

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. april 2025 blev i sag nr. 102022:

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 ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 23/7 2024 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Undertegnede ønsker hermed at fremsætte en konkret indsigelse i sagen vedrørende den konstaterede utæthed i ejendommens tag samt de skævt lagte og forskubbede tegl, som har medført omfattende skader på undertaget. Det er indiskutabelt, at disse forhold har haft og fortsat har en betydelig negativ indvirkning på ejendommens byggetekniske værdi.

Det er veldokumenteret, at der er konstateret råd og vandskader i ejendommen. Disse skader er velkendte for selskabet, som imidlertid hævder, at sådanne skader er forventelige og påregnelige for et tag af den pågældende alder. Denne påstand er imidlertid grundløs og i strid med gældende regler og praksis, hvorfor den ikke kan accepteres.

Vi henviser i denne forbindelse til de vedlagte dokumenter, Bilag E, F og G, som tydeligt underbygger vores argumentation. Det skal understreges, at sagen udelukkende omhandler tagfladen/klimaskærmen, som befinder sig i en tilstand, der hverken er nævnt i tilstandsrapporten eller er underlagt klausuler eller forbehold i forsikringspolice.

Klagen vedrører endvidere afvisningen af skaderne på undertaget og i huset. Det er utvivlsomt, at undertaget er betydeligt beskadiget som følge af klimaskærmens manglende tæthed. Denne utæthed har medført konstant påvirkning af fugt og vand på undertaget, hvilket har resulteret i en væsentligt nedsat levetid. Selskabets egen konsulent har bekræftet, at der tidligere har været vandskader, og det er tydeligt, at den tidligere ejer har forsøgt at skjule disse forhold.

På baggrund af ovenstående er det vores klare opfattelse, at der er tale om et dækningsberettiget forhold i henhold til ejerskifteforsikringen, idet forholdet utvivlsomt opfylder skadebegrebet i lovgivningen og forsikringsvilkårene. Vi forventer derfor, at selskabet anerkender ansvar og straks iværksætter de nødvendige udbedringer af skaderne.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af ødelagt undertag, grundet skader i tagbelægning, som ikke fremgår af tilstandsrapporten. En evt. omlægning/udskift af hele tagfladen, således denne fremstår tæt og byggeteknisk korrekt."

Selskabet har den 9/9 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører utæt tag og forskubbede tegl, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring.

DBF har afvist dækning med henvisning til, at klager ikke har påvist, at forholdene på overtagelsestidspunktet udgjorde skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen opført i 1976 beliggende ... den 1. juli 2021. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 16. februar 2021.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 29. september 2021 anmeldte klager, at der var et hul i tagryggen, som gjorde, at vand løb ind til kippen. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag 1.

Den 1. oktober 2021 afviste DBF dækning af det anmeldte forhold, hvorefter klager den 5. december 2021 fremsendte en indsigelse (bilag 2).

Den 7. januar 2022 besigtigede DBF. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag 3 inkl. billeder bilag 4.

Den 21. januar 2022 afviste DBF dækning, hvorefter klager den 9. februar 2022 fremsendte en indsigelse. DBF fastholdt efterfølgende samme dag afgørelsen (bilag 5).

Herefter fremsendte klagers rådgiver den 4. august 2022 en indsigelse til DBF's interne klageafdeling (bilag E), som den 6. september 2022 delvis fastholdt dækningsafslaget, hvorefter der fulgte en længere korrespondance parterne imellem (bilag 6).

Klager fremsendte herefter den 3. december 2022 en anmeldelse af vandindtrængning ved kisten (bilag 7).

DBF's besigtigelseskonsulent besigtigede herefter ejendommen den 1. februar 2023. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag 8, hvorefter DBF's skadeafdeling den 24. februar 2023 afviste dækning (bilag 9).

Klagers rådgiver fremsendte herefter den 23. marts 2023 en indsigelse over afgørelsen (bilag F).

DBF fastholdt herefter den 28. marts 2023 afgørelsen vedr. kvisten (bilag 10), hvorefter der fulgte en korrespondance parterne imellem, som udmundede i, at DBF den 12. juli 2023 fremsendte en erstatningsopgørelse vedr. tilretning af rygning og vingetegl på baggrund af tilbud fra den 16. juni 2023 (bilag 11).

Herefter fulgte yderligere korrespondance parterne imellem fra den 25. juli 2023 til den 16. januar 2024 (bilag 12), hvor DBF pr. kulance opgjorde kvisttag, jf. tilbud fra den 14. december 2023 (bilag 13).

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

1. Undertag

Klager kræver, at DBF skal dække udskiftning af undertaget.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. juli 2021 var forhold ved undertaget, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom opført i 1976. På første sal befinder sig de oprindelige listelofter. Loftterne er opsat på alukraft på underside af 5x6" spær, med 120mm isolering mellem. På spærenes yderside er der udført undertag i huntonit og 38X57 mm lægter. Teglbælægningen er udført af vingetegl. Alle konstruktioner er fra ejendommens opførelse i 1976.

Ved besigtigelsen af DBF's besigtigelseskonsulent den 7. januar 2022 (bilag 3) har konsulenten konstateret, at der mange steder var tegn på dråber fra loftet.

Konsulenten vurderer, at årsagen til den indtrængende vand kan tilskrives utætheder i undertaget generelt, grundet et nedslidt undertag.

Klagers rådgiver gør gældende, at årsagen til at levetiden er udtjent, skyldes skævheder i vingeteglene.

DBF's besigtigelseskonsulent oplyser, at udvendigt ses tagbælægningen udført i Frederiksholm vingetegl, og teglene ligger mange steder skævt og efterlader åbninger ind til undertaget.

Denne omstændighed medvirker dog ikke til, at undertaget er blevet nedbrudt, da nedbrydningen alene er sket som følge af udløb af undertagets sædvanlige levetid.

Hertil har klager fået oplyst i tilstandsrapporten, at levetiden af undertaget allerede var udløbet på tidspunktet for klagers beslutning om at købe ejendommen, da den bygningsagkyndige på side 8 har noteret, at undertaget allerede burde have været udskiftet i 1996 og dermed 25 år før klagers overtagelse af ejendommen i 2021.

Klager har derfor på tidspunktet for beslutningen om købet af ejendommen haft en forventning om, at undertaget skulle skiftes, som følge af oplysningen i tilstandsrapporten.

Som det også fremgår af besigtigelsesnotatet på side 3, så indebærer en udskiftning af undertaget også totaludskiftning af taget og dermed også vingeteglene.

Forsikringen dækker ikke forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse eller forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, jf. pkt. 4.1 samt 4.4 i vilkårene for forsikringen. Hertil dækker forsikringen ikke forhold, der alene består i udløb af bygningssdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid, jf. pkt. 4.7.

Når klager i forbindelse med beslutningen om at købe ejendommen, gennem oplysningerne i tilstandsrapporten, har haft fuld viden om, at undertaget havde udløbet sin levetid 25 år før klagers overtagelse af ejendommen, fastholder DBF, at forholdet ikke er dækket af forsikringen.

2. Tagbelægning

Klager kræver, at DBF skal dække omskiftning/udskiftning af hele tagfladen, så den fremstår tæt og byggeteknisk korrekt.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at ejendommen er opført med vingetegl i 1976, og teglene ligger mange steder skævt og efterlader åbninger ind til undertaget.

Som nævnt ovenfor i pkt. 1., kan det ikke forventes, at tagbelægningen er helt tæt, da der altid vil være mindre åbninger mv., hvor vand kan løbe ind på undertaget, når ejendommen er opført ved vingeteglsten.

Som følge af at klager på tidspunktet for beslutningen om købet af ejendommen, beskrevet ovenfor i pkt. 1., var blevet oplyst om, at undertaget skulle udskiftes, hvilket indebærer, at den øvrige tagbelægning også skulle udskiftes, finder DBF ikke, at klager har dokumenteret, at der er lidt et tab som følge af, at vingeteglene mange steder ligger skævt.

På trods af denne omstændighed har DBF, ved afgørelse fra den 6. september 2022 (bilag 6), dækket reparation af følgeskader i form af råd i profilbræddeløftet samt udskiftning af knækket rygningsten, tilretning af rygningsten i området omkring skorstenen samt tilretning af vingetegl 6 steder, hvor DBF's besigtigelseskonsulent ved besigtigelsen vurderede, at teglene lå skævt.

Det er DBF's opfattelse, at klager ikke har påvist, at der er yderligere forhold ved ejendommens vingeteglbelægning og rygning, som på overtagelsestidspunktet den 1. juli 2021 udgjorde nærliggende risiko for skade end det, DBF allerede har meddelt dækning til.

DBF afventer ankenævnets kendelse

DBF fastholder, at klager ikke har krav på dækning til udskiftning af undertaget som følgende af oplysningerne i tilstandsrapporten og heller ikke har krav på dækning af udskiftning af hele tagfladen, da forholdet ikke på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og da klager i øvrigt heller ikke har lidt et økonomisk tab som følge af tilstanden af tagbelægningen.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerens repræsentant har i brev af 7/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Baggrund og sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen, beliggende ..., den 1. juli 2021.

Ejendommen er opført i 1976, og i forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF, baseret på tilstandsrapport ... udarbejdet den 16. februar 2021. Den pågældende forsikringspolice samt forsikringsbetingelserne og tilstandsrapporten er fremlagt.

- Bemærk der ingen forbehold eller klausuler er indsat heri.

Den 29. september 2021 indgav klager en skadeanmeldelse vedrørende et hul i tagryggen, der forårsagede vandindtrængning til kippen. Selskabet, DBF, anerkendte skaden den 1. oktober 2021 og vurderede skaden som værende omfattet af forsikringen, dog under forudsætning af en selvrisikoudbedring, hvilket fremgår af Bilag 2.

Den 7. januar 2022 foretog DBF en fysisk besigtigelse af ejendommen, dokumenteret i besigtigelsesnotatet (Bilag 3), herunder fotos (Bilag 4). Det fremgår tydeligt af besigtigelsesrapporten, at der er sket vandindtrængning i boligen, og konklusionen fra DBF angiver, at et fuldstændigt tæt undertag ville være nødvendigt for at forhindre vandindtrængning.

Eftersom besigtigelsen dokumenterer flere faktiske skader, herunder skævt oplagte tegl, åbne revner, fejlmontering af Velux-vindue samt defekte fuger og rygningsssten, forekommer det klart, at skadebegrebet er opfyldt, og skadeanmeldelsen er således underbygget med tydelige beviser og observationer fra selskabets egen rapport.

- Bemærk at der ikke kan afvises på manglende fugt i konstruktionen, da der ikke måles fugt indvendigt mere end tre måneder efter skadens opståen. Der er her tale om en skade sket i vintermånederne, hvor huset er med varme på. Der vil således ikke længere være tale om fugtindhold i konstruktionen og midlertidig sikring udefra er sket.

I lyset af de observerede skader og en anslået udbedringsomkostning på 350.000-400.000 kr., anser vi det som uretfærdigt, at DBF fortsat afviser sagen med henvisning til manglende dokumentation for forholdenes skadespåvirkning på overtagelsestidspunktet. DBF's vurdering, som er dokumenteret i deres egne bilag, understøtter tydeligt klagers påstand om væsentlige og omfattende skader på klimaskærmen og tagkonstruktionen.

- Bemærk at klagers egen tømrer ligeledes har konstateret disse forhold og der er fremlagt billeder og udtalelse herom fra klagers tømrer.

Tilstandsrapportens mangler og klimaskærmens tilstand

Tilstandsrapportens ufuldstændighed

Tilstandsrapporten H-21-02844-0030-01, udarbejdet i februar 2021, nævner ikke nogen problemer

eller skader på undertaget eller klimaskærmen. Dette må opfattes som en udeladelse af væsentlige oplysninger, idet rapporten ikke påpeger de strukturelle fejl og mangler, der siden er blevet observeret og dokumenteret af både klager og DBF. Skaderne, herunder forskubbede tegl, revnede fuger, og skævt oplagte rygningsssten, udgør åbenbare svagheder i klimaskærmen, hvilket er veldokumenteret i besigtigelsesrapporten og underbygges af den konstaterede vandindtrængning i ejendommen.

Manglende opfyldelse af skadebegrebet

Det er vores opfattelse, at de konstaterede forhold vedrørende undertaget og klimaskærmen falder klart inden for ejerskifteforsikringens skadebegreb, hvilket selskabet undlader at anerkende. Skadebegrebet under ejerskifteforsikring omfatter forhold, der medfører en nærliggende risiko for skader på bygningens konstruktion, klimaskærm og installationer. Når undertaget ikke er tæt, og teglene ligger skævt, øges risikoen markant for indtrængning af vand, hvilket kan forårsage både akutte og langsigtede skader på bygningskonstruktionen. DBF's egen dokumentation påviser skader på klimaskærmen, som netop ville kunne undgås, hvis taget og undertaget var korrekt installeret og vedligeholdt på overtagelsestidspunktet.

Hensynet til risikoprævention og forventelig brugbarhed

Tilstanden af taget og undertaget på overtagelsestidspunktet var allerede i en tilstand, som gør, at den forventede levetid og brugbarhed af taget er markant nedsat. Det er dokumenteret, at der er skader på flere bygningsdele og at der foreligger byggefejl i klimaskærmen, herunder skævt oplagte tegl og revnede tegl og fuger. Disse faktorer udgør en nærliggende risiko for yderligere følgeskader, som kan medføre betydelige omkostninger. Klager kan derfor med rette have en forventning om, at ejerskifteforsikringen dækker disse forhold, idet de udgør en uforudsigelig og væsentlig forringelse af ejendommens tilstand.

Bevis for vandindtrængning og tidligere forsøg på udbedring

Kundens dokumentation, herunder billeder og videoer, viser omfattende tegn på vandindtrængning i loftet, som blev observeret kort efter overtagelsen i forbindelse med regnvejr.

Fugtmålinger, foretaget både af husforsikringen og senere af ejerskifteforsikringen, bekræfter fugtindtrængning flere steder i loftskonstruktionen. Ydermere er det bemærkelsesværdigt, at der på overtagelsestidspunktet var tydelige tegn på, at tidligere ejere havde forsøgt midlertidige udbedringer. Det vidner om, at de formentlig var bekendte med problemet, hvilket understreger nødvendigheden af at anerkende disse skader som dækningsberettigede under ejerskifteforsikringen.

- *Bemærk at husforsikringen netop er gået i dækning på vandindtrængen i ejendommen, da skaderne var af et omfang, som de ikke kunne undlade at se. Det forekommer derfor bekymrende, når ejerskifteforsikringen ikke kan anerkende dette, som tydeligt dokumenterer de manglende forhold i klimaskærmen.*

Afvisningens ugyldighed og henvisning til tabelopslag

DBF har valgt at afvise kravet med henvisning til levetidsangivelsen i tilstandsrapporten. Der er her

tale om et tabelopslag, hvilket ikke udtrykker noget om bygningsdelens faktiske beskaffenhed eller

konkrete skadetilstand. Tabelopslagene udgør generelle vurderinger og kan derfor ikke anvendes som dokumentation for, at klimaskærmen og undertaget skulle være med eller uden skade på overtagelsestidspunktet. Dette skulle i så fald være beskrevet i selve tilstandsrapporten under 'tag' eller selskabet skulle have taget et forbehold i policen.

Det er en veldokumenteret praksis, at tabelopslag alene ikke kan legitimere en afvisning af skader,

da tabelopslagene ikke nødvendigvis tager højde for individuelle forhold eller skjulte skader, som i dette tilfælde er veldokumenteret. At anvende tabelopslag som afvisningsgrundlag stiller derfor DBF i en vanskelig position, da dette ikke svarer til en fyldestgørende vurdering af de faktiske forhold.

Anmodning om Ankenævnets vurdering

På baggrund af ovenstående argumenter, fremlagte bilag og dokumentation anmoder vi Ankenævnet om at tage sagen op til afgørelse. Besigtigelsesrapporten (Bilag 3) og de fremlagte billeder viser tydeligt, at der er væsentlige skader på konstruktionen og klimaskærmen, og at der vil være betydelige omkostninger forbundet med udbedringen af disse skader. Vi ønsker derfor en afgørelse, der anerkender skadernes omfattende karakter samt klimaskærmens betydning for ejendommens værdi og funktion. Det er vores vurdering, at ejerskifteforsikringen dækker disse skader, idet de var til stede på overtagelsestidspunktet, er skadesberettigede ifølge forsikringens vilkår og ikke fremgår af tilstandsrapporten (Bilag B).

Vi ser frem til, at Ankenævnet træffer en endelig afgørelse baseret på det frembragte bevismateriale og de fremlagte argumenter."

Selskabet har i brev af 28/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager gør bl.a. gældende, at DBF bør dække udgifter til udskiftning af undertaget, da afvisningen er sket på baggrund af den bygningssagkyndiges tabelopslag og ikke på baggrund af konkrete skader på undertaget nævnt i tilstandsrapporten.

Som det fremgår på side 8 i tilstandsrapporten, har den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen den 26. februar 2021 gennemgået levetiden for undertaget ved konkret at undersøge hvilke materialer undertaget er lavet af.

Den bygningssagkyndige har på daværende tidspunkt konstateret, at undertaget er lavet af 'banevare plast', som har en forventelig levetid på 20 år.

Klager har i den forbindelse ikke fremlagt dokumentation på, at vurderingen af undertagstypen er fejlbehæftet.

Klager har derfor ved beslutningen om købet af ejendommen haft en konkret viden om, at undertaget 25 år tidligere havde udtjent sin almindelige levetid. Når overskridelse af levetiden er så markant, finder DBF, at det må have stået klart for klager, at klager umiddelbart efter overtagelsen af ejendommen, kunne forvente udgifter til udskiftning af undertaget og dermed også tagbelægningen.

Klager kunne derfor gennem forhandlinger med sælger have aftalt et nedslag i købesummen, da klager på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen havde en konkret viden om, at undertaget skulle skiftes, i stedet for at anmelde undertaget til DBF.

Når klager gennem oplysningerne i tilstandsrapporten har haft viden om, at undertaget skulle skiftes på tidspunktet for overtagelsen, for at undgå indtrængende vand fremadrettet som følge af udløb af undertagets levetid, fastholder DBF, at klager ikke har krav på dækning af udskiftning af undertaget, når klager ikke har lidt et dokumenterbart økonomisk tab og forsikringen ikke dækker

forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid samt forhold, som klager havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse.

Hertil har DBF reelt dækket årsagen til den indtrængende vand i form af utætheder i selve tagbelægningen, ved udskiftning af knækket rygningsssten, tilretning af rygningsssten i området omkring skorstenen samt tilretning af vingetegl 6 steder samt følgeskader i form af råd i profilbræddeloftet og DBF fastholder, at klager ikke har krav på yderligere dækning.

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

Klagerens repræsentant har i brev af 8/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Svar på selskabets bemærkninger

På vegne af klager fastholdes det, at selskabets afvisning af dækning for udskiftning af undertaget er uholdbar og ikke i overensstemmelse med gældende praksis og forsikringsvilkår. Nedenstående bemærkninger tjener som en konkret tilbagevisning af selskabets udlægning og belyser forhold af relevans for sagen.

1. Manglende vurdering af konkret skade

Selskabet henviser til den bygningssagkyndiges vurdering af undertagets materiale og levetid. Det er imidlertid irrelevant, om materialet har overskredet sin forventede levetid, hvis der foreligger konkrete skader som følge af ydre påvirkninger.

Skaderne på undertaget er veldokumenterede og relaterer sig direkte til de utætheder i tagbelægningen, som selskabet allerede har anerkendt og delvist udbedret. Disse skader er ikke alene et resultat af undertagets alder, men af eksterne forhold, der påvirker forsikringsdækningen.

2. Fejl i skøn vedrørende forventet levetid

Det bestrides, at vurderingen af undertagets materiale og levetid nødvendigvis har været korrekt eller tilstrækkelig.

Selskabet har ikke fremført dokumentation for, at undersøgelsen blev udført i overensstemmelse med gældende standarder, eller at vurderingen med rimelighed kunne forventes at identificere skjulte skader.

Det bemærkes, at skjulte skader, som i dette tilfælde kan skyldes tidligere forsømmelser, ikke er afspejlet i tilstandsrapporten.

3. Skadebegrebet og selskabets ansvar

I henhold til ejerskifteforsikringsvilkårene skal der ydes dækning for forhold, der udgør en skade på ejendommen.

Det foreliggende forhold opfylder utvivlsomt skadebegrebet, idet der er tale om væsentlige skader, herunder råd og vandskader, som har reduceret ejendommens byggetekniske værdi. Disse skader kan ikke reduceres til alene at være et spørgsmål om materialets alder.

4. Selskabets anerkendelse af relaterede skader

Selskabet har selv anerkendt og udbedret skader på tagbelægningen, som direkte har forårsaget de dokumenterede skader på undertaget. Det fremstår inkonsekvent at anerkende skader på tagbelægningen, men afvise dækning for konsekvensskader på undertaget, som er en naturlig følge af utæthederne.

5. Vildledende eller utilstrækkelige oplysninger

Det fremhæves, at tidligere ejere har forsøgt at skjule skaderne, hvilket er dokumenteret og bekræftet af selskabets egen konsulent. Dette forhold har haft betydning for klagers vurdering af ejendommen ved købet og forværrer selskabets ansvar, idet klager med rette kan forvente, at ejerskifteforsikringen dækker sådanne skjulte skader.

Afsluttende bemærkninger

På baggrund af ovenstående fastholdes det, at skaderne på undertaget skal betragtes som dækningsberettigede i henhold til forsikringsaftalen.

Det er vores opfattelse, at tilstandsrapporten ikke har givet klager tilstrækkelig mulighed for at vurdere omfanget og betydningen af de faktiske forhold ved ejendommen, herunder særligt det skæve og forskubbede tag samt de omfattende vandskader, som tidligere ejer har undladt at oplyse om. Disse forhold har været skjulte og derfor ikke muliggjort en korrekt vurdering ved købet. På denne baggrund må det konstateres, at tilstandsrapporten indeholder fejl eller væsentlige mangler i beskrivelsen af ejendommens faktiske tilstand.

Vi henleder opmærksomheden på, at de anmeldte forhold har væsentlig betydning for ejendommens konstruktion og klimaskærm, idet de konstaterede skader ved tagbelægningen og undertaget har direkte påvirket ejendommens byggetekniske værdi. Det er således bevist, at der har været forhold ved tagbelægningen, som udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand.

På baggrund af de konstaterede forhold er det vores opfattelse, at selskabet som minimum bør dække udbedringen af disse skader, med fradrag for eventuelle reparationer, som med rimelighed kunne forventes på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger. Det er dog vigtigt at understrege, at hovedparten af de anmeldte forhold er udtryk for væsentlige fejl og mangler, som ikke er nævnt i rapporten, og som klager derfor ikke havde mulighed for at tage højde for ved ejendoms købet.

Skadernes omfang og karakter er dokumenteret og kan ikke reduceres til forhold, der alene skyldes alder eller almindeligt slid."

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 3/12 2022 fremgår bl.a.:

"2. Oplysninger om skaden

Hvornår blev skaden opdaget? (dato) 01/06/2022

Hvordan blev skaden opdaget? Da det dryppede ind med vand ved regnvej.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt) Råd og utæt træværk i kvist"

Ankenævnet for Forsikring

10.

102022

Af besigtigelsesnotat af 7/1 2022 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Utætheder i ejendommens tag generelt.

Revnet rygningsssten og utæt fuge ved skorsten mod rygning.

...

Beskrivelse: Ved besigtigelsen anvises oprindelige 5" listelofters på ejendommens 1.sal. Loftene er opsat på alukraft på underside af 5x6" spær, med 120mm isolering mellem, på spærenes yderside er der udført undertag i huntonit, herpå 38X57 mm lægter med tækning af røde Frederiksholm vingetegl (Alle konstruktioner fra ejendommens opførelse i 1976).

Forsikringstager oplyser at man mange steder den senere tid har kunnet konstatere dryp af vand fra loftene spredt på det meste af 1.salen, og der ses mange steder tegn efter dråber på loftene. Foto 2-13. Loftene fremstår på dagen uden fugt.

Udvendigt ses tækning i Frederiksholm vingetegl, og teglene ligger mange steder skævt og efterlader åbninger ind til undertaget. Foto 15+ 16+29-31.

...

Ved løftning af tegl ses undertaget umiddelbart meget slidt.

Ved rygning og skorsten ses ødelagt fuge og en revnet rygningsssten, det har ikke været muligt at inspicere dette område af taget grundet stor højde i kombination med is på taget, hvorfor disse forhold udelukkende fremgår af forsikringstagers fremsendte fotos. (Billede af tag 1 + 2).

Konklusion: Indtrængende vand kan tilskrives utætheder i undertaget generelt, dette grundet et nedslidt undertag.

Når dette sammenholdes med at den valgte tegltype (Vingetegl) er meget 'åben' fordrer dette et undertag der er 100% tæt. Yderligere er der som rygning i området omkring skorsten fremstår, ingen tvivl om at der også her trænger vand ind i taget.

UDBEDRING:

Forholdene vedrørende undertag vil kun kunne udbedres ved en udskiftning af undertaget, dette vil medføre en totaludskiftning af taget. Yderligere reparation af indvendige listelofters.

Anslået pris: 350-400.000,00 Kr.+ Moms."

Af besigtigelsesnotat af 1/2 2023 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Vandindtrængen i kvist mod vest

...

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

Tag på kvist udført med 2 siddet fald under 10 grader bestående af tagbrædder med påsvejst 2 lag tagpap. Der er monteret aluminium fodblik ved front og sider.

Beskrivelse:

Forsikringstager anviser tag på kvist mod vest, som har været utæt med deraf vandindtrængen i kvist det ses, at FT har skadet begrænset ved midlertidigt at svejse tagpap på, foto 20.

Det ses på video, som forsikringstager har indsendt, at der trænger klar vand ind i sammenbygningen til kvist, se video og bilag 2

Det ses på fotos, som forsikringstager har sendt ind, at fodblikket på kvisttag er beskadiget, bilag 3.

Der ses loddetin på fodblik, hvilket er tegn på tidligere utætheder, der er repareret. Bilag 3.
På undersiden af tagbrædderne ses der aftegninger fra det har været påvirket af vand, der konstateres dog ikke råd eller nedbrydning af disse, bilag 1

Der måles ikke unormalt fugtniveau i tagbrædderne, foto 30 og 31.

Indvendig i kvist måles ikke forhøjet fugt niveau, fotos 33-38.

Konklusion:

Årsagen til vandindtrængen tilskrives utætheder og defekte aluminium fodblik.

Alderen på det skadede:
46 år gammel.

Aktuelle skader:
Defekte fodblik

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:
Det har konstruktiv betydning med råd og nedbrydning af underliggende bygningsdele til følge.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):
Ja.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:
Eftersom forsikringstager stadig har en verserende sag kørende vedrørende utæt tag på hus, vurderes det at utætheder heri har været til stede, idet forsikringstager troede dette forhold også omhandlede den første anmeldelse, for ham er et tag et tag og ikke vidste han skulle anmelde dette forhold separat. Fodblik vurderes ikke defekte ved overtagelse.

...

UDBEDRING:

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

Opstilling rullestillads, eksisterende fodblik skæres af og der svejses nyt lag tagpap på kvisttaget

Omkostningerne til det skadede:
Beløb: 10.000,00 kr. ekskl. moms

Beskrivelse af udbedring af evt. følgeskader:
Ingen følgeskader.

Ankenævnet *for* Forsikring

12.

102022

Omkostningerne til følgeskader:

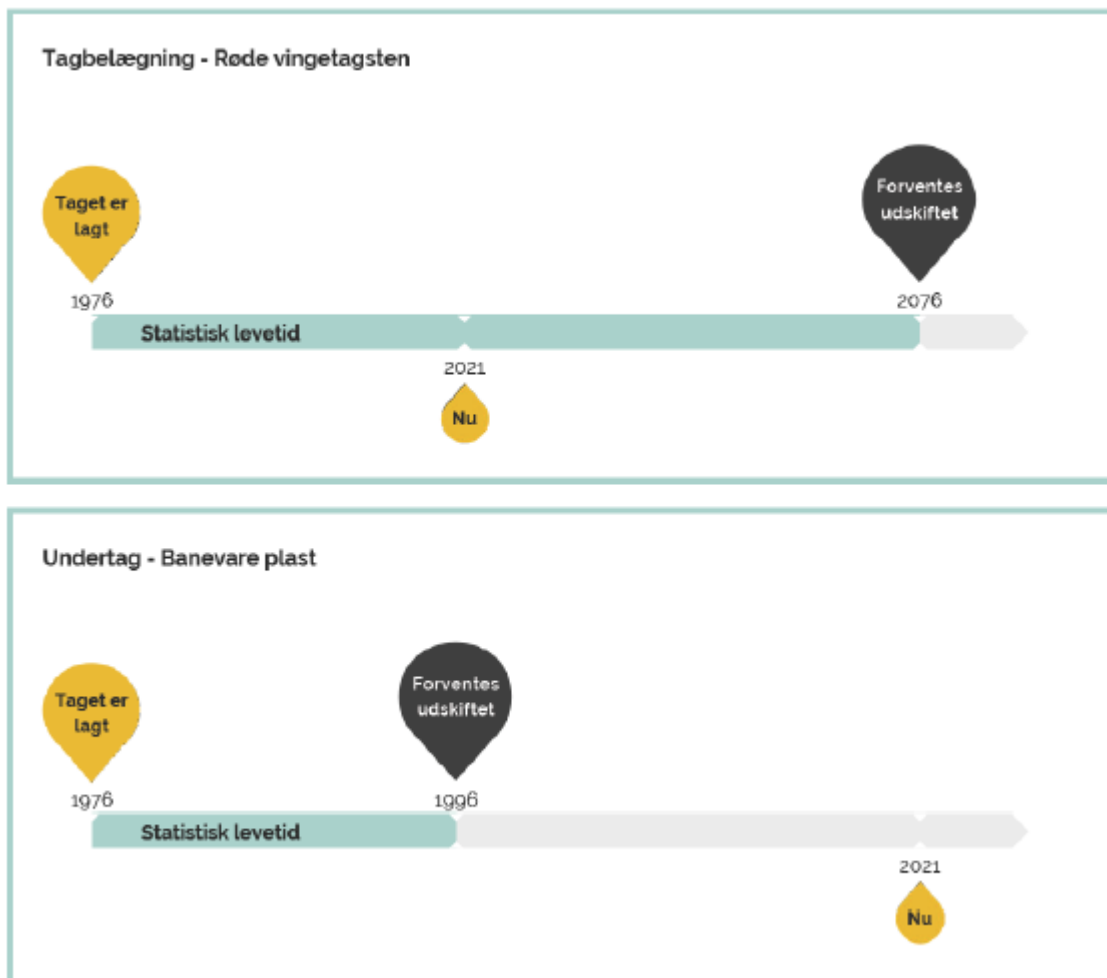
Beløb: xxxx kr. ekskl. moms"

Ankenævnet for Forsikring

13.

102022

Af tilstandsrapport af 16/2 2021 fremgår bl.a.:



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, deformering, 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.

...

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

...

4.6

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

4.7

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

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1976 med listeløfter opsat på alukraft på underside af 5 x 6" spær, med 120mm isolering mellem. På spærenes yderside er der udført undertag i huntonit og 38 x 57 mm lægter. Teglbelaegningen er udført af vingetegl. Klageren overtog ejendommen den 1/7 2021 og den 29/9 2021 anmeldte klageren vandindtrængning fra hul i tagryggen. Selskabet besigtigede ejendommen den 7/1 2022. Den 3/12 2022 anmeldte klageren vandindtrængning ved kvisten. Selskabet besigtigede ejendommen den 1/2 2023. Selskabet har dækket udskiftning af knækket rygningsssten, tilretning af rygningsssten i området omkring skorstenen, og tilretning af vingetegl 6 steder med 6.875 kr. efter selvrisko og pr. kulance udbetalt 31.750 kr. efter selvrisko for kvisttag. Selskabet har afvist dækning af udskiftning af undertag med henvisning til, at det fremgår af tilstandsrapporten, at undertagets levetid udløb 25 år før overtagestidspunktet. Selskabet har afvist at dække udskiftning af tagflade med henvisning til, at en udskiftning af undertaget også indebærer totaludskiftning af taget og dermed også vingeteglene. Klageren ønsker dækning af ødelagt undertag og omlægning/udskiftning af hele tagfladen.

Klageren har anført, at utætheder i taget og de skævt lagte og forskubbede tegl har medført omfattende skader på undertaget. Utætheder har medført konstant påvirkning af fugt og vand på undertaget, hvilket har resulteret i en væsentligt nedsat levetid. Klageren har anført, at til-

standsrapporten ikke nævner nogen problemer eller skader på undertag eller klimaskærm. Klageren har anført, at levetiden i tilstandsrapporten er udtryk for tabelopslag, som ikke udtrykker noget om bygningsdelens faktiske beskaffenhed eller konkrete skadestilstand. Tabelopslagene udgør generelle vurderinger og kan ikke anvendes som dokumentation for, at klimaskærmen og undertaget skulle være med eller uden skade på overtagelsestidspunktet.

Selskabet har anført, at det fremgår af tilstandsrapporten, at undertaget allerede burde have været udskiftet i 1996. Klageren har derfor på tidspunktet for beslutningen om købet af ejendommen haft en forventning om, at undertaget skulle skiftes. Selskabet har anført, at nedbrydningen af undertaget ikke skyldes skæve tagsten, men udløb af undertagets sædvanlige levetid. Selskabet har anført, at klageren ikke har lidt et tab som følge af, at teglene ligger skævt, idet udskiftning af undertaget indebærer totaludskiftning af vingetegl. Selskabet har anført, at den byggesagkyndige i tilstandsrapporten har gennemgået levetiden for undertaget ved konkret at undersøge, hvilke materialer undertaget er lavet af. Den bygningssagkyndige har konstateret, at undertaget er lavet af "banevare plast", som har en forventelig levetid på 20 år.

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 7/1 2022, at "Udvendigt ses tækning i Frederiksholm vingetegl, og teglene ligger mange steder skævt og efterlader åbninger ind til undertaget ... Ved løftning af tegl ses undertaget umiddelbart meget slidt. Ved rygning og skorsten ses ødelagt fuge og en revnet rygningsten, det har ikke været muligt at inspicere dette område af taget grundet stor højde i kombination med is på taget, hvorfor disse forhold udelukkende fremgår af forsikringstagers fremsendte fotos ... Konklusion: Indtrængende vand kan tilskrives utætheder i undertaget generelt, dette grundet et nedslidt undertag. Når dette sammenholdes med at den valgte tegltype (Vingetegl) er meget 'åben', fordrer dette et undertag der er 100% tæt. Yderligere er der som rygning i området omkring skorsten fremstår, ingen tvivl om at der også her trænger vand ind i taget. UDBEDRING: Forholdene vedrørende undertag vil kun kunne udbedres ved en udskiftning af undertaget, dette vil medføre en totaludskiftning af taget".

På fotografier ses vådt undertag og organisk materiale ved lister under løftede teglsten.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at 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, deformering, 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. Det fremgår af punkt 4.7, at forsikringen ikke dækker, "Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid."

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning til en udskiftning af taget under henvisning til, at forsikringen undtager "forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid." Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere dækning.

Når undertagets levetid er udløbet, må der stedvis forventes problemer med tagets tæthed. Det oplyste omfang går ikke ud over, hvad klageren må forvente af denne type af tagbelægning af pågældende alder, når undertaget er udskiftningsmodent.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har fremlagt sagkyndige erklæringer til støtte for, at andre årsager end alder skulle være hovedårsagen til, at undertaget er nedbrudt og utæt. Nævnet finder det herunder ikke bevist, at enkelte skæve tagsten, har haft afgørende betydning for undertagets levetid.

Ankenævnet for Forsikring

17.

102022

Nævnet har også lagt vægt på, at undertaget ifølge tilstandsrapporten er fra 1976, og ud fra statistisk levetidsberegning må anses for udtjent på nuværende tidspunkt – hvilket sammen med taksatorens oplysninger om, at undertaget generelt er nedbrudt understøtter utætheder i undertaget skyldes udløb af levetid.

Nævnet har videre lagt vægt på, at selskabet har dækket udbedring og tilretning af skæve og knækkede teglsten, og at der ikke er dokumentation for yderligere skader ved tagbelægningen af vingetegl.

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.



Peter Thønnings