Ankenævnet for Forsikring

Den 15. juni 2016 blev i sag nr. 88725:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet afviser at yde forsikringsdækning for et utæt tag samt følgeskaderne heraf.

Selskabet afviser at yde forsikringsdækning med henvisning til, at den anmeldte skade er omtalt i tilstandsrapporten, og at den er omfattet af et policeforbehold.

Den forsikrede bygning er opført i 1967. Forsikringen trådte i kraft den 7/4 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 31/10 2013, hvoraf bl.a. fremgår:

"

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype:	*Enfamilleshus*	**Ejendommen:**	*Ejerbolig*
Hustype:	*Tilbygning/fladt tag 1960-*		
Tagets restlevetid:	*Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere.*		
Note:	*Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på tagbelægningen*		

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:
Tagbelægning: 10 år eller længere
Undertag: 10 år eller længere
Inddækning: 10 år eller længere

Forventet restlevetid for bygningens tag
Ovenfor er angivet den forventede restlevetid for taget, som er baseret på den del af bygningens tag, der har den korteste forventede restlevetid. Vær opmærksom på, at der er tale om en gennemsnitsbetragtning baseret på et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der foretages altså ikke et individuelt skøn, og der tages derfor ikke højde for særlige forhold som f.eks. slid fra vind og vejr.

...

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.2 Tagfald	K1	Fald mod tagnedløb er ikke tilstrækkelig, der er vandansamlinger på på tagfladen. Note: Tagbelægningen er nyere og udført af sammensvejst tagfoliet. Ved renovering af tagbelægningen bør der etableres passende fald mod tagedløb.

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn.:	Uddybende oplysninger:
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
Built-up	A	
Bjælkespær	A	
Taghældning - 1-15 grader	A	
Tagbelægning - Tagpap/tagduge	A	Tagfolie.

"

I brev af 18/12 2014 til klagerne fra en tagdækker hedder det bl.a.:

"**Omfang og specifikation**
Efter besigtigelse på taget, onsdag d. 17. december 2014, kunne det konstateres at der var flere huller i taget. Disse huller, 3 stk., blev lappet med det samme af vores servicemand. Hullerne fandt vi i den største vandlunke på taget, så der har været vandsivning fra disse igennem lang tid. I den forbindelse blev der også foretaget opskæring af tagfolie 2 steder længst fra disse huller. Her kunne det konstateres, at der var meget opfugtet og den underliggende migreringsspærre har suget meget vand. På den baggrund bør man udskifte den eksisterende tagfolie og migreringsspærre. Grundet den eksisterende underliggende tagpap, kan der gå lang tid før vandet kommer igennem til loftet, og der kan derfor være meget vådt under tagpappen og længere nede i konstruktionen. Derfor bør man ligeledes flere steder opskære igennem den eksisterende tagpap, for at se om tagbrædder har taget skade og om der er meget vand under denne tagpap. Såfremt dette er tilfældet skal denne også demonteres og evt. beskadiget brædder skal udskiftes. Demontering af eksisterende tagpap og evt. udskiftning af tagbrædder, er ikke inkl. dette tilbud. Samtidig vil prøvetagning og evt. reparationer også blive faktureret særskilt uden om dette tilbud."

Den 21/1 2015 besigtigede selskabets taksator bygningen. Herom har han i sin rapport bl.a. anført:

"**4. Hvad er forholdets årsag og omfang?**

Ved besigtigelsen kunne noteres følgende: Tagkonstruktionen er opbygget som built up tag, med tagpap som underlag, og dug som øverste lag. Der kunne noteres at dugen har været repareret af flere omgange, og ved besigtigelsen kunne det konstateres at dugen

har 'sluppet' underlaget flere steder, og der var is under dugen, hvilket tyder på utæthed, enten i samling eller på tagfladen.

I værelse var demonteret loftplader, således at der var udsyn til dels isolering, dels underliggende tagbrædder. Her kunne det konstateres at tagbrædder var opfugtet i væsentligt grad.

Under isoleringen er der monteret dampspærre, og vandet har mulighed for at løbe på oversiden af dampspærren, så det er ikke muligt visuelt at konstaterer hvor utætheden befinder sig i dugen.

Da der er tale om paralleltag opbygget som kassetter, kan det ikke udelukkes, at der i konstruktionen kan være rådskader.
Det kan være overordentligt vanskeligt at konstaterer den direkte alder på dugen, men at den kun skulle være mellem 10-12 år bestrides af skadelidte, de er af den opfattelse at dugen er af ældre dato.

Dugen demonteres, og underlaget kontrolleres for skader, og klargøres til montering af ny dug.

Våd isolering demonteres indefra, og ny isolering oplægges i det berørte område, herunder damspærrer.



Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet/skaden ?

Demontering af dug ca. 190 m2, og våd isolering ca. 10 m2 i værelse. Underlag for ny dug repareres. Ny dug monteres.
Der bør indhentes alternativt tilbud på udbedring.

Vurderer du at forholdet/forholdene burde have væres oplyst i tilstandsrapporten ?

Nej ikke umiddelbart, utæthederne/ de reparerede huller har været meget små, og der har formentlig ikke været vandskader på lofter, der har kunnet indikerer utætheder."

I brev af 20/11 2015 til nævnet fra klagernes advokat hedder det bl.a.:

"Angående tagets tilstand er der ingen relevante bemærkninger i tilstandsrapporten. I den forbindelse gør jeg opmærksom på, at forsikringen har afvist dækning på baggrund af punkt 1.1.2 tagfald, som er benævnt K1, idet der er bemærkning om, at fald mod tagløb ikke er tilstrækkeligt. De øvrige bemærkninger angående tag anses slet ikke relevante.

Det er mine klienters opfattelse, at den manglende taghældning ikke er årsag til skaden, idet vandindtrængning ikke er sket på det sted, hvor der stod vand.

På baggrund af beskrivelse af taget i tilstandsrapporten er der taget et meget vidtrækkende og generelt forbehold. Forholdet omkring taghældningen er kategoriseret som en K1, hvilket generelt kun anvendes om kosmetiske fejl. Endvidere er der i samme punkt i tilstandsrapporten helt klart anført at tagbelægningen er nyere. Ud fra disse angivelser i en tilstandsrapport anser jeg det ikke som værende lovligt og rimeligt at tage sådanne forbehold i henhold til regler om ejerskifteforsikring.

Jeg henviser endvidere til Fridas taksatorrapport, der indstillede til dækning af skaden.

Mine klienter har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring, og skal derfor som udgangspunkt have dækket udgifter til lovliggørelser og udbedring af konstruktionsfejl. Forbeholdet og K1 bemærkningen kan rettelig bevirke, at de ikke får dækket udbedringen til en korrekt hældning. Selve skaden bør dækkes.

Såfremt forsikringsselskabet ikke finder, at situationen er korrekt beskrevet af den byggesagkyndige, bør de rette deres krav mod denne.

Det er fuldstændigt uforudsigeligt og uforståeligt for mine klienter, hvorfor selve skaden ikke dækkes.

Frida Forsikring har trukket sagen i langdrag. De har generelt ikke besvaret henvendelser, hverken fra mine klienter eller fra mig, uden at de er rykket adskillige gange. Da de endelig når frem til beslutning om at afvise skaden, lægger de ved deres afvisning vægt på indbyrdes modstridende forhold, hvilket sammenlagt med den henholdende stillingtagen kun peger på en politik om, at skaden for enhver pris skal afvises.

Mine klienter har på baggrund af tilstandsrapporten, herunder beskrivelsen af forholdene, samt oplysning om tagets restlevetid, anset sig for godt forsikrede. De har netop ønsket at være fuldt forsikrede og har derfor tegnet en udvidet ejerskifteforsikring.

Det er min opfattelse, at Frida Forsikring bør pålægges at dække skaden."

Dertil har selskabet i brev af 25/2 20165 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Sagsfremstilling**
Vores kunder har den 29. oktober 2014 anmeldt til Ejerskifteforsikringen:

Torsdag d. 23.10.2014 opdagede vi i vores loft i et lille værelse i huset, at der var kommet en fugt plet i loftet. Vi afventede at se om der var tale om fugt oppe fra, eller inde fra. Vi udluftede godt i rummet det følgende døgn Fredag. 24.10.2014 var denne plet over fordoblet i størrelse, og vi iværksatte derfor nogle foranstaltninger for, at finde ud af hvad dette skyldes. Vi var på vores tag og fjerne vand, men lige meget hjalp dette. Mandag d. 27.10.2014 havde vi en tømmer og en tagspecialist ude og kigge på skaden. Tømreren sagde, at der ikke var andet for, end at tage hul i loftet og se hvor omfangsrigt det var, samt for at standse ulykken. Jeg har herunder indsat billeder som indikere hvor meget der indtil nu, har været nødsaget til at blive åbnet op, efter en faglig vurdering, for at fjerne vådt isolering.

Vores kunder har købt ejendommen med overtagelse den:

2. Overtagelsesdag
Ejendommen overtages af køber den 01.06.2014

Vores kunder har dog overtaget ejendommen allerede den 7. april 2014, hvorfor Ejerskifteforsikringen er trådt ikraft pr. denne dato.
…
Der var hverken nedbrydninger eller utætheder ved tilstandsrapportens udarbejdelse i 2013, hvorfor den bygningssagkyndige ikke kunne give en anden karakter end K1 eller i yderste konsekvens en K2.

Forholdet er ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvilket bekræftes af, at det først er efter lidt over ½ års ejertid, at vores kunder anmelder et forhold med en utæthed.

I tilstandsrapporten er der således helt tilbage til oktober 2013 en konkret oplysning om tagfladen, at der ikke er tilstrækkelig fald mod tagnedløb, hvorfor der - *ikke måske kan stå, men derimod faktisk allerede på det tidspunkt* - aktuelt står vandansamlinger på tagfladen. Dette beskriver den bygningssagkyndige, som en risikobetonet konstruktion.

Tilbage i 2013 var der ikke allerede sket en utæthed. Det det siger dog sig selv, at hvis der medgår lidt mere end ½ år uden, at der sker tjek af tagfladens tilstand med henblik på rettidig almindelig vedligeholdelse, hvor boligejer gennemgår tagpappen for eventuelle nedbrydninger foranlediget af, at der står vand på tagfladen ved nedbør, vil en eventuel begyndende nedbrydning på grund af vandansamlingerne oven på tagfolien ikke blive opdaget rettidigt før der opstår utæthed.

Vi er ikke klar over om utætheden skyldes/har medført råd i underliggende trækonstruktion, men det ville i så fald ikke være usædvanligt og dette ville muligvis være dækket af en Husforsikring i så fald. Husforsikringen har typisk en mindre selvrisiko end Ejerskifteforsikringen og er allerede af den grund en bedre dækning ud over Husforsikringen altid kommer før end Ejerskifteforsikringen i henhold til Justitsministeriets bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer.

Det fremgår også af tilstandsrapporten under Generelle kommentarer på side 11, at det kun er selve tagfolien, som er nyere og dermed kan selve trækonstruktionen i taget være af ældre dato:

Muret enfamiliehus opført i 1967. Huset er i et plan med built-up tagkonstrukton og nyere belægning af tagfolie.
…
Det fremgår således ret klart af tilstandsrapporten og det tilhørende materiale, at manglende fald på et buildt-up tag er et byggeteknisk forhold, som bør holdes under observation løbende af boligejeren. Hvis der i forbindelse med opsynet konstateres, at der er begyndende nedbrydninger, så må disse naturligvis udbedres rettidigt, så egentlig utæthed kan undgås.

Det er vores vurdering, at allerede af den grund, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten og den tilhørende Hustypebeskrivelse og ikke er klart forkert beskrevet, er forholdet ikke dækket af Ejerskifteforsikringen.

Det er således tilsyneladende almindeligt forekommende, at flade tage på ældre ejendomme kan have manglende fald siden Hustypebeskrivelsen har medtaget denne problemstilling, som et særskilt OBS-punkt.

Den udvidede dækning dækker ikke forholdet med

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som vores kunder er blevet gjort bekendt med før de har købt ejendommen. Dette gælder både for basisdækningen og den udvidede dækning.

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.2 Tagfald	**K1**	**Fald mod tagnedløb er ikke tilstrækkelig, der er vandansamlinger på tagfladen.** **Note: Tagbelægningen er nyere og udført af sammensvejst tagfoliet.** **Ved renovering af tagbelægningen bør der etableres passende fald mod tagnedløb**

Umiddelbart kan den bygningssagkyndige ikke skrive mere tydeligt, at tagkonstruktionen mangler fald mod tagnedløb og at dette medfører, at der er vandansamlinger (i flertal) på tagfladen af denne grund.

At dette alligevel efterfølgende skulle kunne erstattes via forsikringens udvidede dækning, må vi afvise, som et ulovligt forhold. Vores kunde har været klar over det manglende fald.

Og i givet fald ville det være de regler, som gjaldt på tidspunktet for bygningens opførelse i 1967, som skulle danne grundlag ved vurderingen af om forholdet var ulovligt, da selve tagkonstruktionen ikke er af nyere dato.

…

Vi mener, at policen har et gyldigt forbehold i dette tilfælde

Advokaten mener ikke, at policens forbehold i dette tilfælde er et gyldigt forbehold. Hun mener, at forbeholdet er af generel karakter.

Netop i den konkrete klagesag kan forbeholdet næppe blive mere konkret.

Der er taget et forbehold for skade på eller følger af den omstændighed, at tilstandsrapportens tagkonstruktion ikke har tilstrækkeligt fald mod tagnedløb, og at der af den grund aktuelt stod flere vandansamlinger på tagfladen, hvilket er en risiko vi ønskede at undtage og det gjorde vi opmærksom på i såvel tilbud og senere policen.

Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, bygning A punkt 1.2 og bygning B punkt 1.1. Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring elller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå.

Holdt op mod oplysningen i tilstandsrapporten, mener vi forbeholdet er gyldigt. Holdt op imod Justitsministeriets bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, hvoraf det fremgår, at:

1) Tilbuddet skal indeholde vilkår om dækningsomfanget, der medfører mindst samme dækning som de vilkår, der er anført i bilag 1 til denne bekendtgørelse. Der kan dog på grundlag af oplysninger i en foreliggende tilstandsrapport eller elinstal-

lationsrapport tages forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele eller bestemte installationer.
... vil det ikke være rimeligt, at lægge til grund i den konkrete klagesag, at den beskrevne tagflade i tilstandsrapporten med manglende fald ikke skulle være en 'bestemt bygningsdel'. Tværtimod er tagfladen en bestemt bygningsdel og dermed mener vi, at forbeholdet er gyldigt.

Vi henviser også til kendelse 86122, hvor I kom til det resultat, at forbeholdet var gyldigt, fordi:

Selskabet har begrundet forbeholdet med, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til, at skaderne har kunnet opstå, Klageren er hermed ved forsikringens tegning gjort opmærksom pa, at selskabet fandt behov for yderligere undersøgelser af gulvet, og at selskabet som følge heraf tog et dækningsforbehold. Selskabet har ikke taget forbehold for andre dele af tilstandsrapporten, hvor den bygningssagkyndige har givet anmærkninger.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke er fremkommet med oplysninger, der godtgør, at det anmeldte forhold går ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af forbeholdet. Nævnet bemærker endvidere, at selskabet på baggrund af det oplyste i tilstandsrapporten har indsat det gengivne forbehold, der har til formål at undtage skader ved trægulvet fra forsikringsdækningen. Selv om forbeholdet kunne have været klarere formuleret, finder nævnet efter en samlet vurdering, at den anmeldte skade kan anses for omfattet af forbeholdet.

Der er også adskillige kendelser, hvor I har udtalt:

Selskabet har endvidere i en klausul i forsikringspolicen taget forbehold for skade, følger af skade og årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra en række forhold i tilstandsrapporten. Selskabet har i klausulen taget forbehold for hovedparten af de forhold, der gav anledning til bemærkninger i tilstandsrapporten, og klausulen er efter nævnets opfattelse af en sådan generel karakter, at den ikke er i overensstemmelse med § 1 i bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Den konkrete klagesag er en anden situation. Vi mener, at forbeholdet kan henvises til, at være i fuld overensstemmelse med § 1 i bekendtgørelsen.

Hvis I alligevel måtte nå til det resultat, at forbeholdet -uanset vores argumentation og den omstændighed, at vi ikke har begrænset forsikringsrisikoen med et række af forhold -er ugyldigt, beder vi om, at I mere specifikt forklarer i jeres kendelse, hvad der menes med bekendtgørelsens 'tages forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele', hvis det i princippet forholder sig sådan, at der ikke kan tages endda ganske få forbehold, der udspringer af oplysninger fra tilstandsrapporten.
…
Vi resumerer grundene til, at forholdet ikke er omfattet af forsikringens dækning

- Forholdet er nævnt i tilstandsrapporten
- Forholdet er ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten
- Vores kunder har været oplyst tagfladens tilstand inden de besluttede sig for at købe

- Forholdet med utæthed var ikke til stede ved vores kunders overtagelse lidt over ½ år tidligere
- Policen har et forbehold for tagfladens manglende fald og vandansamlinger af den grund
- Forholdet med manglende fald er ikke umiddelbart ulovligt og selv om forholdet var ulovligt, var forholdet oplyst i tilstandsrapporten, så køber var behørigt advaret."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagernes advokat i brev af 30/3 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Det er korrekt, at der er bemærkninger til taget i tilstandsrapporten. Det anføres, 'at fald mod tagnedløb ikke er tilstrækkelig, og at der er vandsamlinger på tagfladen'. Samtidig er anført, at tagbelægningen er nyere. Endelig er anført: 'Ved renovering af tagbelægningen bør der etableres passende fald mod tagnedløb'.

Da det jo i sætningen før er anført, at belægningen er nyere, og da der først anbefales en ændring, når tagbelægningen engang skal renoveres, giver dette på ingen måde køberne anledning til at tro, at der straks bør foretages udbedring. Samtidig er bemærkningen karakteriseret ved en K1, som helt generelt ikke kan tages som udtryk for, at der straks skal ske en udbedring.

Såfremt tilstanden krævede, at der straks var behov for udbedring, er forholdet klart forkert beskrevet.

På baggrund af den formulering, der rent faktisk er, er det min opfattelse, at Frida Forsikring ikke kan tage et så generelt og omfattende forbehold.

Til sammenligning henviser jeg til Ankenævnets afgørelse af 17. marts 2014, sag 84.782, som er vedhæftet."

Heroverfor har selskabet i brev af 11/4 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"Når vi har taget et forbehold for det manglende fald på taget, der medfører at der står vand allerede tilbage i oktober 2013, kan forbeholdet ikke blive mere konkret. Vi kan tage forbehold for en bestemt bygningsdel: i dette tilfælde taget, fordi der i tilstandsrapporten er oplyst om skader i skaderegistreringen. Og vi kan tage forbehold for de følger, som forholdet ved den bestemte bygningsdel/taget medfører = vandskaden på loftet, der er opstået 1 år efter tilstandsrapporten blev udarbejdet."

Af policen fremgår bl.a.:

"**For policen gælder disse forbehold/klausuler**

* Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold nævnt i tilstandsrapporten/el-rapporten jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.

* Eventuelle supplerende ejendomsmægler-tillæg til tilstandsrapporten, er ikke en del af indtegningsgrundlaget, og har ikke indgået i tariferingen af forsikringen. Forhold nævnt eller ikke nævnt i sådanne tillæg er ikke omfattet af forsikringen, hvilket også fremgår af forsikringsbetingelserne. Dette gælder uanset om FRIDA Forsikring Agentur A/5 eventuelt har et samarbejde med ejendomsmæglere.

* Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade på bygninger/bygningsdele, der ikke er besigtigede/beskrevet i tilstandsrapporten, da der i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på den manglende besigtigelse/beskrivelse.

* Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de revner og/eller sætninger, som er nævnt i tilstandsrapporten. Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå.

* Udvidet dækning kan ikke tilbydes for ulovlige bygningsindretninger (punkt A i udvidet dækning), da tilstandsrapporten oplyser om selv-/medbyg i væsentligt omfang.

* Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra manglende færdiggørelse nævnt i tilstandsrapporten.

* Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, bygning A punkt 1.2 og bygning B punkt 1.1. Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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, deformering, svækkelse, ravnedannelse, 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 skader dækkes ikke
A Forhold under 5.000 kroner.

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…

Udvidet dækning
Alle Ejerskifteforsikringens øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet Ejerskifteforsikringen. Dækningen er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Der gælder en maksimumdækning på den udvidede dækning i hele forsikringens løbetid på 200.000 kroner før fradrag af selvrisiko, dog undtaget dækningen for skimmelskadet indbo og arealmangel. Maksimumløb bliver løbende nedskrevet efter en anmeldt skade, som er dækket af forsikringen.

A Forsikringen dækker ulovlige indretninger i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på op-/udførelsestidspunktet ikke var i overensstemmelse med gældende småhus-/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter.

Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne. Vi hjælper gerne med at udarbejde forslag til ansøgningen til myndigheden."

Nævnet udtaler:

Klagerne kræver, at selskabet dækker udgifterne til udbedring af den utætte tagbelægning og de følgeskader, der er sket på den underliggende tagkonstruktion (build up tag) som følge den vandindtrængen, der er sket gennem utæthederne.

Det er oplyst, at klagerne overtog ejendommen den 7/4 2014 og anmeldte forholdet den 29/10 2014. Det fremgår af tagdækkerens brev af 18/12 2014, at der kunne konstateres 3 huller i tagbelægningen, der alle var placeret i den største vandlunke. En ældre tagpapbelægning under den nuværende tagbelægning, der benævnes som tagfolie/tagdug, bevirker efter tagdækkerens vurdering, at der kan gå lang tid, før vand i konstruktionen kommer igennem til loftet.

Selskabets taksator har i sin rapport bl.a. anført, at tagbrædder var opfugtet i væsentlig grad. Han har endvidere anført, at tilstandsrapporten ikke burde have oplyst om forholdet, da der er tale om meget små huller, og at der formentlig ikke har været vandskader på lofter, der har indikeret utætheder. Taksatoren oplyser ikke, hvornår han vurderer, at utæthederne og følgeskaderne er opstået.

Det er nævnets opfattelse, at tilstandsrapportens anmærkninger om tagfald ikke har advaret klagerne imod, at der på overtagelsestidspunktet enten var huller i tagbelæg-

ningen, eller at der var sådanne forhold ved tagbelægningen, at der kort tid efter overtagelsen skulle sættes ind med særligt forebyggende foranstaltninger for at sikre, at belægningen forblev tæt.

Det er på denne baggrund nævnets opfattelse, at såvel skaderne på tagdugen som følgeskaderne på den underliggende tagkonstruktion på overtagelsestidspunktet udgjorde skader eller nærliggende risiko for skader i forsikringens basisdæknings forstand. Nævnet blandt andet lagt vægt på, at klagerne overtog ejendommen ca. 1/2 år før skaderne blev konstateret samt oplysningerne om omfanget og udviklingen af følgeskaderne.

Spørgsmålet er herefter, om selskabet er berettiget til at afvise at yde dækning med henvisning til det indsatte forbehold i policen.

Det fremgår af policeforbeholdet, at forsikringen ikke dækker skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, bygning A punkt 1.2 og bygning B punkt 1.1.

I tilstandsrapporten er det under punkt 1.2 med karakteren K1 beskrevet, at der ikke er tilstrækkeligt fald mod tagnedløb i tagkonstruktionen, og at der er vandansamlinger på tagfladen.

Det er herefter afgørende for, om selskabet er berettiget til at afvise at yde forsikringsdækning med henvisning til forbeholdet, at forbeholdet sprogligt omfatter de anmeldte skader på tagbelægningen og på den underliggende tagkonstruktion (build up tag) som følge den vandindtrængen, der er sket gennem utæthederne.

Det er nævnets opfattelse, at forbeholdet ikke omfatter de anmeldte skader.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er skader på "tagfaldet" eller "vandansamlingerne", og at hullerne i tagfolien eller følgeskaderne ikke udbreder sig fra "tagfaldet" eller fra "vandansamlingerne". Følgeskaderne udbreder sig derimod fra hullerne i tagfolien, der er uomtalte i tilstandsrapporten.

På den baggrund finder nævnet, at selskabet har været uberettiget til at undtage dækning for skaderne med henvisning til forbeholdet. Selskabet skal derfor på denne baggrund genoptage sagsbehandlingen og opgøre og udbetale en eventuel erstatning til klagerne i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Nævnet har ikke herved taget stilling til, om forbeholdet er gyldigt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S, skal anerkende, at skaden på tagbelægningen og på den underliggende tagkonstruktion som følge den vandindtrængen, der er sket gennem utæthederne skaden på tagfolien og den efterfølgende vandskade udgør en dækningsberettigende skade. Selskabet skal også anerkende, at det ikke er berettiget til at afvise at yde forsikringsdækning med henvisning til policeforbeholdet. Selskabet skal på denne baggrund genoptage sagsbehandlingen og opgøre og udbetale en eventuel erstatning.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels