

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. april 2025 blev i sag nr. 102031:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 25/7 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi ønsker at klage over den sagsbehandling, vi har oplevet i forbindelse med vores ejerskifteforsikring. Vi er meget utilfredse med måden, hvorpå sagen er blevet håndteret. Gentagne gange har vi oplevet, at aftaler ikke er blevet overholdt, og at kommunikationen har været mangelfuld. Vi finder det kritisabelt, at taksator hos ETU ikke har fulgt op som aftalt og har givet unøjagtige gengivelser af udtalelser fra de involverede parter. Det er særligt problematisk, at sagen 2 gange blev afvist uden besigtigelse af skaden, og det er uacceptabelt, at der gik en hel måned, før der blev foretaget en besigtigelse.

Yderligere er det bekymrende, at taksator under besigtigelsen gav tydeligt udtryk for enighed i vores observationer, herunder det betydelige bagfald på taget og andre forhold, men alligevel blev sagen afvist. Ved besigtigelsen blev vi lovet involvering i dialogen med det tagpapfirma, som taksator ville kontakte for at bekræfte de forhold, som han netop selv havde konstateret. Dette blev ikke overholdt og vi fik efterfølgende afvisning af dækning.

Vi har vurderinger fra håndværkere samt taksator fra vores husforsikring, der konkluderer, at vandskadens årsag er at 'taget ikke er korrekt udført med afvanding til tagbrønd og generelt bagfald ind mod midten af taget'.

Ankenævnet for Forsikring

2.

102031

Endvidere at skadens årsag var aktuel ved overtagelse, men at det først har udmøntet sig i vandskade nu med den hårde vinter i år, hvor 'ophobning af regnvand og tøsne ikke har kunne komme væk fra tagflade og derved gjort skade på tagpap, når det fryser til is pga. udvidelse'.

Samme håndværkere samt taksator for husforsikringen vurderer også, at et så udtalt bagflad på taget, som resulterer i at op mod 80% af taget er dækket af vand, burde have være anført i tilstandsrapport og ikke kan afvises med henvisning K1 om 'vandpytter på taget', som er normalt forekommende for sådan et tag og ikke er dækkende for skadens årsag.

Efter tidligere drøftelse med taksator, har vi været i kontakt med de tidligere ejere af ..., som har oplyst, at de fik lagt nyt tagpap umiddelbart før 2010, hvorfor der må kunne forventes at være en betydelig resterende levetid på taget, såfremt skadens årsag ikke var til stede.

Afslutningsvist talte vi med 2 tagpapfirmaer (... og ...), der begge bekræftede, at et udtalt bagfald på taget, der giver anledning til at så store mængder vand samler sig, øger risikoen for vandskade, særligt når det fryser til is, hvorved det udvider sig og skubber til samlingerne på tagpappet. Endvidere at det bare er et spørgsmål om tid før en ny skade opstår, hvis ikke vi får etableret en løsning, hvor vandet kan løbe fra.

I ETUs endelige afvisning af sagen anføres det, at vi ikke tidsmæssigt har handlet på anførte K1'er i tilstandsrapporten om vandpytter på taget. Vi er uforstående overfor, hvordan sagen kan afvises med henvisning hertil, da K1'eren jo netop ikke er dækkende for en skade som har indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. Dertil skal det nævnes, at vi har opretholdt almen vedligeholdelse med 2 gange årligt at rense tagrender og sikret uhindret afløb.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Retmæssig dækning af skade svarende til omkostninger ved udbedringer."

Selskabet har den 30/8 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Hermed skal jeg på vegne af selskabet komme med bemærkninger til klagen.

Oplysning om ejerskifteforsikringen

Klager har købt en 5-årige ejerskifteforsikring med en udvidet dækning under police ... med betingelserne BEF001.

Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 15. august 2020

Oplysning om den forsikret ejendom

Ejendommen er opført i 1936 med tilbygning i 1975. Ejendommen er i et plan med kælder. Tilbygningens tagbelægning er tagpap.

Anmeldt forhold

Klager anmelder den 20. januar 2024

Ankenævnet for Forsikring

3.

102031

Beskrivelse af skaden

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

Stueetage, stuen

Beskriv skaden (udførlig beskrivelse)

Oprindelig skade: Revne i loft i tilbygning. Revne målte ca. 1 meter i længden og 0,5 cm i bredde. Område omkring revne buede en smule ned.

Evt. udtalelse fra håndværker

Den direkte skade er pga. at der ikke er korrekt fald på tagpaptag over mod tagbrønd, herved kan regnvand og tøsne ikke komme væk fra tagflade og kan derved gøre skade når det fryser til is pga. udvidelse. Taget er ikke korrekt udført med afvanding til tagbrønd og generel bagfald ind imod midten af taget. Se yderligere detaljer i vedhæftede skadesrapport.

Forholdene er anmeldt til ejerskifteforsikring omkring 3 år og 5 måneder efter overtagelsen.

Tilstandsrapporten for ejendommen

Inden købet af ejendommen har klager modtaget tilstandsrapport ... med følgende oplysninger omkring tilbygningens tag:

B Beboelse - tilbygning		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Vandpytter på taget.
Built-up	B	
Bjælkespær	B	
Taghældning - 0 grader	B	
Tagbelægning - Tagpap/tagduge	B	

Sagsfremstilling

Efter modtagelse af anmeldelsen taler ejerskifteforsikringens taksator med skadeservice som er sat på opgaven af husforsikringen.

På baggrund af oplysninger fra skadeservice og anmeldelsen træffer ejerskifteforsikring afgørelse om at anmeldt forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade.

Besigtigelse af anmeldte forhold bliver kun foretaget, hvis taksatoren skønner dette nødvendigt for at få skaden nærmere oplyst, herunder takseret.

Efter besigtigelsen den 08. marts 2024 sender taksator på ny en afvisning med yderligere argumentation. Eftersom taksatoren ikke har fundet anledning til at involvere et tagpapfirma, har der ikke være nogen dialog som klager kunne involveres i.

Alder på tagbelægning

Klager oplyser i klageskemaet, at tidligere ejer har oplyst, at de umiddelbart før 2010 fik lagt nyt tagpap. I så fald er paptaget omkring 15 år gammel.

Tilstandsrapporten indeholder ingen oplysninger om alder/restlevetid for tilbygningens tag. Tagpappet kan i princippet være kan opførelsen i 1975 og således næsten 50 år gammel.

Uanset så har tagbelægningen på overtagelsesdagen været tæt, selvom taget ikke har haft tilstrækkeligt fald om tagbrønd.

Oplysning i tilstandsrapport

I tilstandsrapporten bliver klager gjort opmærksom på, at der er vandpytter på taget. Klager bliver advaret om, at der er forhold ved tagbelægningen, som medfører, at vandet ikke løber til tagbrønden.

Klager oplyser i klageskemaet, at 2 tagpapfirmaer har bekræftet, at det øger risikoen for vandskade, når vandet samler sig og fryser til is, hvorved det udvider sig og skubber til samlingerne på tagpappet, hvorfor det bare er et spørgsmål om tid før en ny skade opstår, hvis der ikke etableres en løsning, så vandet løber til tagbrønd.

Efter selskabets opfattelse er det et spørgsmål om slid og ælde af tagbelægningen samt husejers vedligeholdelsespligt som ikke går ud over hvad klager måtte forvente på baggrund af tilstandsrapportens anmærkning.

Tagbelægningens restlevetid påvirkes af de forhold, som tagpappet har været udsat for så som bl.a. slid grundet vejrlig forhold, manglende vedligeholdelse og materialesvigt. Hvis tagpappet er fra 1975 må levetiden anses for udløbet – selvom tagpappet skulle før fra umiddelbart før 2010 kan levetiden også her være udløbet.

Ikke korrekt udført

Den oprindelige tagkonstruktion er fra opførelsen i 1975. Ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen er dækket på ejerskifteforsikringens udvidet dækning, hvis forholdet var ulovligt på opførelsestidspunktet.

At konstruktionen ikke er udført, som man ville gøre det i dag, udgør ikke en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Det er selskabets opfattelse, at tagkonstruktion er opført efter reglerne i bygningslovgivning gældende i 1975

Vurdering

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

Denne bevisbyrde har klager ikke løftet.

Det er fortsat selskabets opfattelse, at anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringens standard dækning, idet skadesbegrebet ikke er opfyldt eller på ejerskifteforsikringens udvidet dækning, idet tagkonstruktion ikke anses for at være opført i strid med bygningslovgivning gældende i 1975."

Klageren har i mail af 17/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi henviser afgørelse vedrørende besigtigelsen foretaget den 08. marts 2024, hvor det angives, at taksatoren ikke fandt anledning til at involvere et tagpapfirma, og at der derfor ikke har været nogen dialog, som klager kunne involveres i. Denne fremstilling er ikke korrekt.

Under besigtigelsen informerede taksatoren os klart om, at han ville kontakte et tagpapfirma den efterfølgende mandag morgen. Dette gjorde han, da han var enig i vores fremstilling af sagen og bekræftede under besigtigelsen, hvad vi havde fremlagt. På baggrund af denne bekræftelse blev det besluttet, at et tagpapfirma skulle involveres for at få yderligere ekspertvurdering af tagets tilstand.

Det skal yderligere fremhæves, at vi har indhentet udtalelser fra flere parter, herunder taksator fra husforsikringen samt en tømrer, der begge har besigtiget skaden. Både husforsikringens taksator og tømreren har fastslået, at årsagen til skaden er det bagfald, som er på taget, og at denne tilstand var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Endelig finder vi det ikke retvisende, at det antydes at tagpap kan være fra 1975, da vi netop, som efterspurgt af taksator, indhentede bekræftelse fra tidligere ejer angående tagpappets faktiske alder.

Vi mener derfor, at der allerede foreligger væsentlige udtalelser og dokumentation, som understøtter vores sag, og at disse forhold bør indgå i en korrekt vurdering."

Selskabet har i brev af 9/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers bemærkninger giver anledning til følgende:

Tagpapfirma

For god orden skyld skal præciseres, at taksator efter besigtigelsen den 08. marts 2024 har været i telefonisk dialog med [tagfirma], hvorfor taksatoren derefter ikke fandt anledning til at få [tagfirma] eller andet tagpapfirma til at komme med en ekspertvurdering af tagets tilstand efter nærmere undersøgelse.

Når der ikke foretages besigtigelse eller yderligere undersøgelser på ejendommen involveres kunden ikke i sagsbehandlingen, som kan bestå af telefoniske drøftelser om forhold med kundens håndværkere eller andre med specialviden omkring forholdet.

Den tidligere uklare formulering beklages.

Årsag til utætheden

Klager anfører, at årsagen til skaden er det bagfald, som er på taget, og henviser til, at taksator fra husforsikring og tømrer begge anser, at årsagen til utætheden/skaden er det bagfald, som er på taget. Der er enighed om, at tagbelægningen mangler fald mod tagbrønden. Tagbelægningens manglende fald mod tagbrønden kan føres tilbage til opførelsen i 1975.

På overtagelsestidspunktet den 15. august 2020 har tagpappet været tæt. Utætheden opstår 3 år og 5 måneder efter overtagelsen. Taksatoren vurderer, at en utæthed i et papdækket tag ikke er 41 måneder om at give sig til kende. Utætheden kan derfor – isoleret set - ikke udgøre en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, idet ejerskifteforsikringens skadesbegreb ikke er opfyldt.

Ejerskifteforsikringens taksator har på baggrund af telefonisk drøftelse med [tagfirma] afvist, at utætheden i tagbelægningen er en følge af ringe fald mod tagbrønden. Den oprindelige tagkon-

struktion fra opførelsen i 1975 udgør – isoleret set - ikke en dækningsberettigende skade, eftersom manglende fald mod tagbrønd ikke giver nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Som tidligere anført er det klager, der har bevisbyrden for at der foreligger en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen. Som sagen foreligger oplyst, har klager ikke løftet denne bevisbyrde.

I øvrigt henvises der til, at klager i tilstandsrapporten bliver advaret om, at der er forhold ved tagbelægningen, som medfører, at vandet ikke løber til tagbrønden.

Selskabets klageansvarlig afviser at forholdet udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikring på baggrund af tilstandsrapportens anmærkning omkring vandpytter på taget jfr. nedenfor.

Min vurdering, efter gennemgang af sagen, er at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten og at det efter næsten 4 år har udviklet sig til en alvorlig skade. I tilstandsrapporten er beskrevet at der er vandpytter på taget, som jeg læser det i sagen har I ikke gjort tiltag for at stoppe at der dannede sig vandpytter på taget. At disse vandpytter nu har forårsaget skade på taget (i henhold til jer), er ikke et forhold for ejerskifteforsikringen. Når man erhverver et hus med en anmærkning i tilstandsrapporten og efter overtagelsen ikke reagerer på anmærkningen, er det et risiko man løber. Det er ikke et forhold for forsikringen.

Endvidere henvises til det tidligere anførte.

Alder på tagbelægningen

Af klagers mail til ejerskifteforsikringens taksator fremgår:

...

Faktum er at der ikke foreligger noget dokumentbevis for om og hvornår tidligere ejer har foretaget vedligeholdelse af tagpappet.

I forhold til ejerskifteforsikringens skadesbegreb er alder på tagbelægning ikke afgørende, da forsikringen ikke dækker forhold, der består i udløb af levetid jfr. betingelsernes punkt 4.6, ligesom forsikringen ikke dækker forhold, der består i sædvanligt slid eller manglende vedligeholdelse jfr. betingelsernes punkt 4.5.

Alder på tagbelægning har betydning for erstatningens størrelse ved dækningsberettigende skade

...

Ifølge tabel I dækkes tagpap fra før 2010, hvis det antages at være perioden fra 2006 til 2009, med 78%, mens tagpap fra 1975 dækkes med 20%.

Klageren har bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse, og i så fald også bevisbyrden for alder på tagbelægningen.

Sammenfattende

Klager har fortsat ikke løftet bevisbyrden for at der foreligger en dækningsberettigende skade, herunder også bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse.

Det er fortsat selskabets opfattelse, at anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringens standard dækning, idet skadesbegrebet ikke er opfyldt eller på ejerskifteforsikringens udvidet dækning, idet tagkonstruktion ikke anses for at være opført i strid med bygningslovgivning gældende i 1975."

Ankenævnet for Forsikring

7.

102031

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 2/2 2020 fremgår bl.a.:

"Beboelse

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning

K1 Mos og alger på tag

Note: Mos og algebegrøning hindrer vandafledningen fra tagfladen og øger dermed risikoen for vandindtrængning/frostspængning.

1.8 Spær og lægter

K1 Fugtpletter på spær og lægter.

1.16 Bemærkninger til skorsten

K1 Sod på skorsten i tagrum.

K2 Skorstensinddækning udført i mørtel.

Note: Risiko for revner og fugtindtrængning.

...

B Beboelse - tilbygning

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning

K1 Vandpytter på taget."

Af skadesanmeldelse af 20/1 2024 fremgår bl.a.:

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

Stueetage, stuen

Beskriv skaden (udførlig beskrivelse)

Oprindelig skade: Revne i loft i tilbygning. Revne målte ca. 1 meter i længden og 0,5 cm i bredde. Område omkring revne buede en smule ned.

Evt. udtalelse fra håndværker

Den direkte skade er pga. at der ikke er korrekt fald på tagpaptag over mod tagbrønd, herved kan regnvand og tøsne ikke komme væk fra tagflade og kan derved gøre skade når det fryser til is pga. udvidelse. Taget er ikke korrekt udført med afvanding til tagbrønd og generel bagfald ind mod midten af taget. Se yderligere detaljer i vedhæftede skadesrapport."

Af selskabets taksators mail af 9/2 2024 til klageren fremgår bl.a.:

"Tak for din anmeldelse omkring utætheder i paptag over tilbygning.

I forbindelse med behandlingen af jeres anmeldelse har jeg g.d. taget kontakt til ..., at høre nærmere om forholdene.

Ankenævnet for Forsikring

8.

102031

... som behandler følgeskaderne på vegne af jeres bygningsforsikring og jeg drøftede indholdet af hans rapport primært for, at jeg kunne få et retvisende vurderingsgrundlag for, at afgøre forholdene i relation til jeres ejerskifteforsikring.

Min vurdering tager bl.a. udgangspunkt i, at forholdet eller årsagen til forholdet skal være tilstede på overtagelsestidspunktet.

I overtog ejendommen d. 15.08.2020 og anmelder indtrængen af nedbør d. 20.01.2024.

Tidsforløbet er således 3 år og 5 måneder fra overtagelse til anmeldelse.

I jeres anmeldelse oplyser i, at taget bl.a. er opført med bagfald.

Indledningsvis er der tale om en konstruktion der på anmeldelsestidspunktet er ca. 44 år gammel.

At en konstruktion som den anmeldte sætter sig lidt over årene er sædvanligt og en eventuel aldersbestemt sætning kan ikke tages som udtryk for, at konstruktionen er opført med bagfald.

Min vurdering er, at det ikke er påvist, at skaden og / eller årsagen var til stede på overtagelsestidspunktet. Der er således ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Argumentet er bl.a. , at en utæthed i et papdækket tag ikke er 41 måneder om, at give sig til kende.

Samtidig er det ikke rimeligt, at forestille sig, at en gennemtrængning af nedbør til jeres stue er 41 måneder om, at opstå.

Sammenholdes dette med bemærkningen i tilstandsrapporten har i allerede inden underskrivelse af købsaftalen fået oplyst, at nedbør ikke ledes 100% til afløb.

Den bygningssagkyndige skriver følgende:

B Beboelse - tilbygning		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Vandpytter på taget.

Jeg kan desværre ikke være behjælpelig med dækning af forholdene.

Hvis du har yderligere oplysninger som endnu ikke er fremsendt er du velkommen til, at skrive til mig."

Af selskabets taksators mail til klageren af 18/3 2024 fremgår bl.a.:

"Tak for en god besigtigelse med jer og efterfølgende samtaler.

I fortsættelse af de forhold vi drøftede har jeg haft kontakt dels til jeres håndværker ... men også til Phønix Tag. Der er i princippet 2 af hinanden uafhængige forhold :

Spontant utæthed i tagpapdækningen som har medført følgeskader.

Ringe fald mod tagbrønd med deraf følgende ophobning af nedbør.

Den spontante utæthed i tagpapdækningen opstået 44 måneder efter overtagelse af ejendommen har jeg tidligere argumenteret for ikke er at betragte som et dækningsberettiget forhold i ejerskifteforsikringens regi.

Det springende punkt har været om den utæthed er opstået som følge af det lave tagfald. Ifølge de oplysninger jeg har modtaget fra Phønix Tag kan der ikke være sammenfald. Phønix Tag er også blevet forelagt spørgsmålet omkring tagpappets estimerede levetid set i lyset af nedbørsmængderne på tagfladen. Det er primært solens ultraviolette stråling som nedbryder tagpap. Solens ultraviolette stråler har vanskeligere ved, at trænge ned til tagpappet så den vurdering jeg har modtaget fra Phønix Tag er, at tagpapbelægningens estimerede levetid ikke bliver negativt påvirket af det ophobede vand snarere tvært imod. Det medgives, at der er nedbøjning i bærende dele af tagkonstruktionen men det fastholdes, at denne nedbøjning er sædvanligt forekommende og således ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Min vurdering af 09.02.2024 er således uændret og yderligere underbygget af ovennævnte oplysninger."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvad dækker forsikringen?

3.1. Forsikringen dækker

3.1.1. Udbedring af skade på bygningerne.

3.1.2. Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.2 Dækningen er betinget af, at:

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

...

4. Hvad dækker forsikringen ikke?

4.1 Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, 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.

...

17. Udvidet dækning

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

17.1 Ulovlige bygningsindretninger

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

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

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

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1936 med en tilbygning fra 1976 – den 15/8 2020. Klageren anmeldte den 20/1 2024 "oprindelig skade: Revne i loft i tilbygning", og at "den direkte skade er pga. at der ikke er korrekt fald på tagpaptag over mod tagbrønd, herved kan regnvand og tøsne ikke komme væk fra tagflade og kan derved gøre skade når det fryser til is pga. udvidelse. Taget er ikke korrekt udført med afvanding til tagbrønd og generel bagfald ind mod midten af taget". Klageren ønsker, at selskabet dækker skaden.

Klageren har anført, at hun har vurderinger fra håndværkere samt taksator fra husforsikrings-selskabet, der konkluderer, at årsagen til vandskaden er, at "taget ikke er korrekt udført med afvanding til tagbrønd og generelt bagfald ind mod midten af taget". Klageren har anført, at "skadens årsag var aktuel ved overtagelse, men at det først har udmøntet sig i vandskade nu med den hårde vinter i år, hvor 'ophobning af regnvand og tøsne ikke har kunne komme væk fra tagflade og derved gjort skade på tagpap, når det fryser til is pga. udvidelse'." De samme håndværkere og taksator for husforsikringsselskabet vurderer også, at et så udtalt bagfald på taget, som resulterer i, at op mod 80% af taget er dækket af vand, burde have være anført i tilstandsrapport og ikke kan afvises med henvisning K1 om "vandpytter på taget", som er normalt forekommende for sådan et tag og ikke er dækkende for skadens årsag. Klageren har anført, at taksator under besigtigelsen gav tydeligt udtryk for enighed i observationerne – herunder det betydelige bagfald på taget og andre forhold – men alligevel blev sagen afvist. Klageren har oplyst, at hun ved besigtigelsen blev lovet involvering i dialogen med det tagpapfirma, som taksator ville kontakte for at bekræfte de forhold, som han netop selv havde konstateret, men at dette ikke blev overholdt. Klageren har oplyst, at hun – efter drøftelser med taksator – har været i kontakt med de tidligere ejere, der har oplyst, at de fik lagt nyt tagpap umiddelbart før

Ankenævnet for Forsikring

11.

102031

2010. Klageren har anført, at det derfor må kunne forventes, at der er en betydelige resterende levetid på taget. Klageren har oplyst, at "afslutningsvist talte vi med 2 tagpapfirmaer (... og ...), der begge bekræftede, at et udtalt bagfald på taget, der giver anledning til at så store mængder vand samler sig, øger risikoen for vandskade, særligt når det fryser til is, hvorved det udvider sig og skubber til samlingerne på tagpappet. Endvidere at det bare er et spørgsmål om tid før en ny skade opstår, hvis ikke vi får etableret en løsning, hvor vandet kan løbe fra". Hvad angår, at selskabet i deres endelige afvisning anfører, at der ikke tidsmæssigt er handlet på de anførte K1'ere i tilstandsrapporten omkring vandpytter på taget, har klageren anført, at hun er uforstående heroverfor, da K1'eren jo netop ikke er dækkende for en skade, som har indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. Klageren har påpeget, at der er opretholdt almen vedligeholdelse ved 2 gange årligt at rense tagrender og sikre uhindret afløb.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringens basisdækning, da skadesbegrebet ikke er opfyldt. Selskabet har anført, at tagpappet på overtagelsestidspunktet den 15. august 2020 var tæt, og at utætheden opstod 3 år og 5 måneder efter overtagelsen. Selskabet har oplyst, at selskabets taksator har vurderet, at en utæthed i et papdækket tag ikke er 41 måneder om at give sig til kende.

Selskabet har oplyst, at selskabets taksator ikke har fundet anledning til at involvere et tagpapfirma, og der derfor ikke har været nogen dialog, som klageren kunne involveres i. Hvad angår, at klageren oplyser, at tidligere ejer har oplyst, at de umiddelbart før 2010 fik lagt nyt tagpap – og at paptaget i så fald er omkring 15 år gammelt – har selskabet påpeget, at tilstandsrapporten ikke indeholder oplysninger om alder/restlevetid for tilbygningens tag. Selskabet har anført, at tagpappet derfor i princippet kan være fra opførelsen i 1975 og således næsten 50 år gammelt. Uanset alderen så har tagbelægningen på overtagelsesdagen været tæt, selvom taget ikke har haft tilstrækkeligt fald. Selskabet har anført, at "i tilstandsrapporten bliver klager gjort opmærksom på, at der er vandpytter på taget. Klager bliver advaret om, at der er forhold ved tagbelægningen, som medfører, at vandet ikke løber til tagbrønden". Selskabet har anført, at "klager

oplyser i klageskemaet, at 2 tagpapfirmaer har bekræftet, at det øger risikoen for vandskade, når vandet samler sig og fryser til is, hvorved det udvider sig og skubber til samlingerne på tagpappet, hvorfor det bare er et spørgsmål om tid før en ny skade opstår, hvis der ikke etableres en løsning, så vandet løber til tagbrønd", men at "efter selskabets opfattelse er det et spørgsmål om slid og ælde af tagbelægningen samt husejers vedligeholdelsespligt som ikke går ud over hvad klager måtte forvente på baggrund af tilstandsrapportens anmærkning", og at "tagbelægningens restlevetid påvirkes af de forhold, som tagpappet har været udsat for så som bl.a. slid grundet vejrlig forhold, manglende vedligeholdelse og materialesvigt. Hvis tagpappet er fra 1975 må levetiden anses for udløbet – selvom tagpappet skulle før fra umiddelbart før 2010 kan levetiden også her være udløbet". Hvad angår forsikringens udvidede dækning, har selskabet afvist dækning med henvisning til, at tagkonstruktionen er opført efter reglerne i bygningslovgivningen, der var gældende i 1975. Selskabet har anført, at den omstændighed – at konstruktionen ikke er udført, som man ville gøre i dag – ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4, at forsikringen ikke dækker "forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, 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".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tilbygningens tag, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

13.

102031

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt "1.1 Tagbelægning/rygning" vedrørende tilbygning A, at der er "vandpytter på taget". Forholdet har fået karakteren K1.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren overtog den forsikrede ejendom den 15/8 2020 og anmeldte forholdet den 20/1 2024.

Nævnet finder, at klageren på baggrund af tilstandsrapporten inden overtagelsen af ejendommen har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning, og at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet af yde forsikringsdækning for forholdet omkring taget.

Hvad angår forsikringens udvidede dækning finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Nævnet bemærker, at det tillige i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 17.1 er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

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 :

Ankenævnet *for* Forsikring

14.

102031

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Hans-Jørgen Nymark Beck', written in a cursive style.

Hans-Jørgen Nymark Beck