Ankenævnet for Forsikring

Den 13. september 2017 blev i sag nr. 90334:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG (under konkurs)
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs)
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 ejerskifteforsikring i Gable Insurance AG (nu under konkurs) v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (nu under konkurs). De klager ved deres advokat over selskabets erstatningsopgørelse for afhjælpning af skade på et tag.

Selskabet har anerkendt at dække udbedringen af fem utætheder i taget, samt udskiftning af isolering, lægten i kip, der er inficeret med svamp, lampeudtag i køkkenet og loftbrædder.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er et enfamilieshus i et plan opført i 1979, og at klageren overtog ejendommen den 1/4 2016, med dispositionsret fra den 4/2 2016, på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 27/8 2015. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**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 rastlevetid 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.
…
A Beboelse
A Primære bygningsdele
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Tagbelægning er i områder med afskallede tagsten. Note: Der er risiko for fugtindtrængning i tagkonstruktionen.
1.6 Tagrender/tagnedløb	K2	Der er utætheder i nedløbsrør mod nord."

I klageskema af 5/1 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Husejernes Forsikring tilpligtes at betale samtlige udgifter til udbedring af de konstaterede vandskader, hvilket jf. det fremlagte tilbud af 8. oktober 2016 fra [virksomhed1] og fremlagte tilbud fra [virksomhed1] af 13. december 2016, medfører udskiftning af hele taget.

SAGSFREMSTILLING:

Mine klienter erhvervede ejendommen beliggende … med overtagelsesdag den 1. april 2016. Der aftales dispositionsdag den 4. februar 2016. jf. herved vedlagte *købsaftale*. I forbindelse med købet tegner mine klienter en udvidet ejerskifteforsikring hos Husejernes Forsikring i en periode på 5 år med startdato den 1. januar 2016.

Den 10. februar 2016 konstaterer mine klienter vandindtrængning gennem loftet i køkkenet, idet vandet drypper ned fra loftet på gulvet.

Skaden anmeldes til Husejernes Forsikring den 10. februar 2016. jf. herved vedlagte *skadesanmeldelse*.

Sælger kontaktes og fortæller, at der ligeledes i hans ejertid har været problemer med vandindtrængning.

I forbindelse med skybrud den 2. juli 2016 konstateres omfattende vandindtrængning, hvilket ligeledes har været et problem i efteråret 2016. Mine klienter har således været nødsaget til at have 5-6 spande stående for at opsamle vand.

Af den i forbindelse med handlen udarbejdede tilstandsrapport fremgår det af sælgeroplysningsskemaets punkt 2.1. at *'Taget over garage og skur har været utæt, hvorfor taget er skiftet. Der har et par gange været utæt over køkken og stue pga. knækkede tagsten. De er skiftet.*'

Der henvises til *Tilstandsrapport af 27. august 2015 for ejendommen*.

Af tilstandsrapporten fremgår endvidere under punkt 1.1. at *'Tagbelægningen er i områder med afskallede tagsten.*' Det fremgår af de generelle kommentarer til bygningens tilstand '*at den håndværksmæssige udførelse er af almindelig kvalitet. Vedligeholdelsesstanden er over middel.*'

Tagets restlevetid er angivet til at holde 10 år eller længere.

Den bygningssagkyndige har ikke konstateret vandindtrængen og har ej heller taget forbehold herfor.

Den 24. oktober 2016 træffer Husejernes Forsikring afgørelse om, at forholdet omkring vandindtrængen 5 steder på taget dækkes af ejerskifteforsikringen.

Det fremgår af afgørelsen, at de tegl som huset er opført med, er en form for bånd, som gør at vandet ikke kan trænge ind. Det bånd er ved at forvitre væk pga. påvirkning fra vind, vejr og UV fra solen efter at have lagt der i 37 år. Båndet er ved at have udtjent sin levetid, og derfor kommer der vand ind. Ejerskifteforsikringen dækker ikke udtjent levetid eller forhold, som er opstået efter overtagelsen, så hvad der måtte komme efter udbedringen af de 5 steder, som konstateret under besigtigelsen, vil ikke være dækket af ejerskifteforsikringen.

Omfanget af den dækningsberettigede forsikringsskade udgør:

- Den våde isolering fjernes og nyt udlægges.
- 5 konstaterede steder, skal der tætnes med tagtast på ca. 1m2 hvert sted.
- Lægten i kip, som er inficeret med svamp udskiftes.
- Lampeudtag mellem køkken og stue udskiftes pga. vandskade.
- Beskadigede loftbrædder udskiftes og males.

Der henvises i det hele til *Husejernes Forsikrings afgørelse af 24. oktober 2016*.

Mine klienter opfordres til at indhente et tilbud på de dækningsberettigede skader, som ejerskifteforsikringen anerkender at dække.

Mine klienter indhenter tilbud fra [virksomhed1]. Der henvises til *tilbud af 8. oktober 2016 fra [virksomhed1]*.

Tilbuddet udgør **kr. 258.500,00 inkl. moms** og omfatter udskiftning af taget.

[Virksomhed1] afslår at foretage reparation som angivet af Husejernes Forsikring. Begrundelsen herfor er, at reparation af utætheder ved tagstenene ikke er fagligt korrekt og ikke vil være en løsning, ligesom der ikke vil kunne gives nogen garanti på arbejdet. Der henvises i det hele til *mail af 10. november 2016 fra [virksomhed1] til mine klienter*.

Husejernes Forsikring afviser det fremlagte tilbud og indhenter deres eget tilbud fra [virksomhed2] af 13. december 2016, *jf. herved vedlagte tilbud*.

Tilbuddet udgør **kr. 259.750,00 inkl. moms** og omfatter i lighed med det af mine klienter indhentede tilbud en komplet udskiftning af taget.

Det er mine klienters opfattelse, at førstnævnte tilbud fra [virksomhed1] skal forstås således, at det er nødvendigt, at udskifte hele taget og de løsninger, som er angivet i Husejernes Forsikrings afgørelse af 24. oktober 2016, således ikke kan lade sig gøre.

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende:

At vandindtrængen har været tilstede på dispositionsdagen, hvilket ligeledes er anerkendt af Husejernes Forsikring, og derfor også er dækket af ejerskifteforsikringen,

At det på baggrund af tilbuddet fra [virksomhed1] af 8. oktober 2016 og tilbuddet fra [virksomhed2] af 13. december 2016 ikke er muligt at foretage afhjælpning som angivet i Husejernes Forsikrings afgørelse af 24. oktober 2016, hvorfor Husejernes Forsikring er forpligtet til at udskifte taget, hvilket som minimum udgør kr. 258.500,00 inkl. moms. i henhold til tilbuddet fra [virksomhed1]."

Selskabet har i mail af 5/4 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi henviser til de bilag, som klageren har fremlagt. Vi vedlægger derudover et produktblad fra en producent af fugemasser til over- og understrygning af teglsten, samt police og forsikringsbetingelserne.

Rids af sagsforløbet
Klageren tegnede en udvidet ejerskifteforsikring i Gable Insurance AG (under konkurs) v. Husejernes Forsikring. Han er utilfreds med størrelsen af den erstatning som Husejernes Forsikring har tilbudt for et anmeldt forhold ved bygningens tag.

Forsikringen trådte i kraft den 1/1 2016 på baggrund af en tilstandsrapport af 27/8 2015, hvoraf bl.a. fremgår, at der er tale om en bygning, der er opført i 1979 med et saddeltag med tagbelægning af tegl. Derudover fremgår bl.a.:
[gengivet ovenfor]…
Ved skadeanmeldelse af 17/2 2016 anmeldte klageren vandindtrængning gennem loft i køkkenet.

Klagerens håndværker har i brev af 8/10 2016 givet et tilbud på 258.500 kr. for bl.a. udskiftning af tagsten og etablering af nye lægter.

Husejernes Forsikrings taksator besigtigede bygningen den 21/10 2016, og har om denne besigtigelse i rapport af 24/10 2016 bl.a. anført, at han ved besigtigelsen kunne konstatere, at der trængte vand ind 5 steder ved taget. Herom har taksatoren anført:

'Bygningsdelen er fra husets opførelse i 1979.
…
Forholdet omkring vandindtrængen 5 steder på taget dækkes af din ejerskifteforsikring.
…
De tegl som huset er opført med, er der en form for 'bånd' som gør at vandet ikke kan trænge ind. Det bånd er ved at forvitre væk pga. Påvirkning fra vind, vejr og UV fra solen efter at have lagt der i 37 år.
…

Omfang af forsikringsskaden:

- Den våde isolering fjernes, og nyt udlægges
- De 5 steder jeg har konstateres, skal der tætnes med tagtæt på ca. 1 m2 hvert sted.
- Lægten i kip som er inficeret med svamp udskiftes pga. Vandskade (om det er fra tidlige ejers tid eller i jeres tid vides ikke)
- De loftbrædder som er beskadiget udskiftes og males hvis nødvendigt'

I mail af 10/11 2016 til klageren fra klagerens håndværker hedder det bl.a.:

> 'Jeg bliver nødt til at sige fra over for opgaven med at reparere utætheden ved tagstenene, da det ikke er fagligt korrekt at fuge denne type tagsten. Vi vil nemt komme til at stoppe drænkanalerne i tagstenen. Ydermere er der rigtig mange tagsten, som smuldrer. Forsikringsmanden har påtalt ca. 5 steder, hvor der kom vand ind. Min erfaring siger, at næste gang med en lidt anden vindretning, er det et andet sted, der kommer vand ind. Ligeledes vil det give problemer når der kommer fygesne. Og derudover vil jeg ikke give jer nogen form for garanti på arbejdet'.

I brevet af 5/1 2017 til Ankenævnet for Forsikring har klagerens advokat bl.a. anført:

> '... at det er nødvendigt, at udskifte hele taget og de løsninger som er angivet i Husejernes Forsikrings afgørelse af 24/10 2016, således ikke kan lade sig gøre'.

Vores stillingtagen

For forsikringen gælder forsikringsbetingelserne version 7, hvoraf bl.a. fremgår:

…

Efter vores gennemgang af sagen finder vi, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved bygningens tag på overtagelsestidspunktet den 1/1 2016, der – udover det som Husejernes Forsikring har anerkendt – udgjorde en dækningsberettigende aktuel skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, og 3.2 om forsikringens basisdækning. Vi mener, at klageren heller ikke har bevist, at der er forhold ved taget, der går ud over det, som klageren måtte kunne forvente på baggrund af tilstandsrapporten.

I vores afgørelse har vi lagt vægt på, at klagerens advokat har oplyst, at der senest skete vandindtrængning efter et skybrud den 6/7 2016, og at Husejernes Forsikrings taksator ved besigtigelsen den 21/10 2016 alene kunne konstatere vandindtrængning 5 steder ved teglstenenes tætningsbånd. Vi har ikke oplysninger om, at tagbelægningen på overtagelsestidspunktet generelt skulle være utæt i alle tætningsbånd.

Vi har også lagt vægt på, at klagerens bygning er opført i 1979, at tegltaget ifølge Husejernes Forsikrings brev af 24/10 2016 er det oprindelige, og at tegltaget er lagt med tætningsbånd i overlægget mellem teglstenene. Vores taksator oplyser hertil, at konstruktionen med tætningsbåndet ved teglstenene har til formål at sikre, at nedbør der ikke på almindelig vis bliver afvandet på oversiden af teglstenene, ikke i nævneværdigt omfang trænger ind til underliggende konstruktioner. Denne konstruktion var almindelig og i overensstemmelse med almindelig gængs byggeskik på opførselstidspunktet i 1979, og var et almindeligt brugt alternativ til et undertag.

Hertil bemærker vi, at vores taksator har oplyst, at det er normalt for bygninger med tegltage, der er lagt i 1979 med tætningsbånd, at der i et vist omfang løbende vil opstå utætheder ved tætningsbåndene 37 år efter etableringen af taget, idet tætningsbåndene nedbrydes, og levetiden for tætningsbåndene udløber. Han har desuden påpeget, at det er en

del af den normale vedligeholdelse for et sådant tag, at der løbende skal foretages punktvise tætninger ved teglstenene for at sikre, at der ikke opstår nævneværdig vandindtrængning. Tætningen består ifølge vores taksator i at fuge teglstenene fra tagrummet.

At klageren fremover skal foretage punktvise fugninger af det 37 år gamle tag, nedsætter efter vores opfattelse ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Forholdet udgør således ikke et dækningsberettigende forhold, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

I vores afgørelse har vi derudover lagt vægt på, at det i tilstandsrapporten bl.a. er anført, at tagbelægningen i områder er med afskallede tagsten, hvortil det er noteret, at der er risiko for fugtindtrængning i tagkonstruktionen. Forholdet har fået karakteren K3, der angiver kritiske skader, som vil medføre skade på andre bygningsdele.

Det er vores opfattelse, at klageren med tilstandsrapporten er advaret mod, at tagbelægningens holdbarhed er begrænset, og at tagets funktion som følge af afskallede teglsten vil svigte inden for en overskuelig tid og kan medføre skade på andre bygningsdele. Anmærkningerne giver efter vores opfattelse samlet det indtryk, at der i væsentligt omfang er problematiske forhold ved tagbelægningen. Forhold der er nævnt i tilstandsrapporten, er ikke dækket af forsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.

Med hensyn til den udbedringsmetode som Husejernes Forsikring har taget udgangspunkt i ved deres opgørelse af dækningsomfanget, finder vi, at klageren ikke har bevist, at denne skulle være utilstrækkelig til udbedring af de konkrete utætheder.

Vores taksator har oplyst, at det er en almindelig fremgangsmåde at fuge et tegltag fra tagrummet, og at fugning kan tætne punktvise utætheder på et 37 år gammelt tegltag med tætningsbånd. En omhyggelig fugning vil ifølge vores taksator ikke have indflydelse på teglstenenes drænkanaler. Til illustration se vedlagte produktblad.

Hvad angår en eventuel udbetaling af erstatning, bemærker vi, at der for Garantifonden gælder ændringsloven nr. 1505 af 8/12 2016, hvori § 5 a, stk. 2 bl.a. fremgår:

> 'Krav i henhold til en ejerskifteforsikring fratrækkes en selvrisiko på 20.000 kr., for så vidt angår den første dækningsberettigede skade i Fonden'.

Udgifterne til de arbejder Husejernes Forsikring har anerkendt dækning for i brevet af 24/10 2016 til klageren, kan klageren få dækning for i Garantifonden, såfremt udgifterne overstiger selvrisikoen på 20.000 kr.

Vi vil efter nævnets behandling af sagen behandle forholdet ved tagkonstruktionen i Garantifonden i overensstemmelse med Husejernes Forsikrings brev af 24/10 2016 til klageren. I den forbindelse skal vi anmode klageren om at fremsende tilbud for arbejderne til godkendelse af os."

Til dette har klageren fremsendt brev af 11/5 2017, hvor det bl.a. er anført:

"Indledningsvis bemærkes, at det tidligere anførte fastholdes.

Det præciseres, at tilstandsrapporten alene har angivet en K3 for afskallede tagsten og ikke '*utætheder ved tætningsbåndene*', som en mulig risiko for fugtindtrængning i tagkon-

struktionen. Disse afskallede tagsten blev udskiftet af sælger efter udfærdigelsen af tilstandsrapporten, og inden dispositionsdatoen den 4. februar 2016, og har således ikke været årsag til den konstaterede vandindtrængen. Dette må Husejernes Forsikring og Topdanmark Administration anses for enige i, i og med at forsikringsselskaberne har anerkendt skaden som en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen. Såfremt manglerne ved tætningsbåndene var anført i tilstandsrapporten, var skaden netop ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Topdanmarks bemærkning om, at klager '*løbende skal foretage punktvise tætninger ved teglstenene for at sikre, at der ikke opstår nævneværdig vandindtrængning*' som følge af '*løbende utætheder ved tætningsbåndene*' må have som konsekvens, at klager '*løbende*' skal anmelde disse mangler til ejerskifteforsikringen, idet manglerne ved tætningsbåndene er en oprindelig mangel, som var tilstede på dispositionsdatoen den 4. februar 2016. En sådan løbende udbedring vil imidlertid alene kunne holde i 3-4 måneder jfr. vedlagte mailkorrespondance mellem klager og [virksomhed2] fra den 16 december 2016.

Det bestrides i den forbindelse, at klager må påregne at foretage punktvise fugninger af et 37 år gammelt tag som anført af Topdanmark. Det fremgår udtrykkeligt af tilstandsrapporten, at samtlige dele af tagbelægningen har en restlevetid på 10 år eller længere. Klager har forelagt skrivelsen af 5. april 2017 fra Topdanmark Administration til Ankenævnet for Forsikring, for [virksomhed2]. Som det fremgår af vedlagte mail af 4. maj 2017 fra byggeleder og håndværkstaksator …, er det hans opfattelse, at et tegltag som det pågældende har en levetid på ca. 50 år, hvilket også gælder for tætningsbåndene. Det er således ikke korrekt, at klager alene kan forvente en levetid på 37 år.

På baggrund af det ovenfor anførte gøres gældende, at de konstaterede mangler ved tagkonstruktionen, indebærer en væsentlig værdiforringelse af ejendommen.

Som tidligere anført har klager, på anbefaling fra Husejernes Forsikring, indhentet tilbud på reparation af de konstaterede mangler fra [virksomhed2] af 13. december 2016. Dette tilbud på kr. 259.750,00 incl. moms indebærer, ligesom det tilbud, der er indhentet af klager fra [virksomhed1] på kr. 258.500,00 incl. moms en udskiftning af taget.

Det fastholdes således, også med henvisning til det ovenfor anførte, at klager er berettiget til at få dækket samtlige udgifter til udbedring af de konstaterede vandskader svarende til en udskiftning af taget, hvilket beløb som minimum udgør kr. 258.500,00 incl. moms, svarende til tilbuddet af 8. oktober 2016 fra [virksomhed1]."

Hertil har selskabet i mail af 24/5 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Det klagerens advokat har anført i sit brev af 11/5 2017, ændrer ikke vores opfattelse af sagen. Vi fastholder det, vi har anført i vores forrige brev til Ankenævnet for Forsikring. Vi har dog følgende bemærkninger til klagerens advokats brev.

Indledningsvist bemærker vi, at Husejernes Forsikrings taksator den 21/10 2016 alene kunne konstatere vandindtrængning 5 steder på undersiden af tagbelægningen på ca. 1 m2 pr. sted. Derudover bemærker vi, at klageren har oplyst, at det var ved et skybrud den 6/7 2016, at han senest oplevede vandindtrængning.

Vi bemærker, at klagerens advokat i sit brev af 11/5 2017 har anført, at klagerens håndværker 2, [virksomhed2], har givet et tilbud på udskiftning af tagbelægningen, hvilket be-

løber sig til 259.750 kr., og at samme håndværker har udtalt, at en reparation ikke kan lade sig gøre, og at den alene vil kunne holde i 3-4 måneder.

Vores taksator har oplyst, at en fugning af tegltaget fra tagrummet normalt har en levetid på adskillige år. Han oplyser endvidere, at det er en normal og anerkendt udbedringsmetode.

Til klagerens advokats oplysninger om levetid vil vi gerne påpege, at klageren har købt en bygning, der er opført i 1979 med den oprindelige tagbelægning. Denne tagbelægning har en levetid. Levetiden afhænger bl.a. af, hvor udsat tagbelægningen er for vind og vejr, samt hvilke materialer tagbelægningen er lavet af. At levetiden for en slags tagbelægning er 50 år, er ikke ensbetydende med, at tagbelægningen er vedligeholdelsesfri i 50 år, og at det straks derefter smuldrer og forgår. Det forholder sig anderledes – et tag vil altid kræve en eller anden form for løbende vedligeholdelse i et eller andet omfang for at kunne udleve sin tid.

Tagbelægningen på klagerens bygning kræver løbende punktvis tætning af teglene indefra for at imødegå følgerne af den naturlige nedbrydning af tætningsbåndene fra 1979. På et senere tidspunkt vil det ikke længere kunne lade sig gøre at reparere tagbelægningen. Den skal herefter udskiftes. Dette er en udgift klageren – og enhver anden husejer – må påregne, og udgør ikke en udgift, der er dækket af ejerskifteforsikringen.

Til det af klagerens advokat anførte om tilstandsrapportens oplysninger om tabelopslaget for tagbelægningen, henviser vi til den tilknyttede tekstboks. Det fremgår heraf, at tabelopslaget ikke er udtryk for et individuelt skøn, og der tages derfor ikke højde for særlige forhold som f.eks. slid fra vind og vejr. Desuden henviser vi til forsikringsbetingelsernes undtagelsesbestemmelse i punkt 4, om fejlagtig angivelse i tilstandsrapport af den forventede restlevetid for bygningens tag.

Vi henviser desuden til Ankenævnet for Forsikrings tidligere afgørelse nr. 89.350 om anmeldte utætheder i en tagbelægning. Derudover kan vi henvise til afgørelsen nr. 86.656, om anmeldte utætheder ved teglstens tætningsbånd, hvoraf bl.a. fremgår i præmisserne, at:

> '... det forhold, at skumgummibåndene har haft en forholdsvis begrænset levetid i forhold til tegltaget, efter nævnets vurdering ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand'.

Vi fastholder det vi har anført i vores tidligere brev til nævnet, og vi kan herefter ikke tilbyde klageren yderligere dækning i Garantifonden."

Heroverfor har klageren i brev af 20/6 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"Skrivelsen af 24. maj 2017 fra Topdanmark Administration giver klager anledning til at præcisere, at min klient i forbindelse med et skybrud den 2. juli 2016 i bogstaveligste forstand konstaterede, at vandet væltede ned gennem loftet i køkkenalrummet. Der var således tale om en meget voldsom vandindtrængning.

Derefter har min klient jævnligt og indtil dato konstateret vandindtrængen hvilket er årsagen til, at min klient konstant har 5-6 spande stående i huset for at opsamle det indtrængende vand fra taget.

Det bestrides, at disse forhold skyldes manglende vedligeholdelse eller kan udbedres i form af fugning af tagbelægningen. Der henvises i den forbindelse til det tidligere fremsendte tilbud fra henholdsvis [virksomhed1] og [virksomhed2].

Det præciseres i den forbindelse, at tilbuddet fra [virksomhed2] er indhentet på foranledning af Husejernes Forsikring, idet Husejernes Forsikring ikke kunne godkende tilbuddet fra [virksomhed1]. Husejernes Forsikring bad derfor klager om at kontakte [virksomhed2] for at besigtige tagkonstruktionen, og fremkomme med sit forslag og tilbud på udbedring af skaderne.

Som tidligere anført var [virksomhed2] enig med [virksomhed1] i, at skaderne alene kunne afhjælpes ved en udskiftning af taget."

Selskabet har herefter i mail af 29/6 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Det klagerens advokat har anført i sit brev af 20/6 2017, ændrer ikke vores opfattelse af sagen.

Vi fastholder det, vi har anført i vores forrige brev til Ankenævnet for Forsikring. Vi er fortsat af den opfattelse, at klageren ikke har bevist, at den udbedringsmetode Husejernes Forsikring har taget udgangspunkt i, skulle være utilstrækkelig til udbedring af de konkrete utætheder.

Vi har ikke yderligere bemærkninger til sagen."

Af forsikringsbetingelserne (version 7 – 2015) fremgår det bl.a.:

"**3 Hvad dækker forsikringen?**

3.1 Forsikringen dækker:

- Udbedring af skade på bygningerne.

- Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

…

Manglende bygningsdele kan også være en skade. 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 nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I policens forstand skal begrebet 'nærliggende risiko' forstås som forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke foretages særligt omfattende forebyggende foranstaltninger.

3.2 Dækningen er betinget af, at:

- forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller

- forholdet er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse al ejendommen, og
- forholdet konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

…

4 Hvad dækker forsikringen 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."

Nævnet udtaler:

Klagerne overtog ejendommen, der er fra 1979, den 1/4 2016, med dispositionsret fra den 4/2 2016. Den 10/2 2016 konstaterede klagerne, at der trængte vand ned fra loftet i køkkenet, og anmeldte dette til selskabet samme dag.

Klagen vedrører spørgsmålet om opgørelsen af erstatningen for udgifterne til udbedring af den anerkendte skade, der består i utætheder fem forskellige steder på taget.

Klageren har bl.a. anført, at han har indhentet tilbud fra to forskellige håndværkere – den ene anvist af selskabet – og at begge disse frasiger sig opgaven, da de ikke mener, der kan foretages afhjælpning, hvortil håndværkerne kan give garanti på det udførte arbejde. Klageren har endvidere anført, at det fremgår af tilstandsrapporten, at tagets restlevetid er angivet til 10 år eller længere.

Selskabet har anerkendt skaden på taget som dækningsberettigende og har tilbudt erstatning i form af tætning af ca. 1 m2 hvert af de fem steder der kommer vand ind på taget, udskiftning af våd isolering, udskiftning af lægten i kip, udskiftning af lampeudtag i køkkenet og udskiftning og maling i nødvendigt omfang af loftbrædder som er beskadiget i køkkenet udskiftes og males. Selskabet har anført, at der ved taksatorens besigtigelse den 21/10 2016 alene kunne konstateres vandindtrængen fem steder ved teglstenenes tætningsbånd, og at der ikke er oplysninger om, at tagbelægningen på overtagelsestidspunktet generelt skulle være utæt i alle tætningsbånd. I øvrigt har selskabet afvist at yde erstatning med henvisning til, at selskabets taksator har oplyst, at der på et 37 år gammelt tegltag i et vist omfang løbende vil opstå utætheder ved tætningsbåndene, idet tætningsbåndene nedbrydes, og levetiden for tætningsbåndene udløber.

Efter almindelige forsikringsretlige principper er det den, der rejser et krav, der skal bevise kravets rigtighed og størrelse. Det er således klageren – der har rejst et krav om forsikringsdækning – som skal sandsynliggøre, at der er foreligger en skade eller en nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at taget på overtagelsestidspunktet var generelt utæt, eller at vandgennemtrængningen kan henføres til andre utætheder end de, som selskabet har givet tilsagn om at dække en tætning af.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet efter en samlet vurdering, at klageren ikke har bevist, at der – ud over de fem forhold som selskabet har givet tilsagn om at dække – er forhold ved taget, der på overtagelsestidspunktet udgjorde dækningsberettigende skader eller nærliggende risiko herfor. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde yderligere forsikringsdækning vedrørende taget.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at taget er oplagt i 1979, og at der er tale om en tidstypisk konstruktion i overensstemmelse med almindelig gængs byggeskik. At der må påregnes en del vedligeholdelse at taget i årene fremover, som følge af, at levetiden for tætningsbåndene og tagstenene, der ifølge tilstandsrapporten stedvis skaller af, er ved at udløbe, kan efter nævnets opfattelse ikke føre til andet resultat.

Nævnet har også lagt vægt på, at en udbedring af skaden, ikke nødvendigvis skal være omfattet af en garanti fra håndværkerne, såfremt udbedringsmetoden må anses for en anerkendt metode, hvilket tætning i form af understrygning er.

Nævnet bemærker, at oplysningerne om tagets restlevetid i tilstandsrapporten er gennemsnitsbetragtninger baseret på opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer, at der ikke er foretaget et individuelt skøn, samt at det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4, at "fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag" ikke er dækket af forsikringen.

Kopi af kendelsen er sendt til Topdanmark A/S, der varetager sagsbehandlingen på vegne af Garantifonden for Skadeforsikring, jf. lov 2016-12-08 nr. 1505 om ændring af lov om garantifond for skadeforsikringsselskaber. Loven giver dækning for visse krav fra danske forsikringstagere i det liechtensteinske forsikringsselskab Gable Insurance AG under konkurs.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings