / 2 som følge af fugt."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?"

3.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen,

og

at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

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

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutetter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1.

...

4.9

Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået.

4.10

Forhold, der er opstået efter, at udbedring af et tilsvarende forhold er blevet dækket, hvis forsikringstageren i forbindelse hermed blev gjort opmærksom på, at et tilsvarende forhold kunne opstå igen, hvis årsagen til forholdet ikke blev udbedret eller fjernet."

Nævnet har fået forelagt fotografi fra besigtigelsesrapport, hvor vandindtrængningsstedet er markeret, fugtmålinger af loftkonstruktionen i bryggerset, markering af området, hvor der kunne konstateres indtrængende vand i tagkonstruktion over bryggerset, fotografier ved bestigelse af 20/4 2023 og fotografier af tagpappet.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – et enfamilieshus fra 1975 med tagbelægning af eternitbølgeplader og tagpap – den 29/4 2022. Den 1/10 2022 anmeldte klageren vandindtrængning fra loftet i bryggerset, og selskabet vurderede ved besigtigelse, at forholdet skyldtes manglen-

de/nedslidt tætningsstrimmel i nogle plader i husets oprindelige eternittagbelægning, hvilket selskabet dækkede. Klageren anmeldte vandindtrængning igen den 30/3 2023 fra loftet 1 meter fra det tidligere vandindtrængningssted. Selskabet konkluderede, at tagets tagpap var utæt grundet dampbuler og revner. Selskabet afviste dækning den 20/6 2023 med henvisning til, at forholdet var anmærket i tilstandsrapporten, og at der var taget forbehold herfor i policen. Klageren anmeldte vandindtrængen igen den 20/9 2023, og indhentede udtalelse fra en tagmand, som udtalte, at eternittaget på husets østlige side var forkert monteret, hvilket gav risiko for utæthed i taget. Selskabet genbesigtigede den 26/9 2023 og vurderede, at skruerne i taget var forkert monteret, men at der ikke var følgeskader.

Klageren ønsker total udskiftning af den del af taget, der er monteret forkert, hvilket ifølge klageren er ejendommens østside, undtagen de 5 allerede udskiftede tagplader samt de tagplader som i tilstandsrapporten er benævnt med revner. Klageren har anført, at der både har været en skade samt er en nærliggende risiko for skade som følge af den ukorrekte montering af taget. Klageren har anført, at tagdækkerens faglige vurdering er, at taget skal skiftes hurtigst muligt. Klageren har uddybende over for nævnet anført, "Ved anmeldelsen i september 2023 angik henvendelsen ikke om vandindtrængning, og i den forbindelse tagpappet. Sagen handlede da om, at vi ifm. skift af tagpappet bliver gjort opmærksomme på, at bølgeeternittaget på den østlige side af huset er monteret forkert. Der har ikke været tale om vandindtrængning ved denne henvendelse, men en nærliggende risiko herfor, hvis taget ikke udbedres." Klageren henviser til, at selskabet i 2022 dækkede reparation af utæthed i den omtvistede del af taget.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at monteringen af taget ikke udgør en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at der ved besigtigelse den 26/9 2023 ikke kunne konstateres vandindtrængning eller andre tegn på skadelig opfugtning i tagrummet og har bestridt, at der er risiko for, at taget bliver utæt som følge af skruehullernes placering i tagpappet, da der er tale om de oprindelige tagplader fra husets opførelse i 1975. Selskabet har anført, at det er anmærket i tilstandsrapporten, at tagpappet på garagebygningen er nedslidt og med flere dampbuler, og at enkelte tagplader har revner mod øst med risiko for skader på un-

derliggende konstruktioner. Selskabet har anført, at der blev givet dækning til udskiftning af 5 tagplader, da forholdet blev konstateret forholdsvis kort tid efter overtagelsestidspunktet, og da årsagen vurderedes at være noget andet, end hvad der er anmærket i tilstandsrapporten, dækkede selskabet udskiftning af fem plader i området.

Det fremgår af tilstandsrapporten af 1/4 2022 nr. 1 med gult hus, at "tagpappen er nedslidt med flere dampbuler. **Risiko** Skaden vil fortsat udvikle sig og der er risiko for skader på andre bygningsdele på længere sigt". Det fremgår af nr. 2 med rødt hus, at "enkelte tagplader har revner mod øst på den østlige tagflade, og det ses f.eks. ved taghætte og mod nordøst. Utæthederne giver risiko for skader på den underliggende konstruktion".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 26/9 2023, at "Der ses ingen skader som følge af at eternittaget ikke er monteret efter gængse monterings anvisninger, ud over hvad der er anmærket i TR ... Der er ingen følgeskader fra vandindtrængning pga. placeringen af skruerne ... FT oplyser: At anmeldte ikke handler om tidligere vandindtrængning ved tagpap, men at tagplader er monteret forkert, hvilket giver risiko for vandindtrængning".

Det fremgår udateret udtalelse fra fagmand indhentet af klageren fremgår det, at "Skruerne, der holder tagpladerne, er skruet igennem første og sidste bølge på alle tagpladerne, hvilket er fagligt ukorrekt. Den forkerte montering af taget medfører en risiko for at taget bliver utæt, da der kan opstå revnedannelse i tagpladerne".

Nævnet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er den, der rejser et krav, som skal bevise, at kravet er omfattet af forsikringsdækningen.

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter producentanvisninger eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Ankenævnet for Forsikring

16.

101165

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagkonstruktionen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, og det som selskabet allerede har anerkendt at dække. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at taget er fra husets opførelsestidspunkt i 1975, og at det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 26/9 2023, at der ikke sås skader som følge af den forkerte montering af eternittaget, udover det anmærkede i tilstandsrapporten, og at der i tagkonstruktionen ikke konstateres skjolder eller lignende, som tegn på vandindtrængen.

Nævnet har i den forbindelse også lagt vægt, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 2 med rødt hus, at "enkelte tagplader har revner mod øst på den østlige tagflade, og det ses f.eks. ved taghætte og mod nordøst. Utæthederne giver risiko for skader på den underliggende konstruktion".

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand