

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. april 2025 blev i sag nr. 102279:

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 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet-dækning. I klageskema af 14/9 2023 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi købte et hus i ... i 2023 og fik nøglerne til det den 19. Juni 2023.

Vi begyndte at male ind i huset og ordne vores have og fandt nogle sorte stykker både ved siden af huset og på tagfladen mod øst.

Vi kiggede ud af vinduet mod øst i tagetagen og så at disse var stykker af faldet rufakit.

Vi undersøgte videre og så at der var store huler og revner i isoleringen på tagrygningerne.

Vi fik en tagmand over at kigge på det og han sagde at det hele skal udskiftes.

Han kiggede også i tagrummet og så at:

- undertaget er sprødt
- undertagets hænger meget og der er stort afstand mellem undertag stykkerne
- at der kommer lys igennem mange tagsten (som ikke burde være tilfældet for en sund tag)
- at der ikke er nok rum for naturlig ventilation pga den måde isoleringen er lavet på.

Vi kiggede i tilstandsrapporten og så at de tagflader med faldet/revnet rufakit og tagrummet var besigtiget.

Vi mener at disse skader er nemt at se og burde have været nævnt i tilstandsrapporten (man kan faktisk se stykker af faldet rufakit på billederne i salgsoptstillingen).

Vi meldte sagen til Domus, men de nægtede os pga. at huset er fra 1919.

Vi mener ikke at dette er relevant, da taget er fra 1989, har estimeret levetid til 2069 og undertaget har estimeret levetid til 2029.

Vi forstår at man ikke kan stole på disse estimeringer 100%, men hvis man allerede kan se at tag og undertag har begyndt at fejle, så skal dette stå i tilstandsrapporten. Dette er meget afgørende for prisvurdering og prishandling.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi vil gerne have at forsikringen dækker skaden og i det mindste noget af skaden, da det burde have været en del af rapporten, og da nogle af de her fejl hindrer tagets funktion og har oprindelig været bygget forkert."

Selskabet har den 19/11 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"i. Faktiske omstændigheder

Som sagens bilag A fremlægges købsaftale, hvorved klagerne erhvervede den af sagen omhandlede ejendom beliggende ... for kontant kr. 4.900.000.

Af købsaftalen fremgår at klagerne overtog ejendommen den 1. juli 2023, men med henvisning til indholdet af policen fremlagt af klagerne, antages det at klagerne fik dispositionsret over ejendommen den 19. juni 2023.

I forbindelse med købet af ejendommen tegnede klagerne ejerskifteforsikring, police med forsikringsbetingelser er fremlagt af klagerne.

Efter overtagelsen af ejendommen konstaterede klagerne efter eget udsagn, med bistand fra tagmand, at tagkit var faldet af, herunder at der ifølge klagerne var et problem med undertaget.

Domus Forsikring antager således, at nærværende sag ved Ankenævnet for Forsikring (der verserer også en anden sag ved Ankenævnet for Forsikring) vedrører tagkit og undertag.

Domus Forsikring har ladet taksator besigtige de af sagen omhandlede forhold, og taksatorrapporten fremlægges som sagens bilag B og omtales nedenfor.

Blandt andet på baggrund af taksators registreringer har Domus Forsikring, som det fremgår af mailen af 5. januar 2024 fremlagt af klagerne afvist dækning.

ii. Dækningsberettigede forhold?

a) Basisdækningen

Den af sagen omhandlede ejendom er ifølge tilstandsrapporten, fremlagt af klagerne, oprindeligt opført i 1919.

Ifølge taksatorrapporten, fremlagt som sagens bilag B, er det taksators vurdering, at tagkittet en række steder er faldet af, ligesom undertaget et enkelt sted er konstateret med nedbøjning.

Af taksatorrapporten fremlagt som bilag B, fremgår således blandt andet følgende:

'Det er vores vurdering at skadesårsagen skal findes i aldersbetinget slitage af tagkit langs dele af rygningen og undertaget.

Tagkitten mørnes over tid ifm. vind og vejr. Tagstenen er på opførelsestidspunktet 1989 (34år) udlagt korrekt. Huset er opført med undertag og sandsynligheden for vandindtrængen ved tagryggen er minimal. Forsikringstager har ikke registreret vandindtrængen eller og dryp ned på loftet under.

Der er konstateret afskallinger på kittet i alle rygningerne på ejendommen, i et opfang svarende til 42 lbm. Der er ikke konstateret opfugtning eller andre bygningsskader, som har konstruktiv betydning.'

Det bemærkes for god ordens skyld at anmeldelse ... vedrører en anden sag ved Ankenævnet for Forsikring, under Ankenævnsagsnr. ...

Forholdet vedrørende tagkit der smuldrer og falder af må henføres til sædvanligt vedligehold.

Ifølge taksator mørnes tagkit over tid i forbindelse med vind og vejr, hvilket fordrer løbende vedligehold, og taksator beskriver forholdet som aldersbetinget.

Idet der som følge af forholdet pr. overtagelsesdagen ikke var registreret skade eller bestod nærliggende risiko for skader, er der ikke af klagerne påvist dækningsberettigede forhold.

Med hensyn til undertaget er dette generelt oplagt korrekt, og det forhold at det er konstateret, at det eksempelvis hænger et enkelt sted, er ikke i sig selv en dækningsberettiget skade.

Det bemærkes at taksator bemærker ved sin registrering og besigtigelse ikke at have konstateret opfugtning eller andre bygningsskader.

Der ses således ikke af klagerne påvist dækningsberettigede skader pr. overtagelsesdagen, og det bemærkes at forholdet vedrørende udløb af sædvanlig levetid, henholdsvis sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligehold, ikke er dækningsberettigede skader under en ejerskifteforsikring, se herved forsikringsbetingelserne punkt 6.6, og 6.7.

b) Udvidet dækning

Ejerskifteforsikringen er tegnet med udvidet dækning, men der ses ikke af klagerne fremlagt dokumentation for ulovlige bygningsindretninger, således som dette er defineret i forsikringsbetingelserne."

Klageren har i meddelelse af 30/12 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi er uenige med de konklusioner der kommer fra Domus.

Ja, de skader der er har været der før overtagelsen.

Det er præcis det der er pointen med sagen - det er ikke vores fejl at der er skader, da huset kom med dem og de ikke var i tilstandsrapporten.

Det er per definition noget en ejerskifteforsikring er der for - at beskytte policeholderen mod den slags.

Vi ved ikke hvorfor alder er relevant her. Tilstandsrapporten estimerer mange års resterende levetid for både taget og undertaget.

I virkeligheden er der faldet isolering fra taget, der kommer lys igennem tagsten, undertaget hanger meget og er sprøde og der er ikke nok rum for ventilation.

Med alt det ovenstående sagt er risikoen for vandskader meget højere end hvad taksatoren har skrevet.

De estimerede reparationsomkostninger er også meget lavere end de tilbud vi har fået.

Dette er udgørende for ens købe beslutninger og informationen ikke var i tilstandsrapporten."

Ankenævnet for Forsikring

4.

102279

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår bl.a. af tilstandsrapport af 20/3 2023:

"Byggeår
1919

...

TAGETS RESTLEVETID

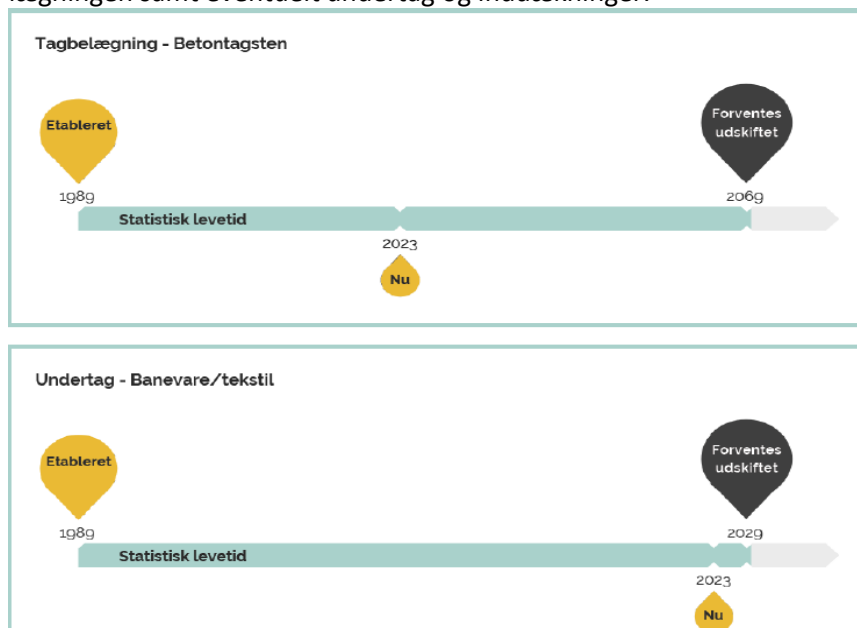
Oplysningerne om tagets restlevetid er baseret på et tabelopslag. Det er altså ikke en konkret vurdering af tilstanden på beboelsesbygningens tag.

Levetidstabellerne fra Statens Byggeforskningsinstitut lægger til grund for den illustrerede restlevetid. og tager højde for tagets alder og materialer.

Du skal være opmærksom på, at et tags reelle levetid kan variere meget, alt efter vind, vejr og vedligeholdelse.

Hvis der er konstateret en skade på det konkrete tag, vil det fremgå af skadesoversigten.

De væsentligste bygningsdele i tagkonstruktionen, som sikrer bygningen mod klimaet, er tagbelægningen samt eventuelt undertag og inddækninger.



...

BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

Hvis der er bygningsdele eller rum, der normalt er tilgængelige, men som den bygningssagkyndige i denne gennemgang ikke har kunnet besigtige, er de ikke omfattet af eftersynet.

Beboelse

Tag: Tagflader mod nord og mod vest ligger for højt til besigtigelse. Disse tagflader er derfor ikke besigtiget.

...

Tagrum: Tagrummet er kun synet i den halvdel der e' er nærmest lemme, da der ikke er gangbro i det øvrige tagrum."

Det fremgår bl.a. af selskabets taksatorrapport af 13/9 2023:

"Overtagelsesdato: 19-06-2023

Besigtigelsesdato: 22-08-2023

...

3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

...

Tag kit er flere steder med afskallingerne.

...

Foto 5 – Tag kit er porøst og ses med revner

...

Foto 6 -Tag kit fra tagrygningen ligger i tagrende.

...

Undertaget ses med nedbøjning

...

4. Årsag til skade

...

Det er vores vurdering at skadesårsagen skal findes i aldersbetinget slitage af tagkit langs dele af rygningen og undertaget.

Tagkitten mørnes over tid ifm. vind og vejr. Tagstenen er på opførelsestidspunktet 1989 (34år) udlagt korrekt. Huset er opført med undertag og sandsynligheden for vandindtrængen ved tagryggen er minimal. Forsikringstager har ikke registeret vandindtrængen eller og dryp ned på loftet under.

5. Beskrivelse af skadesomfang

...

Der er konstateret afskallinger på kittet i alle rygningerne på ejendommen, i et opfang svarende til 42 lbm. Der er ikke konstateret opfugtning eller andre bygningsskader, som har konstruktiv betydning.

6. Beskrivelse af skadesudgift

...

Der monteres nyt kit ved alle rygningerne på ejendommen.

Udbedringen estimeres til kr. 20.000 – 25.000 inkl. moms.

...

7. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

...

Forholdet vurderes at være opstået før overtagelsen."

Det fremgår bl.a. af selskabets mail til klageren af 5/1 2024:

"Skadenummer ... - Der er faldet isolering fra vores rufa rygninger mod øst. Der er mange revner i isoleringer i vores rufa rygninger mod syd.

Vi har gennemgået indsendte foto.

Vi oplyser, der skal være en skade til stede, før der eventuelt er tale om et af ejerskifteforsikringen dækningsberettiget forhold.

Det er ikke unormalt, at understrygning udført med det ene eller andet produkt – herunder Rufa kit - mørner og smuldrer med årene, eller små klumper af understrygning falder af igennem årene.

Der er i dette tilfælde tale om ganske almindelig vedligeholdelse af understrygning, hvilket ikke er et af ejerskifteforsikringen dækningsberettiget forhold.

Før der kan være tale om et evt. dækningsberettiget forhold, skal den manglende understrygning være årsag til en skade på ejendommen, hvilket ikke er tilfældet.

...

Foto der viser dagslys imellem loftkonstruktion og tagflade er den korrekte udførelsesmetode. Dagslys kan ses igennem åbninger på foto, hvilket betyder, der er adgang til fri gennemstrømning af frisk luft til loftrummet. Hvis gennemstrømning af frisk luft ikke kan lade sig gøre, vil der i loft- rummet opstå fugtighed og kondens, samt skimmel på spær. Ovennævnte er kun til jeres orientering.

For god ordens skyld gør vi opmærksom på, at ejendommen er opført i 1919 hvor byggeskikke dengang var anderledes end i dag, hvorfor der ikke kan sammenlignes med gældende bygningsreglement, som ejendomme opføres efter i dag.

Forholdet afvises, da der ikke er tale om et ulovligt forhold eller en skade på bygningen.

Undertaget er sprøde, hænger meget og der er stor afstand mellem undertag stykkerne.

Vi oplyser, undertaget fungerer og der ikke er tale om en skade på bygningen, men anmeldte forhold er rent kosmetisk, da I synes at undertaget skal være bedre fastgjort.

Såfremt undertaget bliver sprødt eller mere slapt igennem årene, er ikke i sig selv et dækningsberettiget forhold der nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt, i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, idet undertaget fungerer som oprindelig tænkt."

Det fremgår bl.a. af klagerens mail af 8/1 2024:

"Skade ... vedr. manglende rygningsskit.

Tilstandsrapporten siger at der var to sider som ikke kunne blive besigtiget (vest og nord), men det var ikke bemærkninger vedrørende syd og øst siden, hvilket betyder de blev besigtiget. Da rufa rygningen er også faldet ud på de sider som efter tilstandsrapporten blev besigtiget (øst og syd), er vi uenige med jeres vurdering. Man kan allerede se det når man kigger ud af vinduerne i tagrummet og også udefra, som det ser ud, blev gjort til lavning af rapporten. De her ting burde have stået i tilstandsrapporten og det mente jeres sagsbehandler også da han var ude og kiggede på det."

Ankenævnet *for* Forsikring

7.

102279

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvad dækker forsikringen

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

4.2. Ved skader 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.

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

...

6. Hvilke forhold dækkes ikke

6.1. Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

6.6. Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 4.1.

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

6.8. Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.

...

21. Udvidet dækning

...

21.3. Forsikringen dækker lovliggørelse af ulovlige bygningsindretninger i godkendte beboelsesbygninger, som er i strid med bygningslovgivningen. (byggelov og tilhørende offentligretlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Forsikringsdækning forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

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 fra kravet om lovliggørelse ikke kan opnås hos myndighederne.

Dækningen for ulovlige bygningsindretninger omfatter ikke:

Ankenævnet for Forsikring

9.

102279

- A. Forhold vedrørende manglende loftshøjde.
- B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser).
- C. Kældre der ikke er godkendt til beboelse.

Erstatningen kan maksimalt udgøre 250.000 kr. for ulovlige bygningsindretninger uanset antallet af skader."

Nævnet har fået forelagt fotografier af det anmeldte forhold

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – som blev opført i 1919 med tag fra 1989 – den 1/7 2023 med dispositionsret den 19/6 2023. Klageren klagede kort tid efter over, at tagkitten manglede vedhæftning, og at undertaget hang. Selskabet foretog besigtigelse den 22/8 2023 og afviste dækning. Klageren ønsker dækning af skade i tagkit og undertag.

Klageren har anført, at de opdagede skaden, idet de fandt sorte stykker tagkit på jorden ved siden af huset og på tagfladens øst side. Klageren undersøgte nærmere, og har anført, at han fandt store huller og revner i tagrygningernes isolering. Klageren har anført, at en tagmand har konstateret, at taget bør udskiftes, at undertaget er sprødt og hænger meget, at der er stort afstand mellem undertagsstykkerne, at der kommer lys gennem tagsten (hvilket ikke bør ske), og at isoleringen bevirker, at der ikke er nok plads til naturlig ventilation. Klageren har anført, at forholdet ikke er anmærket i tilstandsrapporten på trods af, at tagfladerne og tagrummet blev besigtiget, og at disse forhold burde have været nævnt i tilstandsrapporten.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet vedrørende tagkitten må henføres til sædvanligt vedligehold. Selskabet har henvist til taksatorrapport, hvor det fremgår, at tagkit mørnes over tid i forbindelse med vind og vejr, hvilket fordrer løbende vedligeholdelse. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret skade eller nærliggende risiko for skade som følge af forholdet vedrørende tagkitten eller undertaget.

Det fremgår bl.a. af selskabets taksatorrapport af 13/9 2023, at "Tag kit er flere steder med afskallingerne. ... Tag kit er porøst og ses med revner ... Tag kit fra tagrygningen ligger i tagrenden. ... Undertaget ses med nedbøjning ... 4. Årsag til skade ... Det er vores vurdering at skadesårsagen skal findes i aldersbetinget slitage af tagkit langs dele af rygningen og undertaget. Tagkitten mørnes over tid ifm. vind og vejr. Tagstenen er på opførelsestidspunktet 1989 (34år) udlagt korrekt. Huset er opført med undertag og sandsynligheden for vandindtrængen ved tagryggen er minimal. Forsikringstager har ikke registeret vandindtrængen eller og dryp ned på loftet under ... **5. Beskrivelse af skadesomfang** ... Der er konstateret afskallinger på kittet i alle rygningerne på ejendommen, i et opfang svarende til 42 lbm. Der er ikke konstateret opfugtning eller andre bygningsskader, som har konstruktiv betydning."

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper er klageren, som skal bevise rigtigheden og størrelsen af sit krav.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved ejendommens tagkit eller undertag, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at taget – herunder tagkit og undertag – efter det oplyste er fra 1989, og at der ikke er påvist følgeskader i form eksempelvis vandindtrængen, opfugtning eller andre bygningsskader som følge af de anmeldte forhold.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at det fremgår af selskabets taksatorrapport, at sandsynligheden for vandindtrængen ved tagryggen er minimal, og at forsikringen i øvrigt ikke dækker forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materials sædvanlige levetid.

Ankenævnet for Forsikring

11.

102279

Nævnet har også lagt vægt på, at det fastslås i forsikringsbetingelsernes pkt. 6.6. og 6.7, at forsikringen undtager forhold, "der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 4.1." og "Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet finder herudover, at der ikke er godtgjort forhold omfattet af forsikringens ulovlighedsdækning.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand