

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 19. februar 2025 blev i sag nr. 102219:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I brev af 2/9 2024 har klagerens advokat bl.a. anført:

"På vegne af [klageren] indgiver jeg klage over

Domus forsikring A/S

...

som følge af, at selskabet har afvist dækning af skade på ejendommens tag. Afvisningen er begrundet i

- a) tilstandsrapportens angivelser omkring taget - og endelig
- b) dækningsforbehold på forsikringen
- c) ingen aktuel skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet

1. Baggrund

[Klageren] købte ejendommen for kr. 2.495.999,- med overtagelse den 15. september 2021. Ejendommen bebos af [klagerens familiemedlemmer]. Købsaftalen vedlægges som **bilag 1**. I forbindelse med handlen modtog hun tilstandsrapport ..., **bilag 2**.

Ejerskifteforsikring er 5-årig og tegnet med udvidet dækning med selvrisiko kr. 5.000,- pr. skade og maksimalt kr. 25.000,- i forsikringens løbetid. Policen vedlægges som **bilag 3**.

2. Skaden

Den 7. august 2023 efter stormvejr kunne det konstateres, at der løb vand ned langs væggene i køkkenet og i udestuen. Sidstnævnte omfattes ikke af nærværende klage. Husforsikringen blev kontaktet og klager tog samtidig kontakt til et tagfirma. I korte træk har tagfirmaet konkluderet,

at taget ikke umiddelbart kan repareres – og bygningsforsikringen (...) har henvist til ejerskifteforsikringen. Skaden blev herefter anmeldt til ejerskifteforsikringen, **bilag 4**.

Forsikringsselskabet har første gang 18. december 2023 afvist dækning med henvisning til tilstandsrapportens oplysninger om lunger og buler i taget og et korresponderende dækningsforbehold på forsikringen. Selskabets taksator har konkluderet, at skadeårsagen er fugeslip omkring to taghætter og således ikke de oplyste og undtagne buler og lunger. Taksatorrapporten vedlægges som **bilag 5**. Der har siden været korrespondance mellem først klager og selskabet, siden klagers advokat og selskabet uden held.

3. Tilstandsrapporten

Følgende fremgår af tilstandsrapporten om taget:

...

Forholdet er kategoriseret med gult, dvs. at bygningsdelens funktion kan svigte på 'længere sigt'. Hvilket vil sige efter mere end 2 år jf. tilstandsrapportens definitioner.

4. Policen

Af policen fremgår følgende klausul:

...

5. Byggeteknisk rapport

Klager har efterfølgende indhentet rapport fra rådgivningsfirmaet ..., hvilken vedhæftes som **bilag 6**. Af rapporten fremgår følgende:

...

Følgende konkluderes på rapportens side 2 midt:

'Der ses således at være tale om et tag, som er gennemgribende fejlbehæftet og frembyder risici for vandindtrængen i langt højere grad end oplyst i tilstandsrapporten.'

Dertil kommer manglende bærende underlag ved skorstenen, som frembyder risiko for såvel utæthed som personskade. Taget kan simpelthen risikere at bryde sammen på dette sted med risiko for, at nedfaldne bygningsdele falder igennem til beboelsen.

Et sådant forhold skulle være kategoriseret som 'rød', hvis det skulle være retvisende. Følgelig anbefaler rådgiver, at udbedring iværksættes hurtigst muligt. Følgende fremgår af rapporten:'

Samme sted fremgår det, at udbedring bør sættes i værk så hurtigt som muligt ud fra tagets samlede antal svagheder.

Udbedring vil fordre, at hele tagfladen udskiftes, dvs. al tagpap, underpap, hætter og underlag (gl. tagpaptag) skal gennemgås for fejl og mangler. Dette skønnes at koste i størrelsesorden **kr. 420.000,- inkl. moms**. Der kan være krav om efterisolering som følge af det gennemgribende arbejde. I givet fald vil prisen skønnes at være i størrelsesorden **kr. 580.000 inkl. moms**. Der henvises til rapportens side 3, pkt. 2-4.

6. Argumentation

a) Tilstandsrapportens angivelser

Af tilstandsrapporten jf. ovenfor fremgår det alene, at der kan komme utætheder ved lunger og folder på længere sigt, hvilket vil sige efter mere end 2 år. I nærværende sag er utætheder opstået tidligere end 2 år. Yderligere får man indtryk af, at man blot skal holde folder og lunger under

opsyn og sørge for lapning af disse, hvis det ser ud til, at de vil knække. Det giver indtryk af et mindre men dog væsentligt problem, som fordrer opmærksomhed men samtidig betyder relativt begrænsede udgifter.

Imidlertid er forholdet dét, at hele taget er lagt forkert med en mangfoldighed af fejl, som hver især frembyder væsentlig risiko for utæthed – og endda i et enkelt tilfælde risiko for personskade. Hertil kommer, at tagets tilstand er af en sådan karakter, at det skal lægges helt om. Betydende en ganske væsentlig udgift i størrelsesorden ½ mio kr.

Forholdet har givet sig udslag i skader allerede og frembyder som beskrevet nærliggende risiko for yderligere skader indenfor en kort tidshorison.

Forholdet findes at gå langt ud over, hvad klager måtte forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten. Det har ikke været muligt for klager at tage forholdets reelle karakter/omfang i betragtning, hvorfor forholdet er klart forkert beskrevet. Udgangspunktet er derfor, at selskabet er pligtig at anerkende, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Dette helt i tråd med eksempelvis AKF 83.827, hvor vedbendbevoksning havde fået karakteren K3 med bemærkning om risiko for fugtskader. Det viste sig efter overtagelsen, at bevoksningen havde forøvet skader på tagkonstruktionen og isoleringen. Dette rakte – trods kategoriseringen som en kritisk skade, der medfører skader - udover, hvad klager havde kunnet tage i betragtning og var således dækningsberettiget.

b) Dækningsforbeholdet

Selskabet har taget dækningsforbehold for *'fugtskader - herunder råd, svamp og skimmel – der er opstået som følge af vandindtrængen ved lunger/blankt vand på tag, der er anmærket i tilstandsrapportens skade 1'*. Forbeholdet er koblet direkte op på tilstandsrapportens beskrivelse og må derfor forstås således, at det direkte tager sigte på den meget begrænsede skaderisiko forbundet med enkelte lunger, som over tid (mere end 2 år) kan sprække og forårsage vandindtrængen, hvis der står blankt vand på tagfladen. Når det efterfølgende har vist sig, at der imidlertid ikke er tale om en afgrænset problematik, som forholdsvist billigt og enkelt kan håndteres – men derimod et krav om gennemgribende tagrenovering indenfor kort tid – kan dækningsforbeholdet ikke gøres gældende.

Er selskabet af den opfattelse, at dækningsforbeholdet skal tolkes udvidende, bliver resultatet et omfattende og generelt dækningsforbehold i strid med dækningsbekendtgørelsen. Det vil således ej heller kunne gøres gældende. Der henvises til kendelserne AKF sagsnr. 84.782, 85.837, 85.886, 87.634 og 88249.

c) Nærliggende risiko for skade på tidspunktet for overtagelsen

Selskabet har gjort gældende, at klager på baggrund af tilstandsrapporten måtte forvente, at der indtraf skader på ejendommens tag fra ca. 2 år efter udarbejdelse af tilstandsrapporten og fremefter. Da vandindtrængen er sket næsten 2 år efter overtagelse – og mere end 2 år efter tilstandsrapportens udarbejdelse – har der efter selskabets opfattelse ikke ved overtagelsen været hverken en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade. Dette bestrides.

Tilstandsrapportens beskrivelse af taget er klart forkert og langt fra dækkende for forholdets reelle karakter og omfang. Følgelig kan forholdet ikke unddrages dækning ved at henvise til den tids-horisont for skader, som tilstandsrapporten i de forkerte oplysninger bibringer klager.

Klager har overtaget en ejendom med et tag, som har vist sig at være lagt forkert. Dette forhold var til stede på tidspunkter for overtagelse. Forholdet frembyder en alvorlig og langt større risiko for vandindtrængen end oplyst og endda sammenbrud med risiko for personskade til følge jf. vedhæftede rapport fra [rådgivningsfirma]. Forholdet er under 2 år fra overtagelse begyndt at materialisere sig i vandindtrængen og en langt flere skader må forventes løbende jf. rapporten.

NB! Det bemærkes i denne sammenhæng, at skadeårsagen til de allerede skete vandskader ikke er lunger og buler - som nævnt i tilstandsrapporten og taget forbehold for - men fugeslip ved taghætter, der er fejludført. Taghætterne er jf. rapporten de oprindelige, som er ført igennem fra det gamle tag uden at sørge for den fornødne tætning/svejsning.

På denne baggrund er det opfattelsen, at der på tidspunktet for overtagelsen mindst var nærliggende risiko for skader. Dette i overensstemmelse med princippet i eksempelvis AKF 69699, hvor der var konstateret svamp i en gulvkonstruktion. Denne blev dækket husforsikringen men ejerskifteforsikringen blev pålagt at dække udgifterne til den resterende del af gulvkonstruktionen, som var årsag til svampeangrebet og følgelig frembød nærliggende risiko for (flere) skader.

Da parterne ikke har kunne nå til enighed, er nærværende klage nødvendiggjort. Parternes korrespondance vedlægges som **bilag 7**.

7. Sammenfatning

Klager fastholder, at forholdet udgør en skade, subsidiært en nærliggende risiko for skader – som i øvrigt langt overgår de forventninger hun er blevet bibragt i tilstandsrapporten.

Det er klagers opfattelse, at skaden ikke kan unddrages dækning med henvisning til tilstandsrapporten, hvor forholdet er klart forkert beskrevet og ikke giver tilnærmelsesvist rette indtryk af forholdets karakter og omfang.

Yderligere kan selskabet ikke undtage dækning med henvisning til det med tilstandsrapporten korresponderende dækningsforbehold, som har vist sig at hvile på et forkert grundlag og ikke kan rumme forholdets reelle karakter og omfang. Hvis dækningsforbeholdet udstrækkes til at omfatte dette, vil forbeholdet blive af så generel karakter, at det ikke kan gøres gældende.

8. Krav

På baggrund af ovenstående er det klagers opfattelse, at selskabets afslag er i strid med ankenævnspraksis. Selskabet påstås derfor pålagt at dække skaden og følgelig betale den fulde udgift – med fradrag af selvrisiko - for den nødvendige udbedring af taget, idet der henvises til vedlagte rapport.

Yderligere påstås selskabet pålagt at erstatte klagers udgifter til advokatbistand til sagens håndtering frem til udarbejdelse af nærværende klage, i alt **kr. 19.161,25** jf. vedlagte fakturaer, **bilag 8**."

Selskabets advokat har den 20/9 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"I. Sagens faktiske omstændigheder

Klager har som også i klageskriftet nævnt til Domus Forsikring anmeldt vandindtrængen i køkkenet den 21. august 2023, ca. 2 år efter overtagelsen, den 15. september 2021.

Ejendommen er som anført i den af klager modtagne tilstandsrapport (klagers bilag 2) opført i 1973.

Om taget fremgår det af tilstandsrapporten, at tagbelægningen er et fladt tag af tagpap med en taghældning mellem 1-15 grader, samt at det ikke for skønsmanden var muligt at konstatere oplægningstidspunktet for den valgte tagtype, hvorfor den statistiske restlevetid ikke kunne beregnes.

Domus Forsikrings taksator besigtigede ejendommen den 3. oktober 2023, hvilket mundede ud i en taksatorrapport (klagers bilag 5).

Klager benyttede sig også af rådgivningsfirmaet ... med henblik på at undersøge taget nærmere. Af det byggetekniske notat (klagers bilag 6) fremgår blandt andet, at:
'Formålet er, ved primært visuel gennemgang, at vurdere fejl og mangler ved eksisterende tagpap-tag, samt vurdere og overslagsprissætte evt. nødvendige tiltag.'

[Samarbejdspartner] overtog herefter på vegne af Domus Forsikring sagsbehandlingen af klagers anmeldte forhold.

[Samarbejdspartner] har truffet og fastholdt sin afgørelse vedrørende det konstaterede vandindtrængen i køkkenet henholdsvis den:

- 20. juni 2024, hvilken afgørelse fremlægges som **bilag A**,
- 10. juli 2024 (klagers bilag 7), og
- 22. juli 2024 (klagers bilag 7).

Efter klagers fortsatte indsigelser traf Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdelingen endvidere afgørelse den 2. august 2024 (klagers bilag 7), hvor forholdet igen blev afvist.

Nedenfor skal undertegnede kommentere, hvorfor Domus Forsikring fastholder sin afvisning af de anmeldte forhold.

II. Fugeslip omkring taghætte

Som det følger af taksatorrapporten (klagers bilag 5) vurderede Domus Forsikrings taksator, at den konstaterede vandindtrængen skyldes fugeslip omkring taghætte på ejendommens tag.

Det er en betingelse for ejerskifteforsikringens dækningspligt, at det anmeldte forhold bestod på overtagelsesdagen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4A.

Forholdet blev som tidligere nævnt anmeldt ca. 2 år efter overtagelsesdagen, og taksator vurderede at fugerne først er blevet utætte efter overtagelsen, idet der ikke ses vandindtrængen før dette tidspunkt.

Der skal yderligere henvises til forsikringsbetingelsernes punkt 5H og 5I, hvoraf fremgår at forhold som skyldes sædvanligt slid eller udløb af sædvanlig levetid ikke dækkes af ejerskifteforsikringen.

Ejerskifteforsikringen skal heller ikke dække, hvis forholdet ikke afviger fra, hvad der kan forventes af ejendomme af tilsvarende alder og samme vedligeholdelsesstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4B.

Hertil skal bemærkes, at det må forventes at gamle fuger ved gamle taghætter på ejendommens tag løbende skal vedligeholdes og udskiftes.

Forholdet afviger derfor heller ikke nævneværdigt fra, hvad klager måtte forvente af fugerne.

Såfremt at forholdet havde været dækningsberettiget, skal det også i øvrigt bemærkes, at Domus Forsikrings taksator har vurderet at udskiftning af fuge ved taghætterne vil koste mindre end 5.000 kr., hvilke forhold heller ikke er dækket af forsikringen, idet beløbet er under gældende selvrisiko.

På baggrund af ovenstående har Domus Forsikring afvist dækning af fugeslip ved taghætter.

III. Tagpaptaget

I forbindelse med at klager fik rådgivningsfirmaet til at udarbejde det omtalte byggetekniske notat vedrørende klagers tagpaptag, har klagers advokat gjort gældende, at ejerskifteforsikringen skal dække udskiftning af hele taget, idet taget ifølge rådgivningsfirmaet lider af flere håndværksmæssige fejl.

Hertil skal bemærkes, at klager ikke har anmodet rådgivningsfirmaet om hjælp til at undersøge årsagen til den anmeldte vandindtrængen i køkkenet, men har i stedet fået firmaet til at foretage generel mangelgennemgang af taget. Dette fremgår også som tidligere nævnt at notatets formål.

Det skal i den forbindelse understreges, at ejerskifteforsikringen ikke er forpligtet til at dække alle håndværksmæssige fejl ved en ejendom, herunder dets tag, men skal udelukkende dække skader, der opfylder skadebegrebet i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 4A-4B.

Konstaterede håndværksmæssige fejl er altså ikke en tilstrækkelig betingelse til at skadebegrebet er opfyldt.

Ejerskifteforsikringen er kun pligtig at erstatte skader eller nærliggende risiko herfor, hvis de forelå senest ved overtagelsen og hvis de afviger fra, hvad der kan forventes af tilsvarende bygninger af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Ved skade forstås i forsikringsbetingelsernes forstand brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter brugbarheden nævneværdigt.

Ved nærliggende risiko forstås, at der erfaringsmæssigt vil indtræde en skade, såfremt der ikke sættes ind med omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Ankenævnet *for* Forsikring

7.

102219

• Overtagelsestidspunktet

Ejerskifteforsikringen skal som ovenfor nævnt ikke dække skader, hvis ikke de bestod på overtagelsestidspunktet.

Af tilstandsrapporten fremgår udtrykkeligt, at den beskikkede bygningssagkyndige ikke kunne konstatere konkrete utætheder i tagpaptaget ved huseftersynet.

Ejerskifteforsikringen er derfor ikke pligtig at erstatte utætheder som er opstået efter overtagelsen, idet skaderne ikke bestod på overtagelsestidspunktet.

Det af rådgivningsfirmaet konstaterede udgjorde heller ikke en nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet, da der først er konstateret vandindtrængen, der i øvrigt vurderes at skyldes fugeslip, 2 år efter overtagelsen.

Allerede på baggrund heraf er ejerskifteforsikringen ikke pligtig at erstatte de af rådgivningsfirmaet konstaterede forhold, men der skal dog alligevel i det følgende gøres yderligere bemærkninger til, hvorfor Domus Forsikring ikke mener, at der er tale om dækningsberettigede forhold.

• Tagets vedligeholdelsesstand

Ejerskifteforsikringen er heller ikke i henhold til skadebegrebet pligtig at dække de af rådgivningsfirmaet konstaterede forhold ved taget, hvis tagets vedligeholdelsesstand ikke afviger fra, hvad klager kunne forvente af tilsvarende tage af samme alder og stand.

Indledningsvist skal nævnes, at den beskikkede bygningssagkyndige ikke ved huseftersynet kunne klarlægge oplægningstidspunktet af taget, hvilket er anført i tilstandsrapporten.

Klager har modtaget og læst tilstandsrapport forud for købet af ejendommen, og i den anledning accepteret ikke at kende til tagets opsætningstidspunkt samt accepteret at man ikke har kunne beregne tagets statistiske restlevetid.

Som tidligere nævnt følger det af tilstandsrapporten, at ejendommen er fra 1977 og at taget var et fladt tagpaptag med en taghældning på 1-15 grader.

Derudover fremgår det af den generelle hustypebeskrivelse i tilstandsrapportens om enfamiliehusse fra perioden ca. 1960 – 1975, at:

'Flade tage med tagpap er også typisk for denne periode.'

Ved opmærksomhedspunkter i tilstandsrapporten fremgår, at:

'De ældste paptage er af mindre god kvalitet og kræver derfor jævnligt opmærksomhed i forhold til slitage.'

Klager kunne derfor også forvente at tagpaptage på denne hustype, som er gamle, kræver opmærksomhed og vedligehold.

Manglende vedligehold eller udløb af tagets levetid, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5H og 5I erstattes ikke.

På baggrund af ovenstående må det også lægges til grund, at de af rådgivningsfirmaet konstaterede håndværksmæssige fejl ved klagers tagpaptag ikke går ud over, hvad klager måtte forvente af taget, hvorfor forholdet ikke er dækningsberettiget.

- **Forhold nævnt i tilstandsrapporten**

Udover det allerede anførte, skal det også bemærkes, at klager er blevet gjort opmærksom på tagets stand i tilstandsrapporten.

Ejerskifteforsikringen skal ikke dække forhold nævnt i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5B.

Som det fremgår af Domus Forsikrings afgørelser samt klageskriftet følger det af tilstandsrapporten, at der er konstateret flere buler, folder og lunger i tagpapelbelægningen og forholdet er karakteriseret med gult hus, hvilket indikerer en alvorlig skade.

At ovenstående er nævnt i tilstandsrapporten, understøtter også at tagets stand på overtagelsestidspunktet ikke afviger fra, hvad klager kunne forvente af det, og derfor er der ikke tale om dækningsberettigede skader eller risici herfor.

- **Forhold klart forkert beskrevet**

I klageskriftet gør klager gældende, at der ikke er tale om alvorlige skader, men i stedet kritiske skader, hvorfor klager mener tagets stand er klart forkert beskrevet.

Dette bestrider Domus Forsikring.

Hertil skal bemærkes, at hvorvidt noget er klart forkert beskrevet naturligvis ikke skal holdes op mod den af klager rekvirerede rapport, der også først er foretaget 2 år efter huseftersynet, men i stedet ud fra faglige standarder for den bygningsagkyndige og dennes erhverv på tidspunktet for besigtigelsen.

Af håndbog for de beskikkede bygningsagkyndige, der fremlægges som **bilag B**, (s. 22) fremgår endvidere, at:

'Der er et betydeligt fagligt skøn forbundet med vurderingen af skaders alvorlighed. Der kan derfor forekomme helt naturlige og acceptable forskelle mellem forskellige bygningsagkyndiges bedømmelse af den samme skade, uden at dette udgør en fejl i rapporten og uden at det kan afgøres, hvilken vurdering der er den mest korrekte.'

I klageskriftet er det endvidere gjort gældende, at det anmeldte forhold har vist sig tidligere end 2 år efter overtagelsen, og at klager er af den opfattelse, at alvorlige skader (gult hus) ikke bør anvendes i sådanne situationer.

I den forbindelse fremlægges også, som **bilag C**, Sikkerhedsstyrelsens vejledning for skade og vurdering i tilstandsrapporter, hvoraf det om alvorlige skader (gult hus) fremgår (s. 8), at:

'Det er meget individuelt, hvordan en skade udvikler sig, da vejrforhold og vedligeholdelse har indflydelse på udviklingen. Udviklingen kan senere vise sig at ske hurtigere end 2 år, men skaden kan også udvikle sig væsentligt langsommere end 10 år.'

Den beskikkede bygningssagkyndige skønnede ved sit huseftersyn, at der var alvorlige skader på tagpaptaget og dette har vist sig at være korrekt ca. 2 år efter klagers overtagelse af ejendommen.

På baggrund heraf er der heller ikke tale om forhold som er klart forkert beskrevet, og ejerskifteforsikringen skal således ikke anerkende dækning herfor.

• Policeforbehold

Domus Forsikring skal også gøre ankenævnet opmærksom på, at ejerskifteforsikringen har taget forbehold for dækning af netop fugtskader som følge af den bygningssagkyndiges alvorlige anmærkning i tilstandsrapporten.

I klageskriftet fremfører klager, at Domus Forsikrings forbehold er for generelt formuleret.

Ifølge ankenævnspraksis skal et gyldigt forbehold:

- a) angå bestemte bygningsdele,
- b) have udgangspunkt i tilstandsrapporten, og
- c) må ikke være af generel karakter.

Netop på baggrund heraf vedrører forbeholdet alene fugtskader, herunder råd, svamp og skimmel, der er opstået som følge af vandindtrængen fra de buler, folder og lunger som fremgår af tilstandsrapporten.

Forbeholdet vedrører bestemte bygningsdele og tager udgangspunkt i det af den bygningssagkyndige konstaterede.

Klager skriver endvidere i klageskriftet, at:

'Når det efterfølgende har vist sig, at der imidlertid ikke er tale om en afgrænset problematik, som forholdsvis billigt og enkelt kan håndteres – men derimod et krav om gennemgribende tagrenovering indenfor kort tid – kan dækningsforbeholdet ikke gøres gældende.'

Hertil skal bemærkes, at et dækningsforbehold ikke kan tilsidesættes, blot fordi forsikringstageren mener det bliver for dyrt selv at udbedre et ikke dækningsberettiget forhold.

Formålet med forbeholdet er netop at forsikringsselskabet kan tage forbehold for dækning af skader, når disse er kendte på overtagelsestidspunktet og forsikringsselskabet begrundet det i tilstandsrapporten.

Da klager selv kendte til skaden, burde klager selv have undersøgt og taget højde for forbeholdet ved købet af ejendommen.

• Den udvidede dækning

Domus Forsikring skal kort nævne, at det faktum at klager har tegnet udvidet dækning, ikke kan føre til et andet resultat, idet undtagelserne til dækningspligten også gøre sig gældende for den udvidede dækning.

Derudover ses klager ikke at have bevist, at der foreligger ulovlige bygningsindretninger.

Klagers rådgiver har i øvrigt i det byggetekniske notat anført, at:

'Tagkonstruktionen er generelt udført efter datidens normer, med et tagfald på et absolut minimum og anseelige afstande til de indeliggende nedløbsbrønde.'

IV. Dækning af udgifter

I klageskriftet gør klager gældende, at Domus Forsikring skal dække udbedringsomkostningerne forbundet med at udskifte hele taget samt udgifter til advokatbistand.

Klager har i klageskriftet anført, at udbedringsomkostningerne skønnes at være i størrelsesorden af kr. 580.000 inklusiv moms.

• Udbedringsudgifter

Såfremt ankenævnet mod forventning mener, at der er tale om dækningsberettigede forhold vedrørende tagpaptaget, skal det naturligvis bemærkes, at indklagede bestrider størrelsen på de af klager opgjorte udbedringsomkostningerne.

Derudover har klager på intet tidspunkt har taget hensyn til afskrivning for forbedringer i henhold til forsikringsbetingelsernes fastsatte afskrivningstabeller.

I afskrivningstabellerne er tagpap reguleret, hvorfor afskrivning naturligvis skal ske i overensstemmelse hermed.

• Advokatbistand

Domus Forsikring mener heller ikke, at ejerskifteforsikringen skal dække udgifter til advokatbistand, da det udelukkende er rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand, der kan kræves dækket, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4G.

Bistand til advokat forud for klagen samt til klagen ved Ankenævnet for Forsikring er og har ikke været nødvendigt for klager.

Ankenævnet er et privat klagenævn oprettet af Forbrugerrådet Tænk og Forsikring & Pension med henblik på at gøre det billigere og nemmere for forbrugere at klage over forsikringsselskaber uden advokatbistand og uden at skulle bruge retssystemet.

ooo000ooo

Afslutningsvist gør Domus Forsikring gældende, at klager ikke har godtgjort, at fugeslippet ved taghæfterne eller de øvrige forhold ved tagpaptaget udgjorde en skade eller en nærliggende risiko herfor på overtagelsestidspunktet, udover de forhold, klager allerede er blevet oplyst om i tilstandsrapporten.

Domus Forsikring gør også afslutningsvist gældende, at selskabet ikke er forpligtet til at erstatte udbedringsomkostninger eller udgifter til advokatbistand."

Klagerens advokat har i brev af 2/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"1. Tagets restlevetid og forventelige stand

Selskabet gør gældende, at tagets levetid er udløbet, og at taget ikke er i ringere stand end taget på sammenlignelige ejendomme. Det anføres, at ejendommen er opført i 1973.

Imidlertid er taget ikke det oprindelige tag, som ejendommen er opført med. Det fremgår af tidligere tilstandsrapport, at forrige har lagt nyt tag i sin 4 årige ejertid. Sælger har beboet ejendommen i 15 år, hvorfor taget på klagers overtagelsestidspunkt var maksimalt 19 år gammelt og ikke knapt 50 år, som antaget af selskabet. På tidspunktet for overtagelsen var det da også klart, at der ikke var tale om et gammelt tag. Dette fremgår tydeligt af fotos i såvel bilag 6 som i selskabets egen taksatorrapport, bilag 5.

Det bemærkes, at den bygningssagkyndige er forpligtet til at gøre sig bekendt med den tidligere tilstandsrapport. Den bygningssagkyndige har da også anført løbenummeret på tidligere tilstandsrapport. Alligevel har han oplyst, at 'oplægningstidspunktet for den valgte tagtype er ukendt, hvorfor den statistiske restlevetid ikke kan beregnes', bilag 2, side 7. Det er objektivt forkert.

Det er således fejlagtigt, når det antages, at tagets levetid er udløbet. Følgelig skal tagets stand ikke sammenlignes med et udløbet tag men med et tag i første halvdel af levetiden og dermed med en væsentlig restlevetid.

2. Skaden, herunder omfang, årsag og oprindelsestidspunkt

Skaden kan ikke isoleres til en brudt fuge, der kan repareres for kr. 5.000,-. Dette er alene det forhold, der bevirker, at klager bliver opmærksom på tagets tilstand.

Ejendommen er købt med et tæt tag med nogen buler og lunger. I tilstandsrapporten er der gjort opmærksom på risikoen for, at disse buler og lunger kan knække og bevirke vandindtrængen. Følgelig har selskabet indtegnet ejendommen med et matchende dækningsforbehold. Den naturlige forståelse af tilstandsrapportens oplysninger er, at der givetvis skal holdes øje med buler og lunger og køber må forvente en forholdsvis begrænset udgift til udbedring af disse.

Sagens kerne er imidlertid, at det har vist sig, at taget er behæftet med langt alvorligere og vidtrækkende konstruktionsproblemer, som frembyder nærliggende risiko for såvel vandindtrængen helt generelt over tagfladen (og ikke begrænset til få steder med buler og lunger), som personskade, da taget er så dårligt understøttet, at der er risiko for sammenbrud. Dette forhold bestod på overtagelsestidspunktet.

Udover at der nu ses at være nærliggende risiko for vandindtrængen over hele tagfladen og ikke kun få steder, som skal overvåges eller udbedres for en begrænset sum, består der en skade i form af nedsat værdi og brugbarhed. Bygningsdelen er af en sådan ringe beskaffenhed i sin konstruktion, at den frembyder ikke alene det almindelige vedligeholdskoncept for et tagpaptag med nogen buler og lunger som oplyst men vedligehold i en udstrækning svarende til en total udskiftning jf. rapport i bilag 6.

Det rækker langt udover, hvad der må forventes i forhold til tilstandsrapportens angivelser og omfanget af det korresponderende dækningsforbehold. Selskabet er følgelig forpligtet til at dække forholdet. Der henvises til AKF 70.745 (halvfærdigt pudsearbejde) og AKF 70.217 (forkert facade-maling). Her fik klagerne medhold. Nævnet lagde vægt på, at klagerne ud fra tilstandsrapporternes oplysninger var berettigede til at forvente, at udgifterne til udbedring hhv. vedligehold var langt mindre end de viste sig at være. Samme princip ses i sagerne AKF 69.026 (tag med kortere restlevetid måtte udskiftes), 67.632 (vinduer var tørre og afskallede og oplystes i TR at kunne udbedres, men skulle udskiftes) og 66.830 (tagsten fik karakteren K3 fugtphobning, alle tagsten

måtte skiftes), hvor klagerne var berettigede til at forvente, at reparation kunne ske, men hvor total udskiftning viste sig nødvendig. Præcis som tilfældet er i nærværende sag.

Der henvises endvidere til U2000.1248V, bilag 10, i sammenlignelig sag, hvor den bygningsgagkyndige havde noteret kritiske skader ved ejendommens tag i form af manglende tætningsskum flere steder med fugtproblemer til følge. Det viste sig imidlertid, at hele tagfladen var berørt, hvorfor udbedring fordrede total udskiftning. Landsretten tilkendte derfor husejerne erstatning svarende til udbedringsudgiften med fradrag for forbedring, da der hidtil ikke havde været undertag, hvilket nu ville blive tilfældet.

Selskabet gør gældende, at klager har forsømt at vedligeholde taget. Imidlertid kan de konstaterede forhold som netop beskrevet ikke imødegås ved almindelig vedligehold. Det bemærkes, at den konstaterede vandindtrængen ikke er sket i forbindelse med de buler/lunker, som er beskrevet i tilstandsrapporten og undtaget dækning. Den konkrete vandindtrængen er sket i forbindelse med en utæt fuge men vigtigere er det at hæfte sig ved, at taget er så grundlæggende forkert lagt med nærliggende risiko for gennemgående vandindtrængen over hele fladen. Det er ikke muligt at imødegå denne risiko ved almindelig vedligehold men alene ved udskiftning af belægningen som beskrevet i rapporten, bilag 6. Der er ingen dokumentation for manglende vedligehold, som kunne have imødegået den risiko og udgift, som klager nu står med.

Selskabet er derfor pligtig at dække udbedring af de konstaterede forhold med respekt af tabel H svarende til et mindre end 20 år gammelt tagpaptag, dvs. 93% af udbedringsudgiften.

Skulle selskabet få medhold i, at forholdet ikke er dækningsberettiget, da står klager med en udgift til et helt nyt tag. Får hun ikke dette udført, vil de kommende vandskader og eventuelle sammenbrud af taget ikke blive dækket af husforsikringen, da klager nu er blevet gjort bekendt med tagets rette beskaffenhed. Dette er en risiko og udgift, som hun ikke med nogen rimelighed kunne have taget i betragtning ud fra tilstandsrapportens oplysninger. Havde tagets tilstand været retvisende beskrevet, ville det enten have medført, at handlen ikke var blevet gennemført - eller gennemført med en anden og væsentligt lavere pris for ejendommen. Disse muligheder har klager mistet på grund af fejl i tilstandsrapporten.

3. Advokatudgifter

Selskabet anfører, at det har været unødvendigt at benytte advokatbistand til sagen, og at advokatudgifter til håndtering af nævnssagen ikke dækkes. Sidstnævnte er korrekt og er følgelig ikke påstået dækket. For så vidt angår advokatbistand til sagen før klage til nævnet har dette været nødvendigt. Selskabet har i det hele afvist dækning og har i en længere periode ikke svaret i sagen. Først efter min indtræden i sagen, har det været muligt at få et afslag med begrundelse. Afslaget er imidlertid uberettiget jf. ovenfor i det hele."

Selskabets advokat har i brev af 13/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Det kan efter Domus Forsikrings opfattelse ikke lægges til grund, at tagpaptaget generelt blev nyopført for ca. 19 år siden, som er anført af klager i dennes seneste indlæg af 2. oktober 2024.

I tilstandsrapporten fremlagt som bilag 9, side 9, anførte tidligere ejere under sælgeroplysningerne, at der ikke var foretaget til- eller ombygninger i dennes ejertid, men oplyste på side 11, at der havde været en utæthed i tagpaptaget i hvilken forbindelse der var blevet lagt 'nyt tagpap'.

Som det fremgår af taksatorrapporten fremlagt som sagens bilag 5, kunne tagkonsulent ... fra [tagfirma] ved sit besøg på ejendommen den 11. august 2023 konstatere følgende:

'Tagkonsulenten ... fra [tagfirma] konstaterede ved sit besøg fredag 11.8.2023:

At [tagfirma] ikke ville tilbyde reparation af taget, da de ikke kunne stå inde for det, da taget skal udskiftes. Han sagde at der var monteret nyt tagpap for nyligt, men at det var gjort utroligt dårligt.'

Man har således bibeholdt det oprindelige tagpaptag, men lagt et nyt lag tagpap ovenpå det eksisterende.

Som det endvidere fremgår af taksatorrapporten fremlagt som sagens bilag 5, side 2, om årsagen til vandindtrængning flere år efter overtagelsesdagen, vurderet til at være forårsaget af taghætterne der ikke var blevet skiftet i forbindelse med, at man påførte det oprindelige ældre tagpaptag et nyt lag tagpap.

Således anføres det i taksatorrapporten, bilag 5, side 2:

'Taghætterne var ikke skiftet i forbindelse med den nye taglægning, men var blevet svejset på udenom, og dette var ikke gjort ordentligt og var langt fra holdbart (billede vedhæftet). Det er hans skøn at det umiddelbart er under en af disse hætter, at det drypper ind i huset.'

Som det endvidere fremgår af det byggetekniske notat, fremlagt som sagens bilag 6, er tag- og tagkonstruktion generelt udført efter datidens normer, men der er som også omtalt i tilstandsrapporten forhold der kunne medføre utætheder.

I tilstandsrapporten side 11, position 1, anførtes således med skadeskarakteren gul:

...

Karakteren gul beskriver alvorlige skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt, hvilket svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

Kort sigt er når den bygningssagkyndige ud fra sin indsigt og erfaring skønner, at skaden udvikler sig negativt indenfor en periode på ca. 2 år, hvilket med andre ord betyder, at skadeskarakteren gul, alvorlige skader, betyder at den beskikkede bygningssagkyndige har vurderet, at forholdet kan medføre alvorlige skader, måske ikke inden for de første to år, men efter to år.

Klager anmeldte som bekendt vandindtrængen i køkkenet den 21. august 2023 ca. 2 år efter overtagelsen den 15. september 2021.

På tidspunktet for overtagelsesdagen var der ikke nærliggende risiko for skade, ligesom klager ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten og skadeskarakteren har fået tilstrækkelige oplysninger til at kunne tage forholdets reelle karakter i betragtning.

Klager blev i øvrigt i forbindelse med indtegnning af ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring gjort opmærksom på, at Domus Forsikring netop, som følge af den alvorlige skadeskarakteranmærkning i tilstandsrapporten tog et policeforbehold, se herved sagens bilag 3, side 2.

Ligeledes policeforbeholdet indebærer efter Domus Forsikrings opfattelse, at der ej heller er dækning for de anmeldte forhold.

Ankenævnet for Forsikring

15.

102219

Med henvisning til ovennævnte fastholder Domus Forsikring således, at der ikke af klager er ført bevis for, at det påklagede forhold er dækket under den indtegnede ejerskifteforsikring."

Klagerens advokat har i brev af 13/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"1. Tagets restlevetid og forventelige stand

Selskabet har i tidligere indlæg anført, at taget var oprindeligt – det vil sige fra husets opførelse i 1973.

Dette er tilbagevist med de fremlagte tilstandsrapporter, herunder sælgeroplysningerne fra klagers handel.

Det noteres, at selskabet nu accepterer dette, dog med en bemærkning om, at taget ikke er totalt udskiftet for maksimalt 19 år siden. Det er helt korrekt. Som tidligere beskrevet er der lagt nyt tagpap ovenpå det gamle. En del af årsagen til problemerne med det eksisterende tagpap er netop, at det gamle tagpaptag ikke er klargjort således, at det på tilfredsstillende vis kan danne grundlag for det nye tagpap. Dertil kommer, at de gamle, eksisterende taghætter er ført igennem, tagpapbaner er for korte mv.

Situationen er fortsat den, at skaderne hverken efter deres art eller omfang stemmer overens med de, der er beskrevet risiko for i tilstandsrapporten - og at de ikke kan udbedres uden at lægge tagpappet helt om. Tilstandsrapporten er ikke retvisende og klager er pålagt en omlægning af tagpaptaget fremfor de småreparationer, som tilstandsrapporten giver indtryk af som tilstrækkelige indenfor nogle år.

Følgelig kan forholdet ikke undtages hverken med henvisning til tilstandsrapporten eller dækningsforbeholdet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tidligere tilstandsrapport af 18/11 2004 fremgår bl.a.:

"Sælgers oplysninger om ejendommen

...

		Ja	Nej	Ved ikke
8.	Tage			
8.1	Har taget været utæt?	☒	☐	☐
"	Hvis ja, hvor?			
	Ja men der er lagt nyt tagpap.			

Af gældende tilstandsrapport af 8/7 2021 fremgår bl.a.:

"Tagbelægning - Tagpap/ tagduge

Oplægningstidspunktet for den valgte tagtype er ukendt, hvorfor den statistiske restlevetid ikke kan beregnes.

...

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE				
BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Der er flere bulder, folder og lunger i tagpapbelægninge..	Der er ikke konstateret utætheder, men på sigt kan folder blive til knæk i tagpapbelægningen. Det bør derfor holdes under opsyn.	-

..

Af selskabets taksatorrapport af 3/10 2023 fremgår bl.a.:

"Taksatorbeskrivelse:

FT [familiemedlemmer] oplevet vand ned i loft i køkken 2 år efter overtagelse, hvor gammelt aftræk til emhætte har siddet

...

Der kunne ikke konstateres fugt i loft køkken eller badeværelse.

...

Væg er med normal fugt

...

3. Årsag og omfang

Årsag er vurderet til at være fugeslip omkring disse 2 stk. taghætter.

...

Der var tydelig fugeslip omkring hætter, denne er hætte til højre

...

Her fra hætte til venstre

...

Vandindtrængen er kommet 2 år efter overtagelse, vilkår for en dækningsberettiget skade er ikke opfyldt."

Af byggeteknisk notat af 22/1 2024 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Formål:

Formålet er, ved primært visuel gennemgang, at vurdere fejl og mangler ved eksisterende tagpap-tag, samt vurdere og overslagsprissætte evt. nødvendige tiltag.

Forhistorie:

Ejendommen er et fritliggende enfamiliehus i et plan opført i år 1973. Den er tidstypisk i stil, materialer og byggeteknik. Ejer har nyligt overtaget ejendommen og har tegnet ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring A/S, sag nr. ... Ejer har pga. tagets tilstand, anmeldt denne som en skade/nærliggende risiko for skade, og fået afslag. På den baggrund er [rådgivningsfirma] bedt om en teknisk udtalelse.

Konstruktion og udførelse:

Under dette punkt omtales alene forhold vedr. tagpaptaget og dets hætter, kanter m.v. Tagkonstruktionen er generelt udført efter datidens normer, med et tagfald på et absolut minimum og anselige afstande til de indeliggende nedløbsbrønde.

Besigtigelse:

Ved besigtigelsen kunne nedenstående konstateres, hvilket samtidig giver svar på advokatens spørgsmål 1, 'hvad er galt?'

1.1 Sidste lag tagpap er lagt forkert. Det underliggende lag er ikke gjort klar til et nyt lag ovenpå. Den underliggende pap er med en del dampbuler. Sådanne skal fjernes/udbedres før nyt lag pap kan lægges oven på. Forholdet giver risiko for utæthed.

1.2 Sidste lag tagpap opfylder ikke det professionelle krav om at banelængder skal være over 1 m. Der ses stumper ned til ca. 0,15 m. Forholdet peger på, at belægningen ikke er udført af fagfolk.

1.3 Omkring taghætte fra emhætte er tagbrædder(underlaget) kraftigt eftergivende grundet manglende lokal understøttelse. Dette betyder risiko for revnedannelser ved overgangen til taghætten, og stor risiko for vandskade.

1.4 Gamle taghætter i plast er ikke skiftet på trods af mange tydelige tegn på nedbrydning efter varme fra påsvejt pap op af siderne. Disse hætter burde have været udskiftet med nye.

1.5 Omkring et flertal af hætterne ses flere nyere og ældre lag af dårligt tilsluttende og indtørret fugemasse. Forholdet giver risiko for utæthed.

1.6 Stedvis ses papkanter med åbentstående samlinger. Forholdet signalere risiko for utæthed.

1.7 Ved tidligere skorstensgennemføring i tagudhæng, mangler det bærende underlag helt. Udførelsen giver risiko for personskade, og risiko for utæthed.

1.8 Sternkapsler er løstsiddende. Forholdet var muligvis ikke til stede ved udarbejdelse af TR.

2

Hvordan udbedres.

Der kan være tale om to forskellige løsninger:

2.1 Det vurderes som et minimum at al tagpap, underpap og hætter udskiftes, og at underlaget skal gennemgås for fejl og mangler, samt udbedres hvis mangler.

Derudover kan der ved større arbejder på tage, også være et krav om at taget samtidig skal efterisoleres. Det skal derfor, i den konkrete situation, vurderes om rentabiliteten ved at efterisolere tilsiger at efterisolering skal ske. Hvis dette kan kræves, vil en udbedring kunne foregå som nedenstående.

2.2 Efterisolering af fladt tag vil i reglen kunne udføres som det der kaldes en varmt-tags-løsning, hvilket vil sige isoleringsbatts ovenpå den eksisterende overflade, efter denne er forberedt til løs-

ningen. Den præcise rentabilitetsvurdering bør foretages af den udførende entreprenør, da denne kender de konkrete priser på begge ydelser.

3

Totaludskiftning af alt i taget?

Et sådant arbejde vurderes ikke at være påkrævet. *)

4

Priser

Ad 2.1 overslagspris inkl. moms kr. 420.000. Indbefatter ny tagpap m.v. på korrekt underlag.

Ad 2.2 overslagspris inkl. moms kr. 580.000. Indbefatter ny tagpap på efterisolering samt ny og forhøjet stem.

5

Risiko ved at lade stå til.

Overfladen har som beskrevet en del synlige usikkerheder som hver især vil kunne resultere i vandskade og/eller rådskaade. Det er ikke til at give en tidshorisont for hvornår en skade vil opstå, men ud fra tagets samlede antal 'svagheder' vurderes det at udbedring bør startes så hurtigt som praktisk muligt.

*) I forbindelse med gennemgangen af lofterne er det registreret at en del spots er fjernet uden at der er etableret en tæt lukning af det tiloversblevne hul. Det er oplyst at forholdet ikke var til stede da TR blev udarbejdet, men det kan på sigt give store mængder fugt/vand i tagkonstruktionen, og for at undgå dette, bør der hurtigt etableres en tæt lukning af samtlige åbentstående huller i loftets dampspærre."

Nævnet har fået forelagt faktura af 16/1 2024, 4/7 2024 og 23/8 2024 vedrørende advokatudgifter på henholdsvis 7.000 kr., 7.187,50 kr. og 4.973,75 kr. inklusive moms. Det fremgår af police af 2/9 2021:

"For denne police gælder disse forbehold/klausuler

- Forsikringen dækker ikke fugtskader – herunder råd, svamp og skimmel – der er opstået som følge af vandindtrængen ved lunger/blankt vand på tag, der er anmærket i tilstandsrapportens skade 1. Forbeholdet omfatter underlag for tagpap, spær og isolering."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

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

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

A Forhold under den i policen oplyste selvrisiko.

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

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

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

...

21. Udvidede dækning

Alle Ejerskifteforsikringens øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet Ejerskifteforsikringen. Dækningen er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Du kan se, om du har valgt den udvidede dækning på din police.

...

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og 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 du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås. "

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1973 med et fladt tagpaptag med en taghældning mellem 1-15 grader. Det fremgår af sælgeroplysningerne i tidligere tilstandsrapport af 18/11 2004, at der er lagt nyt tagpap i sælgers ejerperiode, og at sælger har boet i ejendommen i 4 år. Det fremgår af den gældende tilstandsrapport, at oplægningstidspunktet for tagpaptaget er ukendt, hvorfor den statistiske restlevetid ikke kan beregnes. Klageren overtog ejendommen den 15/9 2021 og anmeldte den 21/8 2023 vandindtrængning fra taget og ned i køkkenet. Selskabet besigtigede ejendommen den 3/10 2023. Klageren rekvirerede et rådgivningsfirma, som gennemgik tagpaptaget for fejl og mangler. Selskabet afviste dækning.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til udbedring af taget i henhold til byggeteknisk notat af 22/1 2024. Klageren har anført, at udbedring vil kræve, at hele tagfladen udskiftes, hvilket skønnes at koste 420.000 kr. inklusive moms. Der kan være krav om efterisolering, hvorefter prisen skønnes til 580.000 kr. inklusive moms. Klageren ønsker, at selskabet skal dække hendes advokatudgift med 19.161,25 kr.

Klageren har anført, at forholdet udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade. Skadeårsagen til de allerede skete vandskader er ikke lunger og buler – som nævnt i tilstandsrapporten og policeforbeholdet – men fugeslip ved taghætter, der er fejludført. Taghætterne er de oprindelige, som er ført igennem fra det gamle tag uden at sørge for den fornødne tætning/svejsning. Skaden kan ikke undtages dækning med henvisning til tilstandsrapporten, hvor forholdet er klart forkert beskrevet og ikke giver rette indtryk af forholdets karakter og omfang. Af tilstandsrapporten fremgår det alene, at der kan komme utætheder ved lunger og folder på længere sigt, hvilket vil sige efter mere end 2 år, jf. tilstandsrapportens definitioner. I nærværende sag er utætheder opstået tidligere end 2 år. Yderligere får man indtryk af, at man blot skal holde folder og lunger under opsyn og sørge for lapning af disse, hvis det ser ud til, at de vil knække. Det giver indtryk af et mindre, men dog væsentligt problem, som fordrer opmærksomhed, men samtidig betyder relativt begrænsede udgifter. Imidlertid er forholdet dét, at hele

taget er lagt forkert med en mangfoldighed af fejl, som hver især frembyder væsentlig risiko for utæthed – og endda i et enkelt tilfælde risiko for personskade. Hertil kommer, at tagets tilstand er af en sådan karakter, at det skal lægges helt om. Forholdet har givet sig udslag i skader allerede og frembyder nærliggende risiko for yderligere skader inden for en kort tidshorisont. Klageren har anført, at selskabet ikke kan undtage dækning med henvisning til dækningsforbeholdet i policen, som har vist sig at hvile på et forkert grundlag og ikke kan rumme forholdets reelle karakter og omfang. Hvis dækningsforbeholdet udstrækkes til at omfatte dette, vil forbeholdet blive af så generel karakter, at det ikke kan gøres gældende.

Selskabet har anført, at den konstaterede vandindtrængning skyldes fugeslip ved taghætterne, og at klageren ikke har godtgjort, at forholdet udgjorde en skade eller en nærliggende risiko herfor på overtagelsestidspunktet. Forsikringen dækker ikke forhold, som skyldes sædvanligt slid eller udløb af sædvanlig levetid, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5H og 5I, og det må forventes, at gamle fuger ved gamle taghætter på ejendommens tag løbende skal vedligeholdes og udskiftes. Udbedring af forholdet vil i øvrigt koste under forsikringens selvrisikobeløb. Selskabet har anført, at klageren ikke har godtgjort, at de øvrige forhold ved tagpaptaget udgjorde en skade eller en nærliggende risiko herfor på overtagelsestidspunktet – udover de forhold som klageren allerede er blevet oplyst om i tilstandsrapporten. Selskabet har desuden taget et policeforbehold for dækning af netop fugtskader som følge af den alvorlige anmærkning i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at undtagelserne til dækningspligten også gælder for den udvidede dækning, og at klageren i øvrigt ikke har bevist, at der foreligger ulovlige bygningsindretninger. Selskabet afvist størrelsen af de af klageren opgjorde udbedringsudgifter og udgifter til advokatbistand.

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 3/10 2023, at "FT [familiemedlemmer] oplevet vand ned i loft i køkken 2 år efter overtagelse, hvor gammelt aftræk til emhætte har siddet ... Der kunne ikke konstateres fugt i loft køkken eller badeværelse. ... Væg er med normal fugt ... Årsag er vurderet til at være fugeslip omkring disse 2 stk. taghætter. ... Vandindtrængen er kommet 2 år efter overtagelse, vilkår for en dækningsberettiget skade er ikke opfyldt".

Det fremgår af byggeteknisk notat af 22/1 2024 rekvireret af klageren, at "Tagkonstruktionen er generelt udført efter datidens normer, med et tagfald på et absolut minimum og anselige afstande til de indeliggende nedløbsbrønde. ... Ved besigtigelsen kunne nedenstående konstateres ... 1.1 Sidste lag tagpap er lagt forkert. Det underliggende lag er ikke gjort klar til et nyt lag ovenpå. Den underliggende pap er med en del dampbuler. Sådanne skal fjernes/udbedres før nyt lag pap kan lægges oven på. Forholdet giver risiko for utæthed. 1.2 Sidste lag tagpap opfylder ikke det professionelle krav om at banelængder skal være over 1 m. Der ses stumper ned til ca. 0,15 m. Forholdet peger på, at belægningen ikke er udført af fagfolk. 1.3 Omkring taghætte fra emhætte er tagbrædder (underlaget) kraftigt eftergivende grundet manglende lokal understøttelse. Dette betyder risiko for revnedannelser ved overgangen til taghætten, og stor risiko for vandskade. 1.4 Gamle taghætter i plast er ikke skiftet på trods af mange tydelige tegn på nedbrydning efter varme fra påsvejt pap op af siderne. Disse hætter burde have været udskiftet med nye. 1.5 Omkring et flertal af hætterne ses flere nyere og ældre lag af dårligt tilsluttede og indtørret fugemasse. Forholdet giver risiko for utæthed. 1.6 Stedvis ses papkanter med åbentstående samlinger. Forholdet signalere risiko for utæthed. 1.7 Ved tidligere skorstensgennemføring i tagudhæng, mangler det bærende underlag helt. Udførelsen giver risiko for personskade, og risiko for utæthed. 1.8 Sternkapsler er løstsiddende. Forholdet var muligvis ikke til stede ved udarbejdelse af TR". Det fremgår, at "Overfladen har som beskrevet en del synlige usikkerheder som hver især vil kunne resultere i vandskade og/eller rådskade. Det er ikke til at give en tidshorisont for hvornår en skade vil opstå, men ud fra tagets samlede antal 'svagheder' vurderes det at udbedring bør startes så hurtigt som praktisk muligt".

Det fremgår af policen, at "Forsikringen dækker ikke fugtskader – herunder råd, svamp og skimmel – der er opstået som følge af vandindtrængen ved lunker/blankt vand på tag, der er anmærket i tilstandsrapportens skade 1. Forbeholdet omfatter underlag for tagpap, spær og isolering".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

Nævnet bemærker, at det faktum – at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt – ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagpaptaget, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at tagpaptaget er ulovligt udført i henhold til bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets taksator på baggrund af sin besigtigelse af taget har vurderet, at årsagen til vandindtrængning i køkkenet er fugeslip omkring 2 stk. taghætter. Nævnet har også lagt vægt på, at der først er konstateret vandindtrængning ca. 2 år efter overtagelsen, og at der på den baggrund ikke er dokumentation for, at tagpaptaget var utæt på overtagelsestidspunktet, eller at der på dette tidspunkt i øvrigt var nærliggende risiko for skade på bygningen.

Nævnet har også lagt vægt på, at løbende vedligeholdelse og udskiftning af fuger må anses som en del af den almindelige vedligeholdelse af en ejendom, herunder fuger omkring taghætter på et fladt tagpaptag, der er særligt udsat for vind og vejr.

Nævnet bemærker, at forsikringen ikke dækker "Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse", og "Forhold, der alene består i udløb af konstruktions- eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid", jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.H og 5.I.

Ankenævnet for Forsikring

24.

102219

For tagets øvrige stand har nævnet også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten med gult hus, at "Der er flere bulder, folder og lunker i tagpapbelægninge[n]" og "Der er ikke konsta[te]ret utætheder, men på sigt kan folder blive til knæk i tagpapbelægningen. Det bør derfor holdes under opsyn". Klageren har derfor på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning, og forholdet er derfor ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der – ud over vandindtrængning – ikke er konstateret aktuelle svigt i konstruktionen.

Nævnet finder – henset til sagens karakter og udfald – at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til advokatbistand.

Det som klageren i øvrigt har anført – herunder indholdet i rapport af 22/1 2024 – kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck