# Ankenævnet for Forsikring

Den 30. november 2016 blev i sag nr. 89713:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S
Industrivej 2
4683 Rønnede

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Gable Insurance AG v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et forhold vedrørende utæt tag.

Selskabet har henvist til, dels at forholdet er under forsikringens bagatelgrænse, dels at forholdet må henføres til almindelig vedligeholdelse, dels at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, og dels at tagets levetid er udløbet.

Den forsikrede ejendom er opført i 1971. Klagerne overtog ejendommen den 27/11 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 20/6 2015.

Af skadeanmeldelsen af 29/12 2015 til selskabet fremgår bl.a.:

> **"Hvad er beskadiget og i hvilke rum?**
> Utætheder i tag/tagbelægning har medført vandindtrængning under regnvejr. Utæthederne har medført gennemvædet træværk på loft og regnvand, der minimum to forskellige steder er trængt helt ned i beboelsesrum gennem loftet.
> …
> **Hvordan blev skaden opdaget?**
> Ved at vi observerede vand hhv. på gulvet og i sofa i stuen.

**Hvornår blev skaden opdaget? (dato og klokkeslæt):**
Lørdag d. 26/12, ca. klokken 18.30

**Hvilken bygningsdel er beskadiget?**
Tag/tagbelægninger."

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

**"Bygningsbeskrivelse:**

…

**Tagets restlevetid:** Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde mellem 5 og 10 år.

**Note:** Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på tagbelægningen.

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:
Tagbelægning: mellem 5 og 10 år
Undertag: taget er opført uden undertag
Inddækning: mellem 5 og 10 år

**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.

Vær endvidere opmærksom på, at eventuelle skader, som medfører, at bygningens tags funktion vil svigte inden for overskueligt tid, omtales i tilstandsrapporten under pkt. A.1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten.

…

**Registrering af bygningens tilstand**

…

**1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten**

| | | |
|---|---|---|
| 1.1 Tagbelægning/rygning | K2 | Tagbelægning, som eternitskifer fra opførelsen, fremstår noget slidt med begyndende deformationer og afskalning af overfladebehandling. En tagrygning mod øst er med afskalning. |
| 1.3 Skotrender/inddækninger | K1 | Skotrende ses med begyndende deformationer. |
| 1.5 Udvendigt træværk ved tag | K2 | Udhængsspær mod vest over udestue ses med råd. |
| 1.12 Isolering | K1 | Isolering på loft ses stedvis lidt ujævnt, er bla. lagt over gangbro. |

…

**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
Bygning, som grundmuret enfamilieshus i 1 etage dels med kælder, fremstår overvejende uden væsentlige fejl eller skader i rimelig god stand.

…

**Sælgers oplysninger om ejendommen**

…

| | | Ja | Nej | Ved ikke |
|---|---|---|---|---|
| 2. | **Tage** | | | |
| 2.1 | Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret? | ☐ | ☐ | ☒ |

"

Klagernes advokat har i brev af 10/8 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Mine klienter købte ejendommen … i efteråret 2015 og tegnede sædvanlig ejerskifteforsikring hos Husejernes Forsikring. Ejendommen blev overtaget d. 27. november 2015. Forsikringstagerne flyttede ind d. 19. december 2015. Den 26. december 2015, opdagede de, at vandet dryppede ned gennem loftet i stuen, og d. 29. december 2015 anmeldte de skaden til Husejerens Forsikring, der besigtigede huset d. 14. januar 2016.

Selskabets taksator mente, at de selv kunne lappe hullerne for nogle få hundrede kroner eller få dem udbedret af nogle professionelle for nogle få tusinde kroner, hvilket i begge tilfælde ville være under bagatelgrænsen og selvrisikoen.

Husejernes Forsikring har i sin begrundelse for at afvise dækning anført, at der er tale om bagatelagtige forhold, og at der er tale om et gammelt tag, der må forventes skader på, og som mine klienter 'har haft rig mulighed for at vurdere inden overtagelsen'. Selskabet har i sit svar fra bygningskonstruktør … blot henvist til, at taget kunne smøres med 'bitumen', som skulle kunne afhjælpe problemet under en bagatelgrænse.

Mine klienter indhentede derefter en 'second opinion' fra to tagfirmaer (… og …) der begge vurderede, at det ikke ville være mulig at lappe taget og anbefalede at dette skulle udskiftes. Det ene af firmaerne mente dog, at man kunne foretage nødvendige reparationer på taget for omkring 40-45.000 kr., men at dette var uden garanti for holdbarheden.

…

Af [tilstands]rapportens side 6 fremgår om tagets restlevetid, at det skønnes til en restlevetid på mellem 5 og 10 år. Eventuelle afvigelser fra dette udgangspunkt fremgår af rapportens punkt A.1. Af A.1. fremgår det, at tagbelægningen fremstår noget slidt med begyndende deformationer og afskalning af overfladebehandling. Intet om egentlige skader eller utætheder. Af sælgers egne oplysninger side 14 fremgår det, at sælger 'ved ikke' om der har været utætheder.

Det fremgår af den besigtigelse, Husejernes Forsikring sammen med mine klienter har foretaget i januar 2016, at det kan konstateres, at der er indtørrede skjolder efter vandindtrængen og at der 'derudover er tre steder, hvor der stadigvæk kommer vand ind i tagkonstruktionen, værst er det ved skotrenden ved overgang mellem de to længer på vinkelhuset. Her kunne jeg se en lille vandpyt på ca. 10 cm i diameter'. 'På lægten lige under skotrenden kunne jeg konstatere en massiv opfugtning af en lægte(r) med en smule svampelignende aftegninger på'.

Jeg har på forsikringstagernes vegne i to omgange argumenteret for, at skaden på taget er en skade, der er dækket af ejerskifteforsikringen. Jeg vedlægger kopi af mine breve til selskabet og af deres svar. Det er min opfattelse, at selskabets begrundelser ikke holder.

Taget er ikke tæt på udløbsdatoen, når tilstandsrapporten angiver en restlevetid på 5-10 år, og især når tilstandsrapporten ikke nævner noget om vandindtrængen eller fugtskader. Den nævner kun noget om, at tagbelægningen 'fremstår noget slidt med begyndende de-

formationer og afskalning af overfladebehandling. En tagrygning mod øst er med afskalning'. Dette siger absolut intet om, at der er fare for vandindtrængen. At et tag er slidt, behøver ikke at betyde, at det skal skiftes eller repareres.

Intet i rapporten giver mine klienter anledning til at foretage sig noget med hensyn til tagfladen umiddelbart efter overtagelsen.
…
I tilstandsrapporten er tagets eventuelle utætheder absolut ikke 'klart beskrevet'. Der er intet anført i rapporten, der skulle give anledning til nærmere undersøgelser eller til at foranstalte igangsættelse af vedligeholdelsesarbejder vedrørende tagfladen.

Jeg har forgæves forsøgt at appellere til selskabet om at finde en løsning på sagen, men er blevet fuldstændig afvist. Jeg henviser igen til mine breve, der vedlægges.

Jeg skal anmode Ankenævnet for Forsikring om at tage stilling til, om de konstaterede skader på taget er omfattet af ejerskifteforsikringen. ... Jeg vedlægger diverse billeder til illustration."

Af klageskemaet af 11/8 2016 fremgår bl.a.:

**"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)**
Dækning af udbedring af tag."

I brev af 6/9 2016 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Klager har tegnet 5-årig udvidet ejerskifteforsikring for ejendommen … pr. 27-11 2015 med en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade.

Klagen vedrører ejendommens tag, selskabet har afvist at dække nogen udgift hertil og klager er uenig i denne afgørelse.

Klager anmelder d. 29-12-2015 utætheder i ejendommens tag. Selskabet besigtiger forholdet d. 14-1-2016 og taksator sender d. 15-1-2016 sin skadesrapport til klager. Taksator afviser forholdet med den begrundelse, at forholdet hører under den almindelige vedligeholdelse, som en husejer må forvente. Taksator begrunder desuden sin afvisning med, at tag og inddækninger ifølge tilstandsrapporten har K2-anmærkninger og taget nærmer sig udløbet af sin levetid, fordi det er vurderet at restlevetiden er 5-10 år.

Klager har herefter lavet indsigelse til selskabet, med flere begrundelser: at tilstandsrapporten ikke nævner noget om utætheder, at der ikke er noget i tilstandsrapporten som giver klager anledning til at undersøge taget og at en restlevetid på 5-10 år samt bemærkningen i tilstandsrapporten om at taget er 'slidt med begyndende deformationer og afskalning', ikke behøver at betyde, at taget skal skiftes eller repareres.

Husejernes Forsikring fastholder sin afvisning fordi forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, denne er retvisende i sin beskrivelse af taget, forholdet hører under almindelig vedligehold og denne vedligeholdelse koster under bagatelgrænsen. Taksator oplyser desuden, at smøring af tagets samlinger med bitumen er almindelig fremgangsmåde for at vedligeholde et tag.

Husejers vedligeholdelsespligt gør sig specielt gældende set i lyset af, at taget nærmer sig udløbet af sin levetid. Der må alt andet lige forventes en stigende grad af vedligeholdelse, jo tættere på udløb af levetid en bygningsdel kommer. Klagers advokat mener imidlertid ikke, at der er noget i tilstandsrapporten som giver klager anledning til at foretage reparationer eller igangsætte vedligeholdelsesarbejde på taget.

Husejernes Forsikring er uenig heri, og fastholder derfor sin afvisning."

Af selskabets skaderapport af 15/1 2016 fremgår bl.a.:

**"Ved besigtigelse kunne jeg konstatere følgende:**
1. Ved besigtigelsen så vi sammen på de anmeldte utætheder på tagkonstruktionen, hvor vi var oppe på loftet.

Bygningen er oplyst opført i 1971 og det er min vurdering at tagbelægningen af skifter-eternit plader er fra opførelsestidspunktet.

Ved besigtigelse fra loftrum kunne vi tydeligt se en del vandskjolder på lægter, der dog var tørre ved besigtigelsen, kontrolleret med indstiksmåler Timbertest FM 510. Vedrørende de tørre fugtskjolder er det min vurdering at der er tale om tidligere utætheder, hvor tidligere ejer har eftergået taget ved at smøre samlinger mellem tagpladerne.

Derudover kunne vi konstatere tre steder, hvor der stadigvæk kommer vand ind i tagkonstruktionen, værst er det ved skotrenden ved overgang mellem de to længer på vinkelhuset. Her kunne jeg se en lille frossen vandpyt på ca. 10 cm i diameter.

På lægten lige under skotrenden kunne jeg konstatere massiv opfugtning af en lægter med en smule svampelignende aftegninger på. Der er tydeligvis stadigvæk en utæthed i toppen af denne skotrende.

Som jeg fortalte ved besigtigelsen, vil jeg anbefale at du gennemgår taget med henblik på at smøre relevante samlinger, når vejret tillader det.

**Min konklusion af det anmeldte forhold**
Du får hermed min afgørelse på det anmeldte forhold:

**Forhold/skader, der ikke dækkes af din ejerskifteforsikring:**
Det anmeldte forhold omkring utætheder på dit tag dækkes ikke af din ejerskifteforsikring.

Det anmeldte forhold opfylder skadebegrebet, men da udbedring af disse mindre utætheder, koster væsentligt mindre en den lovmæssigt fastsatte bagatelgrænse på 5.000 kr. at udbedre, er forholdet afvist i henhold til betingelserne. Det er min vurdering at smøring koster ca. 2.000 - 2.500 kr. at få gjort hos en håndværker og at du selv kan gøre dette for ca. 400 - 600 kr.

Forholdet kan udbedres ved at smøre samlinger mellem tagpladerne med bitumen, hvilket hører under normal og forventelig vedligeholdelse.

Endvidere beskrives taget på side 6 i tilstandsrapporten under punktet Bygningsbeskrivelse, at taget forventes at have 5-10 tilbage af levetiden. Dette betyder således at taget kræver øget vedligeholdelse i takt med at tagets levetid nærmer sig.

Forholdet er herefter afvist. Se venligst betingelserne afsnit 4.6 - Sædvanlig slid og bygningens manglende vedligeholdelse samt 4.14 – Bagatelgrænsen."

Af mail af 18/2 2016 fra en tømrervirksomhed til klagerne fremgår:

"Tak for behageligt møde d.d. Som aftalt sender jeg hermed mit syn på sagen.

I har haft utæthed i stuen og efter besigtigelse kunne konstateres utæthed på tagfladen.

Besigtigelsen viste opfugtning på indersiden af tagfladen og på spær og lægter. Kan dog ikke umiddelbart konstatere hvor vand kommer fra, og det vil være vanskeligt at finde løsning indenfor en rimelig økonomisk ramme.

Vi foreslår udskiftning af taget, da tagets alder taget i betragtning ikke har længere levetid.

Vi kan også udføre en udvendig tætning med tagtætningsmaterialer. Dette arbejde kan udføres i medgået tid med ekskl. moms kr. 450,00 pr time. pr. mand, og der skal 2 mand til opgaven i forhold til sikkerhed på byggepladsen.

Vi giver ikke garanti for udbedringsarbejdet."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

**"3. Hvad dækkes**
**3.1 Forsikringen dækker**

- Udbedring af skade på bygningerne.

…
I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævne værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
…
**4. Hvad dækkes ikke**
**Forsikringen dækker ikke:**

- Forhold, der er nævnt i Tilstandsrapporten eller El-installationsrapporten, 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.

…

- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

- Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

- Fejlagtig angivelse i Tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.

…

- Forhold under den lovgivningsmæssigt fastsatte bagatelgrænse på kr. 5.000."

Nævnet har fået forelagt fotos.

**Nævnet udtaler:**

Den forsikrede ejendom er opført i 1971. Nævnet lægger til grund, at eternitskifertaget er det oprindelige fra opførelsen.

Klagerne har en uge efter indflytning den 19/12 2015 konstateret vandindtrængen gennem taget under regnvejr. Regnvandet er mindst to steder trængt ind i beboelsesrum gennem loftet. Af selskabets skaderapport af 15/1 2016 fremgår, at der umiddelbart kunne konstateres tre steder, hvor der kommer vand ind i tagkonstruktionen. Det var værst ved en skotrende, hvorunder der sås en frossen vandpyt på 10 cm i diameter samt massiv opfugtning af en lægte med en smule svampelignende aftegninger.

Nævnet finder, at det anmeldte forhold udgør en skade i forsikringens forstand.

Selskabet har henvist til flere af forsikringens undtagelsesbestemmelser i forsikringsbetingelsernes punkt 4. Selskabet har gjort gældende, dels at forholdet er under forsikringens bagatelgrænse, dels at forholdet må henføres til almindelig vedligeholdelse, dels at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, og dels at tagets levetid er udløbet. Nævnet bemærker, at selskabet har bevisbyrden for, at en undtagelsesbestemmelse finder anvendelse.

Det fremgår af brev af 10/8 2016 fra klagernes advokat, at to tagfirmaer har vurderet, at taget skal skiftes. Et tagfirma har dog oplyst, at taget kan repareres for omkring 40-45.000 kr., men uden at der kan gives garanti for holdbarheden. Af mail af 18/2 2016 fra et tagfirma fremgår, at firmaet kan udføre udvendig tætning med afregning for medgået tid til en pris á 450 kr. pr. time pr. mand eksklusiv moms, og at der skal to mand til op-

gaven. Selskabets taksator har i skaderapporten af 15/1 2016 vurderet, at taget kan smøres med bitumen for 2.000-2.500 kr. hos en håndværker.

Nævnet finder under henvisning til oplysningerne fra de kontaktede tagfirmaer, at selskabet ikke har bevist, at forholdet kan henføres under forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

Nævnet finder, at selskabet ikke har bevist, at arbejdet med at udbedre skaden kan henføres under normale vedligeholdelsesopgaver for et eternitskifertag.

Af tilstandsrapportens punkt 1.1 fremgår med karakteren K2, at tagbelægningen fremstår noget slidt med begyndende deformationer og afskalning af overfladebehandling. En tagrygning mod øst er med afskalning. Af punkt 1.3 fremgår med karakteren K1, at skotrende ses med begyndende deformationer.

Nævnet finder, at klagerne ikke ved disse registreringer i tilstandsrapporten er advaret mod, at tagbelægningen på overtagelsestidspunktet helt manglede den nødvendige tæthed. Nævnet finder, at tilstandsrapportens beskrivelse er klart ufyldestgørende i relation til den anmeldte skade, og at selskabet derfor er uberettiget til at afvise at yde forsikringsdækning med henvisning til tilstandsrapportens registreringer.

Nævnet finder, at selskabet ikke har bevist, at forholdet alene består i udløb af tagets sædvanlige levetid. Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten, at restlevetiden for bygningens tag forventes at være mellem 5 og 10 år ifølge husesynsordningens tabel. Selskabet har ikke bestridt, at denne oplysning i tilstandsrapporten er korrekt, eller i øvrigt fremlagt oplysninger om, hvad der må betragtes som dette tags sædvanlige levetid.

Nævnet finder herefter, at selskabet skal anerkende, at det anmeldte forhold er dækket af forsikringen. Nævnet kan på det foreliggende grundlag ikke tage stilling til erstatningsopgørelsen.

9. 89713

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Gable Insurance AG v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S, skal anerkende, at det anmeldte forhold vedrørende vandindtrængen gennem tag udgør en dækningsberettigende skade.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels