

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. april 2025 blev i sag nr. 102263:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Kirkebjerg Parkvej 12, 2.
2605 Brøndby

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 klage af 11/9 2024 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Min klient, ..., købte den 01.09.2017, ejendommen beliggende ..., jf. bilag 1.

Der blev udarbejdet tilstandsrapport, jf. bilag 2.

Der blev tegnet ejerskifteforsikring, jf. bilag 3.

Efter overtagelsen og indflytning i huset viste det sig, at der var alvorlige vandindtrængende/mangler ved taget.

Forholdet blev anmeldt til ejerskifteforsikringen, jf. bilag 4, der ikke ønskede at dække skaden, jf. bilag 5.

Jeg henviser til min klients korrespondance med ejerskifteforsikringen, jf. bilag 6 samt bilag 7 – korrespondance med ejerskifteforsikringen og undertegnede.

Jeg henviser tillige til bilag 8, korrespondance med [klagerens bygningskonstruktør].

Der er efterfølgende indhentet byggetekniskvurdering af sagen, hvorefter det viser sig, at der er alvorlige fejl. Dette bevirker, at utæthederne vil forårsage alvorlige skader på ejendommen, hvis ikke disse udbedres.

Ankenævnet for Forsikring

2.

102263

Det viser sig tillige, at fejlen allerede var til stede på tidspunktet for overdragelsen.

Det er min helt klare opfattelse, at ejerskifteforsikringen har pligt til at dække skaden.

Jeg forbeholder mig retten til at indsende yderligere dokumentation og rapporter fra sagkyndige mv.

Under hensyn til min klient skal jeg anmode om at sagen hastebehandles, idet taget fortsat er utæt og vandet fortsat kan trænge ind."

Selskabet har den 4/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"I nærværende sag har indklagedes klageafdeling truffet afgørelse.

Afgørelsen af 1. oktober 2024 fremlægges som bilag A.

Klager opfordres (A) til at meddele, om klagen ved Ankenævnet for Forsikring opretholdes.

Såfremt klagen opretholdes, skal indklagede anmode om, at der fastsættes frist for realitetssvar fra indklagede til Ankenævnet for Forsikring i anledning af den til Ankenævnet for Forsikring indgivne klage."

Nævnet har modtaget selskabets klageafdelings brev af 1/10 2024 til klageren.

Klagerens advokat har i brev af 8/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"I ovennævnte sag kan jeg meddele, at klagen opretholdes og jeg skal anmode om, at klagen fremmes hurtigst muligt.

For så vidt angår Domus Forsikrings svar, skal jeg komme med følgende bemærkninger.

Klager har fået bygningskonstruktør, ..., som er teknikker, til at gennemgå taget og tagkonstruktionen.

Det er hans konklusion, at taget pr. overtagelsestidspunktet var behæftet med en aktuel skade, hvor der var nærliggende risiko for alvorlige skader på huset samt bygningsindretninger.

Det er tillige hans opfattelse, at det er udført i strid med den gældende bygningslovgivning og at der ikke kan opnås dispensation.

Den byggesagkyndige, som udfærdigede rapporten på købstidspunktet, har helt klart overset de problemer der var i huset.

Jeg vedhæftet skrivelse supplerende skrivelse fra [klagerens bygningskonstruktør] som igen bekræfter ovennævnte.

For så vidt angår den omstændighed, at der var forbehold i forsikringen, blev dette ændret således

at dette blev begrænset til kun at omfatte karnappen med det flade tag. Der er således ikke foretaget udbedringer på andre dele af taget og ej heller været bekendt med at der skulle være noget galt med andre dele af taget før nærværende. Havde man vidst dette, ville man have taget kontakt til forsikringen langt tidligere.

Det må fastholdes, at der på tidspunktet for overtagelse af ejendommen var en aktuel skade eller en skade der medførte nærliggende risiko for skade på resten af ejendommen.

Det fastholdes, at der fra ejerskifteforsikringens side må ske dækning af skaden og at dette fremmes af Ankenævnet."

Selskabet har i brev af 2/12 2024 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af indklagede, Domus Forsikring A/S, herefter Domus Forsikring, skal undertegnede herved kommentere den af klagerne indgivne klage.

i. Supplerende faktiske omstændigheder

Klagerne erhvervede ejendommen beliggende ... med overtagelse efter det i købsaftalen (bilag 1) oplyste den 1. september 2017.

Salgsopstilling fremlægges som sagens bilag B.

Klager fik i forbindelse med handlen udleveret tilstandsrapport af 14. juni 2017 (bilag 2), hvori der vedrørende taget er angivet (s. 7):

'Tagets restlevetid : Det har ikke været muligt at slå tagets restlevetid op i tabellen, fordi ...

Note: Tagbelægningstypen er ikke med i Huseftersynsordningens tabel for restlevetider (underlaget).

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:

Tagbelægning: ukendt

Underlag: ukendt

Inddækning: ukendt'

Af tilstandsrapporten fremgår, at ejendommen er opført i 1997.

Undertaget er sandsynligvis også herfra.

Klagerne tegnede i forbindelse med handlen 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning (bilag 3).

Klager anmeldte forholdet vedrørende vandindtrængen grundet undertagskonstruktion af gips, samt opfugtninger af ydervægge med pudsafskalninger til følge den 26. februar 2023 (bilag 4), næsten 6 år efter overtagelsen.

Domus Forsikrings taksator besigtigede ejendommen den 30. marts 2023. Taksators interne besigtigelsesnotater fremlægges som sagens **bilag C**.

Ankenævnet *for* Forsikring

4.

102263

Om årsagen (s. 11) har taksator anført:

'Undertaget er udført med gipsplader som ikke er egnet til formålet. Opfugtning har over tid bevirket at gipspladerne delaminerer. Iforb. med at gipspladerne har mistet spændstighed er der opstået lunger langs fodpladerne. Dette forhold er konstateret langs den vestvendte facade, men skønnes at være et generelt problem.'

Derudover fremgår (s. 12-13):

'Det er sandsynligt at skaderne på undertaget har udviklet sig over tid og jeg mener derfor ikke at skaden skal dækkes.'

[...]

'Vandindtrængen ved tagfod er opstået over tid og har ikke været til stede ved overtagelsen af huset... Der skal derfor ikke udbedres.'

Domus Forsikring traf første gang afgørelse den 13. juni 2023 (bilag 5).

Domus Forsikring fastholdt afgørelsen ved mail af 25. juli 2023, hvilken mail fremlægges som **bilag D**.

Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdeling traf herefter afgørelse den 1. oktober 2024 (bilag A).

Af afgørelsen fremgår om det faktiske forløb:

'Inden overtagelsen har dine klienter rettet henvendelse til Frida Forsikring Agentur for at få afgivet et tilbud på en ejerskifteforsikring. På daværende tidspunkt var der indtegnet et forbehold på baggrund af de anmærkninger der fremgår af tilstandsrapporten vedrørende tagkonstruktionen. Efter noget korrespondance frem og tilbage bliver forbeholdet dog fjernet. Kort efter overtagelsen får dine klienter en professionel tagdækker til at gennemgå bygningens tagkonstruktion, der medfører anmeldelse af et forhold vedrørende den flade del af tagkonstruktionen under en måned efter dine klienters overtagelse. Dette dækkes på trods af anmærkningerne i tilstandsrapporten, og dine klienters daværende viden omkring tagkonstruktionen.'

ii. Undertaget

a) Basisdækning

Det er en betingelse for dækning under ejerskifteforsikringen, at der forelår en skade eller nærliggende risiko herfor per overtagelsestidspunktet.

• Skadebegrebet

Med skade forstås forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at forholdet vil udvikle sig, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Ved vurderingen tages der hensyn til, hvad klager kunne forvente af tilsvarende bygninger af samme alder og vedligeholdelsesstand og det i tilstandsrapporten anførte.

At undertaget er udført af gips, som ikke i dag anses for egnet til formålet, udgør ikke en skade i sig selv.

Klager har ikke ved overtagelsen konstateret konkret skade i form af vandindtrængen eller lignende som følge af forholdet.

Klager har endvidere i forbindelse med den tidligere anmeldte skade haft tagdækker til at undersøge taget ved overtagelsen, hvor der ikke er konstateret hverken konkrete skader eller nærliggende risiko for skade på undertaget.

Da der først er opstået vandindtrængen 6 år efter overtagelsen, må det have formodningen imod sig, at der per overtagelsesdagen forelå en nærliggende risiko herfor.

• Udløb af sædvanlig levetid

Klager har indledningsvist med bemærkningerne i tilstandsrapporten været bekendt med, at der var usikkerheder forbundet med taget og undertagets restelevetid, fordi tagbelægningen og undertaget var ukendt for den beskikkede bygningsagkyndige.

Klager har endda haft mulighed for at undersøge dette nærmere inden købet.

Domus Forsikring kan konstatere, at ejendommen er opført med en tagbelægning af falstagsten, som er en åben tagbelægning, hvor vand og fugt også kan trænge igennem samlingerne og ind til undertaget.

Undertag har ofte en kortere levetid end den overliggende tagbelægning.

Taksator har ved sin besigtigelse konstateret, at skaderne på undertaget har udviklet sig over tid grundet opfugtning af undertaget.

Det er ikke usædvanligt at et undertag efter en levetid på over 25 år er udløbet.

Ejerskifteforsikringen dækker i henhold til forsikringsbetingelserne ikke naturligt udløb af materiales levetid.

På baggrund af ovenstående fastholder Domus Forsikring, at det konstaterede vedrørende undertaget og følgeskader i form af afskalning af puds ikke afviger nævneværdig fra, hvad klager kunne forvente af et undertag, som på anmeldelsestidspunktet har bestået i over 25 år.

b) Udvidet dækning

Indklagede stiller sig undrende over for, at klagers repræsentant i indlægget af 8. november 2024 anfører, at det er klagers rådgivers opfattelse, at udførelsen af undertaget er i strid med den gældende bygningslovgivning og at der ikke kan opnås dispensation.

Det fremgår udtrykkeligt af klagers rådgivers udtalelse (bilag 9):

'Efter at have gennemgået [...] skrivelse af 1. oktober 2024, kan jeg som bygningsagkyndig bekræfte, at anvendelsen af gipsundertag ikke var i strid med gældende regler på daværende tidspunkt.'

Domus Forsikring er af samme opfattelse.

Gips kan godt anvendes som undertag, og det har været normal byggeskik på opførelsestidspunktet. Det er således ubestridt, at der ikke foreligger en ulovlig bygningsindretning.

iii. Facade

For så vidt angår pudsafskalninger ses klager ikke at have dokumenteret, at der per overtagelsestidspunktet forelå en skade eller nærliggende risiko herfor.

Hertil skal det bemærkes, at en pudset facade kræver mere vedligehold end andre typer af facader.

Både nedbør og frost medfører, at pudsede facader vil skalle, såfremt de ikke vedligeholdes.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke manglende vedligehold af bygningen

Det konstaterede synes at kunne henføres til manglende vedligehold og afviger ikke nævneværdigt fra tilsvarende bygninger af samme konstruktion og alder.

Ejerskifteforsikringen fastholder således, at klager ikke har bevist, at der per overtagelsesdagen forelå et dækningsberettiget forhold.

Domus Forsikring kan i øvrigt og ud over det ovenfor nævnte henholde sig det i afgørelserne anførte."

Klagerens advokat har i brev af 18/12 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Advokatfirmaet ... brev af den 2. december 2024, giver anledning til følgende bemærkninger, idet det allerede anførte fastholdes.

Der har i sagen været foretaget en vurdering af en sagkyndig, nemlig den sagkyndige, som har afgivet erklæring i sagen. Den sagkyndige har helt klart givet udtryk for, at skaden og fejlen har været til stede allerede på købstidspunktet.

På købstidspunktet har der ikke været noget i tilstandsrapport, der har givet anledning til mistanke herom, idet der kun var en antegning i forhold til det flade tag og karnappen. Dette blev udbedret af køberne/mine klienter og der er ikke udbedret andre dele af taget og ikke den del af taget, hvor der er en skade.

Den tagdækker, der lavede ovennævnte arbejde, har udelukkende gennemgået konstruktionen af det flade tag og ikke andre dele af taget.

Ankenævnet for Forsikring kan lægge til grund;

- At den rapport der foreligger, og som er den eneste sagkyndige erklæring der er i sagen, helt klart konkluderer at det er hans opfattelse, at det er udført i strid med den gældende byggelovgivning
- At der ikke kan opnås dispensation
- At den aktuelle skade giver alvorlig risiko for andre skader på huset samt bygningsindretninger.

Denne rapport må lægges til grund ved en bedømmelse af sagen, da det er det eneste sagkyndige materiale, som er i sagen. Forsikringssselskabets taksator er ikke sagkyndig i sagen og hans vurdering

kan derfor ikke lægges til grund.

Domus Forsikrings taksator er ikke sagkyndig og har aldrig været sagkyndig, hvilket betyder, at de anførte bemærkninger fra ham har ikke den værdi, som den bygningssagkyndige er fremkommet med, hvilket skal tages i betragtning ved bedømmelsen af sagen.

Det er klart, at den der er på ejendommen, nedsætter bygningens værdi og brugbarhed, og at den vil udvikle sig over en årrække, såfremt den ikke udbedres.

I forhold til særlig levetid må det være klart, at der skal ske en udbedring og at udgifterne hertil kan fastsættes under hensyn til dette.

Den omstændighed at det efterfølgende har vist sig, at der er en belægning, der medfører alvorlige skader på ejendommen, er en skjult skade og denne er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Yderligere bemærkning forbeholdes."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af tilstandsrapport af 14/6 2017 fremgår bl.a.:

"Generel oplysning om forventet restlevetid for et tilsvarende tag af samme alder:

...

Tagets restlevetid: Det har ikke været muligt at slå tagets restlevetid op i tabellen, fordi...

Note: Tagbelægningstypen ikke er med i Huseftersynsordningens tabel for restlevetider (undertaget)."

Af huseftersyn udarbejdet 10/2 2023 af klagerens bygningskonstruktør fremgår bl.a.:

"Gennemsyn udarbejdet den 10.02.2023, udført af [klagerens bygningskonstruktør] ejer har taget kontakt i forbindelse med vandindtrængning via tag på badeværelse, børneværelser og køkkenalrum. Ydermere er der vandskade og afskalning af puds og maling på facadehjørne ved soveværelse og køkken/alrum i forbindelse med vandindtrængning.

Bygningsdata:

Huset er fra 1997 med en byggetilladelse dateret den 13.06.1996 og er udstedt iht. bygningsreglementet fra 1982 samt omfattet af lokalplan nr. 136. Huset er overtaget den 01.09.2017, hvor der ligeledes er lavet en tilstandsrapport for ejendommen med udløbsdato den 14.12.2017. I rapporten er der ikke gjort yderligere bemærkninger til tagkonstruktion end at undertaget ved carport/skur har mindre nedbøjninger flere steder, og enkelte mindre misfarvninger samt at der er på den flade del er nogle pyt dannelser. Disse står som en K1 bemærkning.

Gennemgang:

Foto 1:

Tagrende er udført med tilbagefald fra nedløb og utæt samling som er forsøgt tætnet med fuge. Tagrenden drypper fra samling. Facadepuds er løs og er der tegn på at der løber vand fra tagflade og ned ad muren.

...

Foto 2:

Tagrende med fald væk fra tagnedløb og algedannelse ved tagpap, selve tagsten ligger meget rodet og ikke i flugt.

...

Foto 3:

Afmontering af tagsten viser tegn på fugtskade på både klemmelister og lægter samt at undertaget er begyndt at svulme op og er begyndt at nedbrydes på grund af vand. Undertaget er ført ned til en slags dug som har fald ind mod undertaget og dermed kommer der vand til at ligge og trænge ind i ydervæggen.

...

Foto 4:

Samtlige skotrender er udført med tilbagefald, så vandet ophober sig ved samling, der er store tegn på vandskader i og omkring skotrender.

...

Foto 5:

Skotrende og tagpap med bagfald mod skotrende, vandet kan ikke løbe væk og kan ledes ind i konstruktionen.

...

Foto 6:

Rygningssten mangler, tegn på at den aldrig har været monteret. Synlig lægte har tegn på råd og kan vand trænge ned.

...

Foto 7:

Indvendig side ved mindre karnap er der tegn på skimmelvækst, og vandindtrængen, ejer oplyser at de holder det nede med hyppig rengøring.

...

Foto 8:

Loft ved soveværelse isolering er ført helt ud til undertaget med manglende ventilation via udhæng

...

Foto 9:

Loft ved soveværelse isolering er ført helt ud til undertaget med manglende ventilation via udhæng

...

Foto 10:

Loft ved soveværelse isolering ført helt ud til undertag med manglende ventilation, Der ses tydelige tegn på fugt undertaget og skimmel vækst på undersiden. Undertaget er i meget dårlig stand.

...

Foto 11:

Løftlem ved soveværelse er udført med trykimprægneret træ på indvendige side samt er der skimmelvækst på krydsfiner. Løftlem er ikke isoleret og dampspærre enten manglende eller gennembrudt ved løftlem – løftlem er en byg selv lem.

...

Foto 12:

Loft via bryggeres, hvor der er tydelige tegn på fugtskader af undertag, undertaget er i så dårlig stand at det er begyndt at nedbryde og falde fra hinanden. Der er fugtdannelser på spær.

...

Foto 13:

Loft via bryggeres, her er der tydelige tegn på fugtskader af undertag, undertaget er i så dårlig stand, at det er begyndt at nedbryde og falde fra hinanden. Der er fugtdannelser på spær. Ved skortende er undertaget helt nedbrudt og dermed ikke eksisterende. Isolering er meget våd og jeg kan med tydelige tegn se, at der trænger vand ind.

...

Foto: 14.

Se beskrivelse på foto 13.

...

Foto 15:

Se beskrivelse på foto nr. 12

...

Foto 16:

Vandindtrængen via børneværelse 1, der kan ses at vandet kommer fra taget og løber ned via væg og på fodlister samt gulv – skimmel holdes nede ved hyppig rengøring af ejer.

...

Foto 17:

Børneværelse nr. 2

Der kan ses at vandet kommer fra taget og løber ned via væg og på fodlister samt gulv – skimmel holdes nede ved hyppig rengøring af ejer.

...

Plantegning med foto visning

...

Konklusion

Undertaget er udført med et såkaldt gipsprodukt, som er så medtaget af både vand og fugt, at det er begyndt at nedbryde og derfor udfører det ikke den funktion det er beregnet til som et undertag. Iht. godkendte tegninger iht. byggetilladelsen som er hentet via www.weblager.dk er der beskrevet på snittegningen at undertaget er udført med Haloten som er af polyesterfilt. Jeg kan hermed konstatere at dette ikke er tilfældet ud fra inspektion og fotos. Taget mangler udluftning ved samtlige tagudhæng og der er tegn på fugtskader af klemmelister samt taglæster plus at alle skotrender ikke er udført korrekt, hvorfor min anbefaling vil være, at der skal ske en udskiftning hurtigst muligt. Vandet er begyndt at trænge ind i boligen og dette kan have både katastrofale samt helbredsmæssige konsekvenser, hvis der ikke gøres yderligere.

Anbefalet arbejdsgang.

- Demontering af teglsten og rygningsssten til opbevaring.
- Demontering af tagrender til opbevaring.
- Demontering af lægter, klemmelister, skotrender og undertag.
- Ny opbygning af tagfod til udluftning af tagkonstruktion.
- Nyt diffusionsåbent undertag med dertil tilhørende.
- Nye klemmelister.
- Nye Lægter.
- Afretning af tagrender samt montering.
- Montering af gamle teglsten."

Af skadesanmeldelse af 26/2 2023 fremgår bl.a.:

"Vedr.: ..., Policenr.: .../ Kundenr.: ...

På ovennævnte adresse er jeg stødt på følgende forhold, som jeg hermed vil anmelde:

Forholdet er relateret til vandindtrængning på badeværelse, børneværelser og køkkenalrum. Ydermere er der vandskade og afskalning af puds og maling på facadehjørne ved soveværelse og køkken/alrum i forbindelse med vandindtrængen. Af denne årsag er der etableret kontakt til konsulent/rådgiver, der har gennemført et huseftersyn.

Løsning ifølge konsulent/rådgiver:

- Demontering af teglsten og rygningsssten til opbevaring.
- Demontering af tagrender til opbevaring.
- Demontering af lægter, klemmelister, skotrender og undertag.
- Ny opbygning af tagfod til udluftning af tagkonstruktion.
- Nyt diffusionsåbent undertag med dertil tilhørende.
- Nye klemmelister.
- Nye Lægter.
- Afretning af tagrender samt montering.
- Montering af gamle teglsten.

Oplysninger på konsulent/rådgiver:

...

Vedhæftet findes dokumentation/kommentarer relateret til huseftersynet."

Af selskabets taksators besigtigelsesnotater af 31/3 2023 fremgår bl.a.:"Vandindtrængen fra skadet undertag

...

Beskrivelse: Vandindtrængen ved karnap. På ydervæggen udv. ses der afskallinger og misfarvninger.

...

Beskrivelse: Ved skotrendens afslutning ned mod tagpaptaget på karnappen ses der åbning og vandsamling

...

Beskrivelse: åbning ved tagpappets afslutning op mod undertaget

...

Beskrivelse: Skimmeldannelser ved tagrumsudluftning

...

Beskrivelse: Vandindtrængen ved tagvindue

...

Beskrivelse: Rygningsafslutning

...

Beskrivelse: Vestvendte facade

...

Beskrivelse: Lunker ved undertagets afslutning ned mod fodpladen.

...

Beskrivelse: I tagrummet over bryggers fremstår undertaget skadet og delamineret

...

Beskrivelse: Undertag i tagrummet over soveværelset

...

Besigtigelse - Årsag og omfang

...

Undertaget er udført med gipsplader som ikke er egnet til formålet. Opfugtning har over tid bevirket at gipspladerne delaminerer. Iforb. med at gipspladerne har mistet spændstighed er der opstået lunger langs fodpladerne. Dette forhold er konstateret langs den vestvendte facade, men skønnes at være et generelt problem.

Besigtigelse - Yderligere opl. til sagen og egen vurdering

...

Ved besigtigelsen d. 30-03-2023 er kunde ..., Murermeister ... og [klagerens bygningskonstruktør].

Da der tidligere har været udbedret tag rundt karnappen mener jeg ikke at vandindtrængen som kan relateres hertil skal dækkes.

Kunden anmelder skaden 6 år efter overtagelse af huset. Det er sandsynligt at skaderne på undertaget har udviklet sig over tid og jeg mener derfor ikke at skaden skal dækkes."

Af mail af 15/2 2024 fra klagerens bygningskonstruktør til klageren fremgår bl.a.:

"For at sikre en klar og nøjagtig beskrivelse af situationen ønsker jeg at understrege, at [klageren] og ... først blev opmærksom på de pågældende forhold efter overtagelsen af boligen. På tidspunktet for overtagelsen var der ingen indikationer eller oplysninger, der pegede på, at der var ulovlige forhold i bygningen. Først efterfølgende opdagede [klageren] og ... de mangler og fejl, der nu er genstand for denne sag.

Yderligere kan jeg præcisere at undertaget er lavet af gipskerne. Gips er et hygroskopisk materiale, hvilket betyder, at det har evnen til at absorbere og frigive vand baseret på omgivende luftfugtighed. Når pladerne absorberer vand, bliver de tungere, og strukturen kan blive svækket.

Det er vigtigt at bemærke, at plader ikke er designet til at fungere i våde omgivelser. Hvis de udsættes for langvarig eller overdreven fugtpåvirkning, kan de opløses eller deformeres.

Når plader udsættes for tørre forhold (sommerperiode), kan de afgive det absorberede vand og vende tilbage til deres normale tilstand. Dog kan gentagne cyklusser af fugtopsugning og frigivelse over tid føre til forringelse af gipspladernes kvalitet og holdbarhed.

Det kan føre til strukturelle problemer og skader som kan ses i tidligere dokument. Der er derfor slet ingen tvivl om, at de ulovlige forhold har været til stede ved overtagelsen."

Af mail af 7/11 2024 fra klagerens bygningskonstruktør til klageren fremgår bl.a.:

"Efter at have gennemgået Ankenævnets skrivelse af 1. oktober 2024, kan jeg som bygningssagkyndig bekræfte, at anvendelsen af gipsundertag ikke var i strid med gældende regler på daværende tidspunkt.

Dog vil jeg, baseret på min besigtigelse af ejendommen og gennemgang af tilstandsrapporten, påpege, at en grundigere inspektion af undertaget potentielt kunne have afsløret tegn på opfugtning.

Et eksempel på dette er loftet i bryggerset, hvor der er tydelige tegn på opfugtning. Dette indikerer

efter min vurdering, at der var en nærliggende risiko for skade på besigtigelsestidspunktet, som burde have været taget i betragtning af ejerskifteforsikringen.

Selvom gipsundertag var en accepteret praksis, er det velkendt, at gips er et materiale, der absorberer fugt og med tiden kan forringes. Den manglende registrering af opfugtningen i tilstandsrapporten understøtter min vurdering af, at der forelå en nærliggende risiko for skade. Det er relevant at undersøge, om ejerskifteforsikringens taksator og den beskikkede byggesagkyndige foretog en fuldstændig gennemgang af tagkonstruktionen i forbindelse med den første skade på den flade tagkonstruktion. Hvis denne dokumentation findes for, at de begge har inspiceret hele tagkonstruktionen, herunder loftet i bryggerset."

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.

...

21. Udvidede dækning

...

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 gennemset fotografier af taget. Det fremgår af disse, at tagbelægningen er vingetegl.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1997 – den 1/9 2017. Klageren anmeldte den 26/2 2023 "vandindtrængning på badeværelse, børneværelser og køkkenalrum. Ydermere er der vandskade og afskalning af puds og maling på facadehjørne ved soveværelse og køkken/alrum i forbindelse med vandindtrængen". Klagen til nævnet vedrører problemerne med tagets tæthed, herunder den omstændighed, at undertaget, der er et gipsprodukt, delaminerer og mister spændstighed som følge af fugtpåvirkning.

Klageren har anført, at der er indhentet en byggeteknisk vurdering af sagen, der har vist, at der er alvorlige fejl, der var til stede på overtagelsestidspunktet. Klageren har anført, at klagerens bygningskonstruktør har konkluderet, at "taget pr. overtagelsestidspunktet var behæftet med en aktuel skade, hvor der var nærliggende risiko for alvorlige skader på huset samt bygningsindretninger", og at "det er tillige hans opfattelse, at det er udført i strid med den gældende bygningslovgivning og at der ikke kan opnås dispensation". Klageren har anført, at deres således på overtagelsestidspunktet var skade eller nærliggende risiko for skade på resten af ejendommen. Der var på købstidspunktet intet i tilstandsrapporten, der gav anledning til mistanke, da der kun var en anmærkning i forhold til det flade tag og karnappen. Dette er blevet udbedret, og der er ikke udbedret andre dele af taget. Klageren har anført, at "Domus Forsikrings taksator er ikke sagkyndig og har aldrig været sagkyndig, hvilket betyder, at de anførte bemærkninger fra ham har ikke den værdi, som den bygningssagkyndige er fremkommet med, hvilket skal tages i betragtning ved bedømmelsen af sagen".

Selskabet har afvist dækning af undertaget med henvisning til, at der først er opstået vandindtrængen seks år efter overtagelsen, og at det derfor må have formodningen imod sig, at der på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for skade. Den omstændighed, at undertaget er

udført i gips – der i dag ikke anses egnet til formålet – udgør ikke en skade i sig selv. Selskabet har anført, at "klager har indledningsvist med bemærkningerne i tilstandsrapporten været bekendt med, at der var usikkerheder forbundet med taget og undertagets restelevetid, fordi tagbelægningen og undertaget var ukendt for den beskikkede bygningssagkyndige. Klager har endda haft mulighed for at undersøge dette nærmere inden købet". Det er ikke usædvanligt, at et undertags levetid efter mere end 25 år er udløbet. Selskabet har anført, at forsikringen ikke dækker naturligt udløb af materialers levetid. Hvad angår den udvidede dækning har selskabet anført, at gips godt kan anvendes som undertag, og at det har været normal byggeskik på opførelsestidspunktet. Selskabet har anført, at "det fremgår udtrykkeligt af klagers rådgivers udtalelse (bilag 9): "Efter at have gennemgået [...] skrivelse af 1. oktober 2024, kan jeg som bygningssagkyndig bekræfte, at anvendelsen af gipsundertag ikke var i strid med gældende regler på daværende tidspunkt". "Hvad angår pudsafskalninger ses klageren ikke at have dokumenteret, at der på overtagelsestidspunktet forelå skade eller nærliggende risiko for skade. Selskabet har anført, at "det konstaterede synes at kunne henføres til manglende vedligehold og afviger ikke nævneværdigt fra tilsvarende bygninger af samme konstruktion og alder".

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 der er en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, herunder om undertaget er udført af et materiale, der på opførelsestidspunktet blev anset som uegnet til formålet, at sagen ikke skønnes egnet til at kunne afgøres ved nævnsbehandling på skriftligt grundlag. Nævnet finder, at der er behov for, at der foretages syn og skøn efter retsplejelovens regler, som kan klarlægge de faktiske omstændigheder og udbedringsmetode.

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

102263

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Ankenævnet *for* Forsikring

17.

102263

Klagegebyret tilbagebetales.

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

Hans-Jørgen Nymark Beck