

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 28. maj 2025 blev i sag nr. 102879:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 7/1 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Der er ikke oplyst om huller i taget på tilstandsrapporten og vi er blevet bekendtgjort med, at der er lavet en fabrikationsfejl på flere af IBF-tage, idet man har iblandet for meget jern, hvilket over tid giver huller i tagstenene.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Medhold i at der skal pålægges nyt tag UB, som i de andre afgjorte sager."

Selskabet har den 28/1 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Det fremgår af klagen, at der klages over, at Alm. Brand Forsikring har afvist dækning for klagers anmeldelse vedrørende fabrikationsfejl på klagers IBF tag.

Efter gennemgang af klagen fastholder Alm. Brand Forsikring, at klageren, jf. forsikringsbetingelserne, ikke er berettiget til dækning på ejerskifteforsikringen for det anmeldte forhold.

Sagens forløb

Klager overtog ejendommen beliggende ... den 30. december 2023. Ejendommen er opført i 1998.

Ejerskifteforsikringen er tegnet pr. 30. december 2023 med en basis dækning og klageren konstaterede skaden den 13. august 2024.

Forsikringspolice og forsikringsbetingelser er fremlagt som bilag A.

Ankenævnet for Forsikring

2.

102879

Det fremgår af klagers anmeldelse fra den 13. august 2024, at der i forbindelse med rensning af tagrender blev konstateret at være huller i nogle af tagstenene, som klager mente var forårsaget af en fabrikationsfejl fra IBF.

Skadesanmeldelse er fremlagt som bilag B.

Selskabet modtog billeder af tagstenene, som er fremlagt som bilag C og tilstandsrapporten er fremlagt som bilag D.

Selskabets taksator foretog besigtigelse af taget den 20. august 2024.

Ved besigtigelsen blev det konstateret, at tagstenene var med kraftige afskalninger på stort set hele tagfladen og at der var enkelte sten rundt på taget med fordybninger/huller i overfladen.

Billeder fra besigtigelsen er fremlagt som bilag E.

Som følge af anmærkningen i tilstandsrapporten under punkt 4, blev forholdet afvist af selskabet den 23. august 2024.

Afvisningsbrevet er fremlagt som bilag F.

Den 25. august 2024 fremsendte klager sin indsigelse:

'Hej

Som beskrevet i tilstandsrapporten var der skrevet, at der var revnet i enkelte tagsten så det har Jeres firma som laver disse rapporter set med egne øjne og skrevet....fint. Vil du være så rar at vise mig hvor det står skrevet direkte, at der også er tagsten med regulære huller i....på samme vis som I allerede har beskrevet revnerne?

...'

Da selskabet af ukendte årsager ikke modtog ovenstående mail, rykkede klager for et svar den 18. oktober 2024.

Samme dag besvarede selskabets taksator følgende:

'Hej ...

Jeg har desværre ikke modtaget jeres mail fra d. 25.08 og har derfor ikke svart tilbage til jer. Det beklager jeg.

For at svare på jeres spørgsmål er jeg nødt til lige at pointere, at vi ikke laver tilstandsrapporterne, det har vi slet ikke noget med at gøre. Vi sælger en forsikring, hvor der kan være undtagelser for hvad der står i en tilstandsrapport.

Som jeg også skriver i skadesbrevet jeg sendt til jer d. 23.08, så er der skader på jeres tag der har fået et Rød hus. Dette betyder at der er kritiske skader på taget, her beskrives det som revner og afskalninger.

Har man kritiske skader på et tag, betyder det at tagets funktion kan svigte på kort sigt. Så er det lige meget om der i tilstandsrapporten står revner eller huller.

*Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold der står nævnt i Tilstandsrapporten.
Derfor er jeg desværre nødt til at fast holde vores afvisning i henhold til skadebrevet d. 23.08.'*

Klager var fortsat uenig og skrev følgende:

'Hej

Tak for så hurtigt svar denne gang.

Men nu når, at man bruger tid på at skrive revner som der er ganske få af, men ikke/undlader at skrive alle de sten som der er hul i, samt alle dem som nu vil komme ... som IKKE er beskrevet ... selv om den har fået Rød hus ... det er det som jeg henholder mig til.'

Selskabets taksator fastholdt afvisningen og henviste klager til at indsende sin indsigelse til selskabets fagkonsulent:

'Hej ...

Jeg forstår godt jeres frustrationer men jeg kan desværre ikke gøre noget anderledes.

*Et Rødt hus beskriver i praktisk, at i på kortsigt kan stå med et tag der har mistet sin funktion.
...'*

Sagen blev herefter påklaget til Ankenævnet for Forsikring.

Forsikringsbetingelserne

Af forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.1 jf. bilag A s. 11 fremgår, hvad der dækkes af forsikringen.
'Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. 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.'

Derudover fremgår det af forsikringsbetingelserne, jf. bilag A, pkt. 2.3.1 på s. 12, at følgende ikke er dækket af forsikringen:

'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 ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.'

Selskabet fastholder sin vurdering

Alm. Brand Forsikring skal over for Ankenævnet for Forsikring fastholde, at der ikke er forsikringsdækning på ejerskifteforsikringen for det af klageren anmeldte forhold.

Selskabet skal overordnet gøre gældende, at det er klageren, der efter almindelige forsikringsretlige principper, har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Det er selskabets opfattelse, at denne bevisbyrde ikke er løftet, idet klager ikke har sandsynliggjort, at IBF-taget er behæftet med fabrikationsfejl.

Klager har gjort gældende, at der er for meget jern i tagstenene, hvilket skulle have forårsaget afskalningerne.

Selskabet bemærker, at klager ikke har fremsendt noget konkret dokumentation for, at dette skulle være tilfældet og at der i øvrigt skulle være tale om en fabrikationsfejl af taget.

Selskabet bemærker, at der ved besigtigelsen alene blev forevist få tagsten med huller og at der ikke kunne konstateres følgeskader eller nærliggende risiko herfor.

Af tilstandsrapporten fra den 10. oktober 2023 i punkt 4 på s. 12 fremgår følgende:

4		Enkelte tagsten har revner og har mindre afskalninger, det ses f.eks. mod nord over badeværelse.	Der er risiko for at forholdet kan udvikle sig og give vandskader.	Der er undertag og ses pt. ikke følgeskader
---	---	--	--	---

Forholdet er angivet med en rød anmærkning, som beskriver en kritisk skade, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.

Henset til at tilstandsrapporten er udarbejdet i oktober 2023 og forholdet først anmeldes i august 2024, har forholdet haft ca. 10 måneder til at udvikle sig yderligere. Dette er i overensstemmelse med, at den byggesagkyndige har noteret, at der er risiko for at forholdet kan udvikle sig.

Selskabet er derfor af den opfattelse, at forholdet ikke går ud over hvad klageren måtte forvente i forhold til anmærkningen i tilstandsrapporten inden overtagelse af ejendommen.

Forholdet kan ikke siges at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet beskrivelsen hverken er misvisende eller klart ufyldestgørende således, at klager ikke på grundlag heraf har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning forinden købet, jf. betingelsernes punkt 2.3.1.

Selskabet skal henvise til AK 84.388, som omhandlede et undertag på en ejendom opført i 2006. Klager anmeldte, at undertaget var utæt og at der måtte være tale om en fabrikationsfejl henset til

det faktum, at undertaget ikke var tæt, når det blev udsat for direkte vandbelastning. Nævnet konkluderede, at klager ikke havde sandsynliggjort, at undertaget var behæftet med fabrikationsfejl eller generelt var uegnet til brug som undertag i forbindelse med den type tag, der var på klagers hus.

Selskabet fastholder på baggrund af ovenstående, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har sandsynliggjort, at taget er behæftet med en fabrikationsfejl eller at der var forhold ved husets tag på overtagelsestidspunktet der måtte anses for at være en skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget police og betingelser, skadesanmeldelse, fotos, tilstandsrapport og skadebrev: Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Det fremgår af skadesanmeldelse af 13/8 2024:

"Jeg har nu haft en tømrer på besøg og han vurderer sikkert, at det er en produktion fejl fra IBF som har lev. tagstenerne ... men IBF afslår dette. Nogle sten er allerede gennemhullet. .. og mange flere er påbegyndt hul ned i tagstenerne, 80% er glasuren allerede borte fra kanten på stenene. Vedhæftet lige nogle billeder så du har en ide om hvordan det ser ud."

Det fremgår af selskabets skadebrev af 23/8 2024:

"Din anmeldelse

Skader på betontagsten, mulig produktions fejl, huller i tagsten.

Min besigtigelse

Ved besigtigelsen d. 20.08.2024 kunne det konstateres at tagstenen er med ret kraftige afskalninger på stort set over hele tagfladen. Der ses enkle sten rundt på taget med fordybninger/huller i overfladen.

Besigtigelsen er foretaget fra jorden.

Forsikringstager kunne fremvise en tagsten de har skiftet fra taget med et hul hele vejen igennem på ca. 2 cm."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"2.2 Hvad dækkes?

2.2.1 Skader

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

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. 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.

...

2.3 Hvad dækkes ikke?

2.3.1 Forhold

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 ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et enfamilieshus fra 1998, den 30/12 2023. Han anmeldte den 13/8 2024, at der var huller i tagstenene, og at en tømrer havde vurderet, at årsagen var, at stenene var fejlproduceret. Selskabet har afvist at yde dækning. Klageren ønsker, at selskabet dækker et nyt tag.

Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at årsagen til det anmeldte forhold er en fejlproduktion. Selskabet har anført, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

Klageren har anført, at "der er ikke oplyst om huller i taget på tilstandsrapporten og vi er blevet bekendtgjort med, at der er lavet en fabrikationsfejl på flere af IBF-tage, idet man har iblandet for meget jern, hvilket over tid giver huller i tagstenene".

Det fremgår af skadesanmeldelse af 13/8 2024, at "jeg har nu haft en tømrer på besøg og han vurderer sikkert, at det er en produktion fejl fra IBF som har lev. tagstenerne ... men IBF afslår dette. Nogle sten er allerede gennemhullet. .. og mange flere er påbegyndt hul ned i tagstenerne, 80% er glasuren allerede borte fra kanten på stenene. Vedhæftet lige nogle billeder, så du har en ide om hvordan det ser ud".

Ankenævnet for Forsikring

7.

102879

Det fremgår af selskabets skadebrev af 23/8 2024, at "ved besigtigelsen d. 20.08.2024 kunne det konstateres at tagstenen er med ret kraftige afskalninger på stort set over hele tagfladen. Der ses enkle sten rundt på taget med fordybninger/huller i overfladen. Besigtigelsen er foretaget fra jorden. Forsikringstager kunne fremvise en tagsten de har skiftet fra taget med et hul hele vejen igennem på ca. 2 cm".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.1, at Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. 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". Det fremgår af punkt 2.3.1., at forsikringen ikke dækker "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 en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning".

Nævnet bemærker, at klageren skal bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved tagbelægningen, der går ud over, hvad der er anmærket i tilstandsrapporten. Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdene ikke kan siges at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet beskrivelsen ikke er misvisende eller klart ufyldestgørende,

Ankenævnet for Forsikring

8.

102879

således at klageren ikke på grundlag heraf har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Nævnet henviser til, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 4 med karakteren "rødt hus" (kritisk skade), at "enkelte tagsten har revner og har mindre afskalninger, det ses f.eks. mod nord over badeværelse. Der er risiko for at forholdet kan udvikle sig og give vandskader".

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', written in a cursive style.

Peter Thønnings