

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. august 2025 blev i sag nr. 103226:

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 ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 10/3 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi har ved påbegyndelse af renovering af vores første sal konstateret at der trænger vand ind af taget. Vi stopper derfor planerne om at renovere og anmelder at der kommer vand ind samt, at der er mange gamle skjolder. Vi får afvist vores anmeldelse og hyre en uvildig rådgiver som gennemgår hele taget og de skader det har medført. Denne fremsender vi til vores ejerskifteforsikring som indsigelse på deres afgørelse. De fastholder deres afgørelse om afvisning.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at skaden dækkes. Skaderne fremgår ikke af vores tilstandsrapport. Taget har ingen anmærkninger og sælger, underskriver at der aldrig har været noget med taget. Dette er ikke korrekt."

Selskabet har den 26/5 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"i) Faktiske omstændigheder

Med efter det oplyste overtagelsesdag den 29. september 2022 erhvervede klagerne ejendommen beliggende ...

Salgsopstilling fra købet fremlægges som **bilag B**, medens som **bilag C** fremlægges kopi af købsaftalen.

I forbindelse med købet af ejendommen modtog klagerne tilstandsrapport dateret den 26. april 2022, hvilken tilstandsrapport fremlægges som sagens **bilag D**, og hvoraf fremgår, at ejendommen er opført i 1971.

I forbindelse med købet af ejendommen tegnede klagerne basis ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring.

Police med forsikringsbetingelser fremlægges som sagens **bilag E**.

Mere end 2 år efter at have overtaget ejendommen anmeldte klagerne, at de havde konstateret vandindtrængning gennem samlinger på tagplader. Skadeanmeldelsen, kvittering fra Domus, fremlægges som sagens **bilag F**.

Ved mail af 5. marts 2025 afviste Domus Forsikring dækning. Mailen fremlægges som sagens **bilag G**.

Domus Forsikrings klageafdeling meddelte den 9. april 2025, som det ses af sagens bilag A, følgende:

'Jeg skal på baggrund heraf meddele, at vi kan tilbyde dækning til en partiel udskiftning af enkelte tagplader, der er med gennemgående revner, og som derved er utætte, da vores taksator oplyser, at disse revner kan have været til stede ved din overtagelse af ejendommen. Vi kan ikke tilbyde yderligere dækning, herunder til udskiftning af hele taget, som der lægges op til fremsendte rapport fra bygningsingeniør ...

Jeg har ved min revurdering lagt vægt på, at der er tale et ældre tag, at der ikke er registreret nedbrudsskader i lægter eller spær, større fugtskader i isolering – bygningsskader, der indikerer, at der er sket vandindtrængen og opfugtning mere generelt og vedvarende, over en længere periode – og at der er tale om et 53 år gammelt bølgeeternittag, der er aldersbetinget slidt.'

ii) Dækningsberettigede forhold ud over det af Domus Forsikring anerkendte?

Som det fremgår af afgørelsen fremlagt som sagens bilag A, har Domus Forsikring anerkendt dækning i form af en partiel udskiftning af enkelte tagplader, der er med gennemgående revner og som dermed er utætte.

Dette på baggrund af, at Domus Forsikrings taksator oplyser, at disse revner kan have været til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Domus Forsikring kan imidlertid ikke anerkende at være pligtig at dække en udskiftning af hele taget.

Der er tale om en ældre tagkonstruktion, hvor klager mere end 2 år efter at have overtaget ejendommen anmelder det af sagen omhandlede forhold.

Klager har ladet indhente rapport fra bygningsingeniør ...

Af fotos i denne rapport fremgår, at der ikke ses tegn på nedbrydningsskader, hverken i spær eller lægter, og ej heller i de områder, der har været isoleret, og hvor klagerne har fjernet isoleringen.

Domus Forsikrings taksator har besigtiget forholdene den 27. marts 2025 og har ej heller konstateret råd eller nedbrydningsskader eller for den sags skyld målt forhøjet fugtindhold.

Taksator har registreret ca. 5 tagplader, hvor der er konstateret gennemgående revner, som ifølge taksator kan medføre vandindtrængning.

Derudover har taksator registreret 8 tagplader i alt med revner, hvor en del også alene er overfladerrevner og dermed ikke gennemgående revner.

Sidstnævnte er derfor ikke udtryk for egentlige utætheder.

Selve taget er fra 1971 og var således pr. overtagelsesdagen ca. 51 år gammelt, og taget er d.d. ca. 53 år gammelt.

I lyset af at der ikke er konstateret nedbrydningsskader i tagkonstruktionen, er der pr. overtagelsesdagen ikke generelt nærliggende risiko for skade.

Generelt er taget således i den stand, som klagerne måtte forvente med hensyn til alderen og arten af taget, og Domus Forsikring har således opfyldt sine forpligtelser ved at dække de enkelte tagplader, der er konstateret utætte (med gennemgående revner).

Det gøres således gældende, at Domus Forsikring ikke er forpligtet ud over det dækningstilsagn, som fremgår af sagens bilag A."

Af selskabets klagesvar af 9/4 2024 (bilag A) til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har gennemgået sagens dokumenter på baggrund af din klage vedrørende vandindtrængen fra taget, som du har påklaget direkte til Ankenævnet for Forsikring.

Jeg skal på baggrund heraf meddele, at vi kan tilbyde dækning til en partiel udskiftning af enkelte tagplader, der er med gennemgående revner, og som derved er utætte, da vores taksator oplyser, at disse revner kan have været til stede ved din overtagelse af ejendommen. Vi kan ikke tilbyde yderligere dækning, herunder til udskiftning af hele taget, som der lægges op til fremsendte rapport fra bygningsingeniør ...

Jeg har ved min revurdering lagt vægt på, at der er tale om et ældre tag, at der ikke er registreret nedbrudsskader i lægter eller spær, større fugtskader i isolering – bygningsskader, der indikerer, at der er sket vandindtrængen og opfugtning mere generelt og vedvarende, over en længere periode – og at der er tale om et 53 år gammelt bølgeeternittag, der er aldersbetinget slidt.

Begrundelse

Du har tegnet den 5-årige ejerskifteforsikring med basisdækning. Denne forsikring dækker forhold der udgjorde en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 29. september 2022, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4A-4B. Ved vurderingen af, om et forhold opfylder en skade under ejerskifteforsikringen, sammenlignes der med, hvad man måtte forvente på købstidspunktet i forhold til bygningens alder, og derved dækker forsikringen heller ikke forhold der består i sædvanligt slid, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 6.6.

Du anmelder to år efter overtagelsen af ejendommen, at du i forbindelse med renovering af tagrum har registeret, at der trænger vand ind i samlingerne.

Efter at du har modtaget en afgørelse fra vores skadeafdeling har du fået taget gennemgået af bygningsingeniør ... og fremsendt hans notat til os.

Af rapporten fremgår det, at der løber vand ind igennem tagfladerne, dette har man fået syn for, efter man har nedtaget isoleringslagene i den del af 1. salen og taget, som er med et uudnyttet tagrum mod sydvest. På dage med kraftigere nedbør ses der vand løbe på bagsiden af tagpladerne, og der ses fugtplamager på gulvene inde i tagrummet.

Af fotos der fremgår af rapporten ses der ingen tegn på råd eller nedbrudsskader, hverken på spær eller lægter. Heller ikke i de områder, der har været isoleret og hvor du har fjernet isoleringen. Vores taksator har ved besigtigelsen d. 27. marts 2025, i forbindelse med klagebehandlingen, heller ikke konstateret råd- eller nedbrudsskader og der er heller ikke målt forhøjet fugtindhold.

...

Der er registeret enkelte tagplader med revner, men at der generelt skulle være revner og huller i tagplader som giver utætheder, er vi ikke enige i. Taksator oplyser, at der er enkelte tagplader, ca. 5 stk., hvor der er konstateret gennemgående revner i tagplader, der kan medføre vandindtrængen. Han oplyser, at der ses maling i revnerne, hvilket indikere, at revnerne var til stede da taget blev malet. Vi lægger til grund at taget er malet i sælgers ejertid. Herudover oplyser taksator, at han umiddelbart kunne tælle omkring 8 tagplader i alt med revner, hvor en del også alene er overfladerevner/ikke gennemgående og ikke utætte tagplader.

Der er tale om det oprindelige tag fra 1971, der på anmeldelsestidspunktet er 53 år gammelt. Du anmelder 2 år efter overtagelsen af ejendommen, at du i forbindelse med renovering af loftrum har registeret, at der trænger vand ind. Der ses ingen tegn på råds-kader i konstruktionerne eller større fugtskader i tagrummet, der indikerer, at der siden din overtagelse af ejendommen er sket løbende og mere vedvarende vandindtrængen. At et 53 år gammelt tag er slidt, hvorfor der over tid er opstået revner og utætheder, og behov for reparation og udskiftning af de utætte områder, kan ikke siges at være et forhold, der i sig selv afviger væsentligt fra andre tilsvarende tage/tagtyper.

Vi er ikke uenige i at sælger i sin ejertid også kan have forsøgt at vedligeholde det ældre tag, ved at

udskifte enkelte tagplader og male taget. Dette er der i og for sig ikke noget usædvanligt i. Der er dog tale om et ældre tag, der over tid vil få nye utætheder, som følge af slid og ælde.

Sådanne forhold hører til den almindelige vedligeholdelse man har som ejer. Levetiden på asbestholdige eternittage har vist sig at være mellem 35-45 år. Tagets tilstand kan ikke, ud fra det beskrevne, siges at gå væsentligt ud over, hvad der er forventeligt af et 53 år gammel bølgeeternit-tag.

Ejerskifteforsikringen er en reparationsforsikring og dækker ikke forhold som alene består i slid eller udløb af bygningsdeles og materialers levetid, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 6.6. og 6.7.

For at kunne opgøre en erstatning til dig, bedes du fremsende et tilbud på udskiftning af de, ca. 5 stk., tagplader med gennemgående revner. Arbejdet bør ikke udføres før erstatningen er opgjort.

Sagens status

Vi afventer nu tilbud på en partiel reparation – udskiftning af de tagplader med gennemgående revner."

Af klagerens svar af 13/4 2025 til selskabet fremgår bl.a.:

"Som udgangspunkt vil jeg henvise til at der slet ikke bliver taget udgangspunkt i den byggetekniske rapport som vi har fået udarbejdet.

Der henvises meget til tagets alder men på trods af tagets alder, er det ikke normalt forekomende for tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, (bemærk at taget er forsøgt yderligere vedligeholdt med tagmaling mv.), at taget er decideret utæt over et generelt større omfang. Vi er alle med på at levetidsangivelsen er et tabelopslag og at det ikke er en konkret vurdering af tagets tilstand, men ikke desto medtaget tabelopslaget her, for at argumentere for et tag som normalt skulle/burde holde mange år endnu, (plus/minus mindre vedligeholdelsesarbejder).

...

Mht. postulatet der er stillet vedr. råd og svamp.

Det er korrekt at der ikke fremgår råd og svamp ude i loftrummet, dette har dog også været ventileret, da loft samt isoleringen ikke har været intakt. Om der er råd og svamp på bjælkerne som ligger inde i beboelsesrummet har jeg en forhøjet mistanke om. Som det ligeledes fremgår af billeder i rapporten, er der fugt skjolder mange steder på beklædningen, og her er der kun den ventilation som er normal for tag

At taksator overhovedet skulle have dannet sig et overblik over plader som er gået i stykker eller har gennemgående revner, er jeg meget uforstående overfor.

På intet tidspunkt kiggede taksator på revnende plader, og jeg måtte spørge om taksator ikke ville kigge på taget ude fra. Det ville han, og lavede én opstilling.

Så det omfang som forsikringen er kommet frem til, må jeg stille spørgsmål tegn ved. På baggrund af ovenstående, samt de eksisterende bilag (byggetekniske rapport, tilstand rapport, billeder m.m.) fastholdes kravet samt klagen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 26/4 2022 fremgår bl.a.:

"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.

...

Taget er lagt 1971 ... Forventes udskiftet 2051

...

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE

BEBOELSE - TAG

Nr. 1

Vurdering [Gult Hus]

Skade Isoleringen i tagrummet er generelt ført helt ud mod tagflade og blokerer for ventilationen.

Risiko Forholdet kan medføre risiko for fugtproblemer i tagkonstruktionen.

...

Nr. 2

Vurdering [Gult Hus]

Skade Vindskeder på hovedhuset har nogle begyndende nedbrydninger blandt andet i bunden. Da dette er ved skjult tagrende skal træet i dette område efterses.

Risiko Skaden vil forsat udvikle sig."

Af byggeteknisk notat af 16/12 2024 fra bygningsingeniør indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Overordnet fremstår huset pænt og i okay stand, men der er tale om et ældre tag på huset. Der er tale om det originale bølgeeternittag (asbestholdigt) af typen B7, (den korte plade). Taget er blevet tagrenset og malet af forrige ejer.

Jeg har idag vurderet sagen efter at have været ude og besigtige forholdene, og jeg har idag kunnet

konstatere et stort antal af revne og 'hullet' tagplader på huset. Dertil ses der skæve tagplader, som ikke ligger rigtigt, og som presser samlingerne af plader, hvilke ofte ses lede til netop de vandindtrængninger der ses på bagsiden, langs med de lodrette samlinger.

Der er ved min gennemgang i dag konstateret en række forhold/skader ved taget som enten allerede har givet anledning til skader, men som også giver nærliggende risiko for skader på taget og bagvedliggende bygningsdele, (tagkonstruktionen, isolering, og loftsbeklædning).

Det er min klare vurdering, at der er tale om dækningsberettigede skader. Hvis ikke taget udskiftes, (hvilket må betragtes som særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger), er der bestemt nærliggende risiko for yderligere skader, og nedbrydninger af bygningsdelene i en grad der væsentligt forringer levetiden på taget.

Alle forholdene nedenfor vurderes at have været til stede ved udarbejdelse af tilstandsrapporten, samt ikke mindst ved overtagelse af ejendommen. Ingen af forholdene med en utæt tagbelægning, er benævnt eller beskrevet i den aktuelle tilstandsrapport, og mange af revnerne på taget er markante og ikke til at overse, hvis blot man sætter en stige op til tagkanterne.

...

Ældre tag, men...

Taget er selvsagt ældre med den sædvanlige overfladiske nedslidning af overfladerne. Taget er som nævnt malet, men det er tydeligt at se, at der har været lavet en række udskiftninger af plader, og det er ganske tydeligt at se, at der er blevet malet over en masse revnede plader.

...

Men på trods af tagets alder, er det **ikke** normalt forekommende for tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, (bemærk at taget er forsøgt yderligere vedligeholdet med tagmaling mv.), at taget er decideret utæt over et generelt større omfang.

Vi er alle med på at levetidsangivelsen er et tabelopslag og at det ikke er en konkret vurdering af tagets tilstand, men ikke desto medtaget tabelopslaget her, for at argumentere for et tag som normalt skulle/burde holde mange år endnu, (plus/minus **mindre** vedligeholdelsesarbejder).

...

Konklusion

Min overordnet vurdering af sagen og tagets tilstand, er at der:

- 1) er der mange og omfattende/stort omfang af skader på tagfladerne
- 2) disse mange revner og skader er ikke benævnt i tilstandsrapporten
- 3) er tale om aktive skader som giver vandindtrængning flere steder
- 4) at der ydermere er nærliggende risiko for yderligere skader på taget og de underliggende bygningsdele.

Årsagen til denne måske lidt atypiske hurtigere nedbrydning kendes ikke i detaljer, men det kan skyldes en forkert malerbehandling, og/eller skader påført taget i forbindelse med tagrenoveringen.

Dertil ses der som nævnt en række skæve plader på huset, som kan have været på taget siden opførelsen, eller som måske er udlagt forkert i forbindelse med andre arbejder på husets tag.

...

Vurdering og anbefalinger

Det er min klare anbefaling at taget bliver skiftet. Taget er for nedslidt til at det kan betale sig med pletvis udbedring.

Det er min faglige vurdering af taget, at der er et stort omfang af revner på tagbelægninger, og der er formodentlig endnu flere revner end man kan se med det blotte øje, grundet malingen af taget.

Det er min vurdering at taget var udskiftningsmodent da det blev malet, og dermed var skaderne til stede før overtagelsen af ejendommen for ca. 2 år siden.

Utæthederne giver ikke nødvendigvis store vandskader indvendigt, men der ses som nævnt og vist på de forrige sider, en del steder hvor der kan konstateres vandindtrængning, hvilket klart nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det vurderes at der er en god risiko for at finde skjulte fugtskader i særligt skråvæggene over den udnyttede 1. sal, og at dette kan være skader i form af råd- og svampeskader, men også skimmel- og svampevækst.

Taget skal skiftes i sin helhed, og tagets sande tilstand skulle have fremgået af tilstandsrapporten. Der står intet om revner i tagfladerne, eller om de konstaterede fugtplamager på lofterne.

Udbedring

Udbedring handler om en tagudskiftning. Tagpladerne skal nedtages og bortskaffes efter gældende regler for håndtering af asbestholdige tagplader. Dertil skal taget udskiftes med den tilhørende lovpligtige og rentable efterisolering iht. Bygningsreglementet 2018.

Der findes mange løsninger og muligheder til en tagudskiftning, men en simpel tagudskiftning uden videre forbedringer skønnes at koste mellem 600.000 - 700.000 kr. inkl. moms."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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

...

6.6. 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."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1971 – den 1/8 2022. Ejendommen har eternitbølgetag med asbest. Klageren anmeldte den 24/9 2024, at vand trængte ind igennem samlingerne på tagpladerne. Selskabet afviste dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke opfyldte skadebegrebet. Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet meddelt delvist dækningstilsagn i form af en partiel udskiftning af enkelte tagplader (ca. 5 stk.), der er med gennemgående revner, og som derved er utætte, idet selskabets taksator oplyste, at revnerne kunne have været til stede på overtagelsestidspunktet. Klageren ønsker udskiftning af hele taget.

Klageren har anført, at de ved påbegyndelse af renovering af første sal konstaterede, at der trængte vand ind gennem taget, og at der var mange gamle skjolder. Klageren har anført, at skaden ikke fremgik af tilstandsrapporten. Taget havde ingen anmærkninger, og sælgeren underskrev, at der aldrig havde været noget med taget. Klageren har anført, at der skal tages udgangspunkt i den byggetekniske rapport, som de har fået udarbejdet. Klageren har anført, at loftrummet har været ventileret, idet loft og isolering ikke har været intakt, hvorfor der ikke er konstateret råd og svamp. Klageren har anført, at der er fugtskjolder mange steder på beklædningen. Klageren har anført, at hun har en forhøjet mistanke om råd og svamp på bjælkerne, som ligger inde i beboelsesrummet.

Selskabet har anført, at der er tale om en ældre tagkonstruktion fra 1971, hvor klageren mere end 2 år efter overtagelse anmeldte forhold ved taget. Selskabet har anført, at der af fotografier ikke ses tegn på nedbrydningsskader, hverken i spær eller lægter, og ej heller i de områder, der har været isoleret, og hvor klageren har fjernet isoleringen. Selskabets taksator har besigtiget forholdene den 27/3 2025 og har ej heller konstateret råd eller nedbrydningsskader eller målt forhøjet fugtindhold. Selskabet har anført, at idet der ikke er konstateret nedbrydningsskader i tagkonstruktionen, er der pr. overtagelsesdagen ikke generelt nærliggende risiko for skade. Generelt er taget i den stand, som klageren måtte forvente med hensyn til alderen og arten af taget.

Det fremgår af tilstandsrapport 26/4 2022, at "Oplysningerne om tagets restlevetid er baseret på et tabelopslag. Det er altså ikke en konkret vurdering af tilstanden på beboelsesbygningens tag ... **Taget er lagt 1971 ... Forventes udskiftet 2051**". Vedrørende taget fremgår to anmærkninger: "**Nr. 1 Vurdering** [Gult Hus] **Skade** Isoleringen i tagrummet er generelt ført helt ud mod tagflade og blokerer for ventilationen. **Risiko** Forholdet kan medføre risiko for fugtproblemer i tagkonstruktionen **Nr. 2 Vurdering** [Gult Hus] **Skade** Vindskeder på hovedhuset har nogle begyndende nedbrydninger blandt andet i bunden. Da dette er ved skjult tagrende skal træet i dette område efterses. **Risiko** Skaden vil forsat udvikle sig".

Det fremgår af byggeteknisk rapport af 16/12 2024 fra bygningsingeniør indhentet af klageren, at "Min overordnet vurdering af sagen og tagets tilstand, er at der: 1) er der mange og omfattende/stort omfang af skader på tagfladerne 2) disse mange revner og skader er ikke benævnt i tilstandsrapporten 3) er tale om aktive skader som giver vandindtrængning flere steder 4) at der ydermere er nærliggende risiko for yderligere skader på taget og de underliggende bygningsdele. Årsagen til denne måske lidt atypiske hurtigere nedbrydning kendes ikke i detaljer, men det kan skyldes en forkert malerbehandling, og/eller skader påført taget i forbindelse med tagrenoveringen. Dertil ses der ... en række skæve plader på huset, som kan have været på taget siden opførelsen, eller som måske er udlagt forkert i forbindelse med andre arbejder på husets tag ... Det er min klare anbefaling at taget bliver skiftet. Taget er for nedslidt til at det kan betale sig med pletvise udbedringer. Det er min faglige vurdering af taget, at der er et stort omfang af revner på tagbelægninger, og der er formodentlig endnu flere revner end man kan se med det blotte øje, grundet malingen af taget. Det er min vurdering at taget var udskiftningsmodent, da det blev malet, og dermed var skaderne til stede før overtagelsen af ejendommen for ca. 2 år siden. Utæthederne giver ikke nødvendigvis store vandskader indvendigt, men der ses ... en del steder hvor der kan konstateres vandindtrængning, hvilket klart nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det vurderes at der er en god risiko for at finde skjulte fugtskader i særligt skråvæggene over den udnyttede 1. sal, og at dette kan være skader i form af råd- og svampeskader, men også skimmelsvampevækst. Taget skal skiftes i sin helhed, og tagets sande tilstand skulle have fremgået af tilstandsrapporten. Der står intet om revner i tagfladerne, eller om de konstaterede fugtplamager på lofterne".

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at "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 ... 6.6. 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 materia- lers sædvanlige levetid. 6.8. Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restleve- tid for bygningens tag".

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved taget, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejer- skiftforsikringens forstand, når der tages hensyn til forholdet omkring revnede tagplader, som selskabet har anerkendt dækning af. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om et eternitbølgetag med asbest, der var ca. 51 år gammelt, da klageren overtog ejendommen. Nævnet bemærker, at forsikringen ikke dækker 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 risi- ko for skade på bygningen. Forsikringen dækker ligeledes ikke forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten, at angivelsen af tagets rest- levetid er baseret på et tabelopslag og ikke på en individuel vurdering af det konkrete tag, og at forsikringen ikke dækker fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.

Ankenævnet for Forsikring

13.

103226

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at der er forhold ved taget, der på overtagelsestidspunktet nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har tillige lagt vægt på, at der ikke er konstateret råd, svamp eller anden skade i tagrummet, samt at de fremlagte fotografier af tagrummet ikke i øvrigt godtgør dækningsberettigende forhold.

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.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav ved at anerkende dækning af udskiftning af enkelte revnede tagplader.



Jørgen Steen Sørensen

formand