

Ankenævnet for Forsikring

Den 9. april 2025 blev i sag nr. 102364:

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. I klageskema af 1/10 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Ejendommen på ... og naboerne i samme ejendoms type har oplevet gentagende problemer med taget, specifikt vedrørende vandskader.

Den grundlæggende fejl ved opførsel af taget i sin tid skyldes manglende befæstelser, som gør at tagpappen trækker sig og brøndene dermed bliver flået fra hinanden og resulterer i at de bliver utætte og at der så lækker vand ind i bygningen. Det har ydermere resulteret i skader på murværket i form af revner i fugerne øverst på blokkene. Revnerne i murværket er dog ikke inkluderet i denne sag, men omfatter udelukkende renoveringen af taget.

Selve ejendommen er opført i 2011 og jævnfør tilstands rapporten burde have haft en levetid frem til 2041. Det er langt fra forventningerne da vi i sin tid købte ejendommen og vi mener derfor at en uforudset omkostning som denne burde være dækket af en ejerskifte forsikring.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af udgifterne for at få repareret taget, grundet den uforudsete omkostning for os i at få repareret taget.

Tilstands rapporten nævner intet om nogle eksisterende skader i taget og det burde derfor ikke være til diskussion at selskabet skal dække omkostningerne."

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

"Som advokat for indklagede, Domus Forsikring A/S, i det følgende benævnt Domus Forsikring, skal jeg kommentere den af klagerne indgivne klage.

i. Sagens faktiske omstændigheder

Klager overtog ejendommen beliggende ... med overtagelsesdag efter det oplyste 1. november 2021.

Købsaftale med salgsoptilling fremlægges som sagens **bilag A**.

Klager fik i forbindelse med købet af ejendommen udleveret tilstandsrapport af 1. juli 2021, hvilken tilstandsrapport er fremlagt af klager. Det fremgår heraf, at ejendommen er opført i 2011, hvor taget også er lagt. Tagbelægningen er opført med tagpap.

Af tilstandsrapporten fremgår, at sælger på et tidspunkt har haft en lille utæthed som blev udbedret for 1.431,00 kr. i 2021 til deling med naboen i nr. 48.

I forbindelse med handlen tegnede klager ejerskifteforsikring med basisdækning ved Domus Forsikring. Police og forsikringsbetingelser er fremlagt af klager.

Klagers grundejerforening fik den 9. august 2023 udarbejdet serviceraport fra [tagfirma] (fremlagt af klager) vedrørende tagbelægningen på områdets 4 boligblokke.

Af rapporten (s. 2) fremgår generelt, at:

'Problemstillingen er desværre, at tagpappen trækker sig, formodentlig grundet sammentrækninger i isoleringen, og formodentlig også grundet for få befæstigelses. Det viser sig mest ved tagbrøndene, der bliver flået fra hinanden, grundet det voldsomme træk.'

I den boligblok samt ende hvor klager bor, fremgår endvidere af rapporten (s. 4), at:

'Tagbrønde og inddækning i den anden ende har ikke på samme måde trukket sig.'

Klager har oplyst Domus Forsikring, at det nu er grundejerforeningens ønske at omlægge tagbelægningen på blokkenes tage, hvorefter hver ejer hæfter med hver sin andel.

Herefter anmeldte klager forhold vedrørende klagers andel af taget den 22. maj 2024, ca. 2,5 år efter overtagelsen.

Af skadeanmeldelsen, der fremlægges som sagens **bilag B** fremgår, at:

'Hovedproblemet med tagene er at tagdækningen bevæger sig og giver folder og trækker sig væk fra tagbrøndene, så de bliver utætte.'

Der er 2 kombinerede årsager til bevægelserne i tagdækningen:

- Temperaturbevægelser og krympning af polystyren-isoleringen
- Mangelfuld fastgørelse af tagdækningen

'Når isolering krymper trækker den tagdækningen med, som derved mister vedhæftning til tagbrøndene, der så bliver utætte.'

Om skadens opdagelse har klager anført:

'Nabo fik en vandskade som stammede fra tagkonstruktionen.'

Domus Forsikrings taksator har efterfølgende besigtiget taget den 24. juni 2024. Taksators interne besigtigelsesnotater, fremlægges som sagens **bilag C**.

Af notaterne fremgår:

'Udklip fra tagrapport hvor skader er opdaget på en nabo ejendom til FT, FT bor i blok med hvidt + og har ikke haft vand ind på noget tidspunkt, jeg kan forstille mig der har været samme problem hos FT med udbedret af sælger og nabo, der har ikke vist sig skader siden og FT har basis dækning.

[...]

Jeg kunne desværre ikke komme op på taget grundet højde, men kunne stå på stigen og tag billeder hen over taget, pappen ligger pænt over FT bolig, pap kan godt tåle at bukke, der kunne ikke ses nærliggende skader.

[...]

Bygning ser ud til at være opført efter Byggetilladelsen. [...]

FT har ingen skade eller vandindtrængen siden OT i 07-10-2021. Anmeldelse går på nabo blok har skade oplyst i rapport, derfor mener jeg det er en klar afvisning når FT har Basis dækning og ingen skade.'

Billeder fra besigtigelsen fremlægges som sagens **bilag D**.

Domus Forsikring traf første gang afgørelse den 23. august 2023 (også fremlagt af klager).

Da klager klagede over afgørelsen, traf Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdeling afgørelse den 14. oktober 2024, hvilken afgørelse også er fremlagt af klager.

ii. Ejerskifteforsikringens dækningspligt

Ejerskifteforsikringen er pligtig at anerkende dækning for skader og nærliggende risiko for skader, der var til stede på overtagelsestidspunktet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.

Klager har ikke bevist, at der per overtagelsesdagen forelå en konkret skade på klagers andel af taget, herunder hverken utætheder, vandindtrængen eller lignende.

De konkrete forhold som er påtalt af [tagfirma], er heller ikke forhold som vedrører klagers andel af taget.

Spørgsmålet er herefter, om der per overtagelsesdagen forelå en nærliggende risiko for skade. Dette ses imidlertid heller ikke bevist af klager.

Ved taksators besigtigelse kunne det konstateres, at tagbelægningen generelt lå pænt og var alderssvarende. Der henvises i den forbindelse til billederne fremlagt som sagens bilag D. Taksator vurderede således, at der ikke bestod en nærliggende risiko for skade på besigtigelsestidspunktet.

Dermed ses det heller ikke bevist, at der per overtagelsesdagen forelå en nærliggende risiko for skade.

Sædvanligt slid og manglende vedligehold

Domus Forsikrings taksator har ved sin besigtigelse vurderet, at tagbelægning er udført i overensstemmelse med byggetilladelsen og at tagpap godt kan tåle at bukke.

De af [tagfirma] påtalte forhold vedrørende boligblokkene synes dermed at være udtryk for almindeligt slid af boligblokkenes tagpaptagene.

Det er almindeligt kendt, at tagpaptage kræver mere vedligehold end andre tagtyper.

I henhold til forsikringsbetingelserne punkt 5 dækker ejerskifteforsikringen ikke sædvanligt slid og manglende vedligehold af en bygningsdel.

Domus Forsikring fastholder således, at der ikke foreligger en dækningsberettiget skade og kan i øvrigt henholde sig det i afgørelserne anførte."

Klageren har i mail af 2/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har ikke yderligere at tilføje til sagen andet end at forsikrings taksator ikke besigtigede taget ordentligt, men blot tog billeder fra kanten af taget da han ikke havde medbragt en lang nok stige.

Vi havde tidligere på året haft en utæthed på brønden over vores tag som havde medført at vand lækkede ned langs facaden af huset. Dette blev i sin tid dækket af ejerforeningen. Så det kunne være den umiddelbare grund til at der i rapporten ikke fremgår noget omkring tag brønden beliggende lige over vores eksakte matrikel.

Derudover ifølge tilstandsrapporten, skulle taget have haft en lang længere holdbarhed end det der har vist sig at være tilfældet. Så jeg er ikke enig i forsikringens udlæg om at det bør betegnes som alment slid når tagpap trænger til udskiftning 13 år efter dets opførelse.

Jeg har ikke yderligere at tilføje udover ovenstående."

Selskabet har i brev af 27/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager fremkommer ikke med nye oplysninger, hvorfor indklagede ikke har yderligere bemærkninger.

Domus Forsikring kan henholde sig til det i afgørelserne og indlægget af 19. november 2024 anførte.

Sagen kan således forelægges for Ankenævnet for Forsikring på foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 1/7 2021 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af "Servicerapport 2023" udført 9/8 2023 fra [tagfirma] fremgår bl.a.:

"Taggennemgang

Opdrag: Gennemgang og rengøring af 4 boligblokke jvf. Servicekontrakt.

Tagpappens alder er ikke bekymrende, da tagene jo ikke er så gamle, og burde have lang levetid endnu.

Problemstillingen er desværre, at tagpappen trækker sig, formodentlig grundet sammentrækninger i isoleringen, og formodentlig også grundet for få befæstigelses.

Det viser sig mest ved tag brøndene, der bliver flået fra hinanden, grundet det voldsomme træk.

Vi mener ejerlauget bør alliere sig med en rådgiver med speciale i tagpaptage, da I bør tænke ind i en helhedsløsning.

Problemstillingen forsvinder ikke, og vil kun eskalere. Vi kan godt være behjælpelige i processen.

...

Billeder

Bør repareres

Pap har trukket sig ved brønd. Det er samme problemstilling som på andre blokke. Det skal der gøres noget ved, da det bliver utæt på sigt.

...

Billeder

Info

Togbrønde og inddækning i den anden ende har ikke på samme måde trukket sig.

...

Billeder

Info

Meget mos i denne ende.

...

Billeder

Info

Mange træk folder på begge led. Vi er ret overbeviste om, at der sker noget i underlaget. Det kan være at tagene ikke har befæstigelses nok, og når isoleringen arbejder, trækker det i pappen. Noget kunne tyde på det.

...

Billeder

Info

Skade på fugen her i murværket.

...

Billeder

Bør repareres

Der ingen beskyttelse pap under. Der sker nok ikke noget, men det skal man huske, når man stiller tinge på tagene.

...

Billeder

Bør repareres

Pap har trukket sig på denne tag brønd også.

...

Billeder

Info

Dårligt skåret ved brønd, men det er ikke trukket fra, og derfor tæt.

...

Billeder

Info

Dette tag har også mange folder, hvilket, som skrevet tidligere, nok er et generelt problem I har.

...

Billeder

Bør repareres

Pap trukket sig meget og der kan komme vand ind da pappen er løs ved flangen. Dette kræver helt sikkert en udskiftning, som skal godkendes af ejer.

...

Billeder

Info

Mange folder som på de andre tage.

...

Billeder

Info

Tagpappen er begyndt at trække sig fra denne togbrønd også, men er ikke løs endnu.

...

Billeder

Ingen status

Pudsigt nok ikke helt så mange folder umiddelbart. Det kan have været andre tagdækkere, og måske er der lidt flere plugs i dette tag."

Af skadesanmeldelse af 22/5 2024 fremgår bl.a.:

"Claim description:

Hovedproblemet med tagene er at tagdækningen bevæger sig og giver folder og trækker sig væk fra tagbrøndene, så de bliver utætte.

Der er 2 kombinerede årsager til bevægelserne i tagdækningen:

Temperaturbevægelser og krympning af polystyren-isoleringen

Mangelfuld fastgørelse af tagdækningen Når isolering krymper trækker den tagdækningen med som derved mister vedhæftning til

Claim discovered:

Nabo fik en vandskade som stammede fra tagkonstruktionen."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 24/6 2024 fremgår bl.a.:

"Der er i police angivet at ikrafttrædelse er den 07-10-2021

Ankenævnet for Forsikring

7.

102364

FT har tegnet Basis-dækning 5 år, vilkår E33.

Der er relevante oplysninger på TR, Der er ingen forbehold i policen, der vedr. nærværende skadesforhold.

...

Beskrivelse: Ejendommen er opført i 2011

...

41	Har du kendskab til, at det nuværende tag er eller har været utæt?	Ja
Vi vil gerne vide: - Hvor taget er eller har været utæt - Hvad der er eller har været utæt - Er skaden udbedret - Hvornår det er udbedret - Er det udført som selvbyg		Lille utæthed udbedret af tagfirma i 2021 Pris: 1431,00 kr incl moms til deling med nabo i nr 48.

Beskrivelse: Sælger har fået lavet tagarbejde med nabo i 2021. Hvilket har været lige før OT af FT som også er i 2021, FT har ikke haft vand ind.

...

YDERMUR		SVAR
51	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i ydermur?	Ja
	Beskriv placeringen af revner	Tilbud fra murer til udbedring foreligger Pris: 10.000 kr

Beskrivelse: Murkrone er nævnt i TR, det vides ikke om den er udbedret ved handel med FT

...

YDERMUR		SVAR
51	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i ydermur?	Ja
	Beskriv placeringen af revner	Tilbud fra murer til udbedring foreligger Pris: 10.000 kr

Beskrivelse: Sælger skriver om murkrone, denne har ikke været relateret til skade

Besigtigelse - Beskrivelse af skade

...

FT anmelder

Hovedproblemet med tagene er at tagdækningen bevæger sig og giver folder og trækker sig væk fra tagbrøndene, så de bliver utætte.

Der er 2 kombinerede årsager til bevægelserne i tagdækningen:

- Temperaturbevægelser og krympning af polystyren-isoleringen
- Mangelfuld fastgørelse af tagdækningen

Når isolering krymper trækker den tagdækningen med, som derved mister vedhæftning til tagbrøndene, der så bliver utætte.

...

Beskrivelse: Udklip fra tagrapport hvor skader er opdaget på en nabo ejendom til FT, FT bor i blok med hvidt+ og har ikke haft vand ind på noget tidspunkt, jeg kan forstille mig der har været samme problem hos FT med udbedret af sælger og nabo, der har ikke vist sig skader siden og FT har basis dækning.

...

Beskrivelse: Jeg kunne desværre ikke komme op på taget grundet højde, men kunne stå på stigen og tag billeder hen over taget, pappen ligger pænt over FT bolig, pap kan godt tåle at bukke, der kunne ikke ses nærliggende skader

...

Beskrivelse: Byggeri er opført efter BR1998 efter hvad jeg kan se, det vurderes at være fordi der givet en forhåndsgodkendelse i 2008 på materiale fra 2007

...

Beskrivelse: Bygning ser ud til at være opført efter Byggetilladelsen.

Besigtigelse - Årsag og omfang

...

FT har ingen skade eller vandindtrængen siden OT i 07-10-2021

Anmeldelse går på nabo blok har skade oplyst i rapport, derfor mener jeg det er en klar afvisning når FT har Basis dækning og ingen skade.

Besigtigelse - Yderligere opl. til sagen og egen vurdering

...

Klar afvisningb FT har Basis dækning og ingen skade indenfor OT i 07-10-2021

Anmeldelse går på nabo blok har skade oplyst i rapport, derfor mener jeg det er en klar afvisning.

Besigtigelse - Interne noter til besigtigelse

...

FT oplyst det ca. var 55.000 pr. ejendom for at få lavet tag efter rapport som boligforeningen er i gang med."

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

...

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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog – ifølge købsaftalen – den forsikrede ejendom, der er fra 2011, den 1/11 2021. Klageren anmeldte den 22/5 2024, at "hovedproblemet med tagene er at tagdækningen bevæger sig og giver folder og trækker sig væk fra tagbrøndene, så de bliver utætte". Klageren ønsker, at selskabet dækker udgifterne til at få repareret taget.

Klageren har anført, at tilstandsrapporten intet nævner om eksisterende skader i taget. Det kan ikke betegnes som almindeligt slid, når tagpap trænger til udskiftning efter 13 år. Klageren har anført, at "den grundlæggende fejl ved opførsel af taget i sin tid skyldes manglende befæstelser, som gør at tagpappen trækker sig og brøndene dermed bliver flået fra hinanden og resulterer i at de bliver utætte og at der så lækker vand ind i bygningen". Hvad angår selskabets besigtigelse, har klageren påpeget, at taksator ikke besigtigede taget ordentligt, men alene tog billeder fra kanten af taget, da han ikke havde medbragt en stige, der var lang nok. Klageren har oplyst, at "vi havde tidligere på året haft en utæthed på brønden over vores tag som havde medført at vand lakkede ned langs facaden af huset. Dette blev i sin tid dækket af ejerforeningen. Så det kunne være den umiddelbare grund til at der i rapporten ikke fremgår noget omkring tag brønden beliggende lige over vores eksakte matrikel".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagestidspunktet var en konkret skade på klagerens del af taget – herunder hverken utætheder, vandindtrængen eller lignende. De konkrete forhold, som er påtalt af tagfirmaet, er heller ikke forhold, der vedrører klagerens del af taget. Klageren har heller ikke bevist, at der på overtagestidspunktet var nærliggende risiko for skade. Ved taksators besigtigelse blev det konstateret, at tagbelægningen generelt lå pænt og alderssvarende og taksator vurderede, at der ikke var nærliggende risiko for skade på besigtigelsestidspunktet. Selskabet har anført, at taksator har vurderet, at tagbelægningen er udført i overensstemmelse med byggetilladelsen, og at tagpap godt kan tåle at bukke. Selskabet har påpeget, at tagpaptage kræver mere vedligehold end andre tagtyper. Selskabet har anført, at forsikringen i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 5 ikke dækker sædvanligt slid og manglende vedligehold af en bygningsdel.

Ankenævnet for Forsikring

10.

102364

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold omkring tagpaptaget på klagerens ejendom, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 1/11 2021, anmeldte forholdet den 22/5 2024, og at der på overtagelsestidspunktet ikke er godtgjort skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand på klagerens ejendom som følge af den måde, som tagpappet er lagt på.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke i den fremlagte "servicerapport 2023" er forhold vedrørende tagpappet over klagerens ejendom, der har fået anmærkningen "bør repareres", men alene anmærkningen "info" med teksten "dette tag har også mange folder, hvilket, som skrevet tidligere, nok er et generelt problem I har".

Nævnet har videre lagt vægt på, at det ikke i sig selv udgør en skade på ejerskifteforsikringens basisdækning, såfremt en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

11.

102364

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck