Ankenævnet *for* Forsikring

Den 11. april 2018 blev i sag nr. 91136:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxx

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 :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at dække en udskiftning af den forsikrede bygnings eternittag, der er oplagt med for store hjørneafskæringer i tagpladerne.

Selskabet har anført, at klageren har været klar over, at han købte et hus med et skadet og repareret tag, idet tilstandsrapporten havde K3-anmærkninger om flere revnede tagplader omkring ovenlys og synlige fugeslip i områder omkring ovenlysvinduer, hvor inddækningerne var repareret med fugemateriale. Selskabet har endvidere anført, at det ikke har konstateret, at de afskårne hjørner på tagpladerne har medført en skade på ejendommen. Selskabet har dækket

utætheder ved skotrenderne og har tilbudt som en pragmatisk løsning at dække en fugning af hjørnesamlingerne på taget med en bitumenfugemasse.

Den forsikrede bygning er opført i 1907 og fik nyt eternittag mellem 1972 og 1975. Klageren overtog ejendommen den 1/10 2016 på baggrund af en tilstandsrapport af 1/5 2016. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"*Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:*
Tagbelægning: 10 år eller længere
Undertag: taget er opført uden undertag
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.
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.
…
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Enkelte tagplader på tagfladerne har fine revnedannelser.
	K3	Der er flere revnede tagplader i område omkring ovenlys på tagflade mod syd. Der er endvidere foretaget flere reparationer i samme område. Note: Der er risiko for vandindtrængen i underliggende konstruktion.
1.3 Skotrender/inddækninger	K3	Synlige fugeslip i områder omkring ovenlysvinduer, hvor inddækningerne er blevet repareret med fugemateriale. Note: Der er risiko for vandindtrængen i underliggende konstruktion.

…
Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring
…

Taghældning – >35 grader	*A*
Tagbelægning – Fiberarmerede bølgeplader	*A*"

3. 91136

I klageskema af 22/7 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.
Da vi ved udskiftningen af 4 veluxvinduer opdager at hjørneafskæringerne på tagpladerne, der er bølgeeternit, er alt for store på store dele af taget, anmelder vi dette forhold til ejerskifteforsikringen.

Udskiftningen af vinduerne er igangsat pga forhold nævnt i tilstandsrapporten, hvor det beskrives at inddækningerne er mangelfulde. Vinduesudskiftningen kræver at enkelte tagplader omkring vinduerne udskiftes.

Den håndværker vi har ansat til at foretage udskiftningen forbeholder, at han ikke kan garantere at overgangen mellem de nye plader og de gamle tagplader vil være tætte, da oplægningen – efter hans udsagn – er oplagt forkert. Dette er sket med for store afskæringer ved hjørnerne. Taget har været utæt, men er ved tidligere ejer forsøgt udbedret ved at udlægge plastikposer og stykker af undertag under tagpladerne for at lede evt. indtrængende vand ud over udhænget. Herefter er hjørneafskæringerne forsøgt tætnet med fugemasse. Dette kan konstateres på store dele af taget.

Det anmeldte forhold beskrives for forsikringsselskabet, som besigtiger og afviser efter at jeg har indsendt dokumentation og underbyggende billeder ad flere omgange.

I tilstandsrapporten beskrives forhold omkring ovenlysvinduerne på sydlig side. Det noteres, at der er risiko for vandindtrængen. Derfor vælger vi at skifte alle ovenlysvinduer. Tilstandsrapporten beskriver udelukkende forhold omkring ovenlysvinduerne.

Forsikringsselskabet afviser at dække anmeldte skade, med begrundelsen, at der er taget forbehold for taget i policen, da der er skader på taget, jf. pkt. 1.1-1.3 i tilstandsrapporten.

Dette forbehold i policen mener jeg dog ikke kan strækkes til at dække hele taget. Forholdet med hjørneafskæringerne er gældende for hele taget. Dog mest på nordlig og sydlig side. (Huset er opført med en vinkel, så der også er en østvendt og vestvendt tagside).

Jeg har indtil medio marts ført korrespondancen med FRIDA's skadesafdeling (…@frida.dk). Jeg varsler dem, at jeg agter at kontakte en byggesagkyndig, til at foretage en uvildig gennemgang af taget og at jeg forventer at få udgiften hertil refunderet, såfremt der opnås enighed om at der er en dækningsberettiget skade. Dette afvises i mail fra Frida den 9. marts 2017.

Herefter vælger jeg at indsende klage til deres klageafdeling (…@frida.dk). De kvitterer for modtagelsen af klagen den 23. marts 2017. Herefter kontakter klageafdelingen igen skadesafdelingen for en yderligere besigtigelse den 3. april 2017. Her deltager skadeschefen … og deres byggetekniske chef. Efter denne besigtigelse hører jeg ikke noget før jeg rykker for svar den 8. maj 2017, hvorefter der en time senere kommer endnu et afslag fra skadeschefen …

Uden at kende deres organisation, så må jeg gå ud fra at nu har deres klageafdeling behandlet min klage og dermed agter Frida ikke at dække min anmeldte skade.
…

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Jeg ønsker, at selskabet anerkender at der er en dækningsberettiget skade og at der udbetales erstatning efter den gældende police.

Jeg ønsker, at selskabet anerkender, at skaden/manglen er for omfattende til at foretage en lappeløsning og at den eneste rigtige måde at foretage udbedringen på er at udskifte taget.

Det anføres desuden, at manglen er omfattende i en grad, således at huset lider et uhensigtsmæssigt stort værditab ved et evt. salg."

Selskabet har i brev/mail af 11/11 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har tilbudt vores kunde en erstatning for det anmeldte forhold. Imidlertid er vores kunde ikke tilfreds med erstatningstilbuddet og derfor har han afvist vores tilbud og klaget til jer.

Vi har revurderet skadesagen og givet vores kunde en endelige vurdering ud fra de foreliggende oplysninger.

Vores kunde har den 14. december 2016 anmeldt til os, at:
'Ved udskiftning af velux-vinduer på vores 1. sal konstaterer tømreren at taget, som består af eternit tagplader, er udlagt forkert. Der er tidligere trængt vand ind på grund af dette. Disse utætheder er ved gentagne forsøg (ved tidligere ejer) forsøgt udbedret med silikonefugemasse, tætningsskum og andre former for fugemasse. Herudover er der ved utæthederne monteret undertag og/eller gamle plastposer til vandet at løbe ned af'.

Det fremgår af den tilstandsrapport, som vores kunde fik udleveret, før han besluttede sig for at købe ejendommen, at der var eksisterende skader på tagbelægningen og at disse skader var kritiske skader, der ville medføre, at bygningsdelens (tagets) funktion svigter inde for overskuelig tid. Dette svigt risikerer, at medføre skade på andre bygningsdele.

Tilstandsrapporten beskrev for vores kunde, at der var revnede tagplader omkring ovenlys, som var med flere tidligere reparationer i samme område og at disse skader og skaderisici var af kritiske.

Tilstandsrapporten beskrev også, at der var synlige fugeslip i områder omkring ovenlysvinduerne, hvor inddækningerne tidligere er blevet repareret med fugemateriale og at disse skader og skaderisici også er kritiske.

Det fremgår begge steder, at der er risiko for at der trænger vand ind i den underliggende konstruktion:
…
Vores kunde har tilsyneladende ønsket at udbedre de oplyste forhold og mener i den forbindelse, at vi bør erstatte et helt nyt tag i henhold til hans anmeldelse.
…

5. 91136

Vores kunde har købt et hus med et skadet og repareret tag og det har han været klar over. Tagbelægningen er i henhold til sælger fra 1972-1975 og dermed mindst 42 år gammel på nuværende tidspunkt. Se mail fra sælger i vedlagte bilag.

Oplysningen i tilstandsrapporten om tagbelægningens tilstand var decideret årsag til, at vi indsatte et forsikringsteknisk forbehold på policen for Ejerskifteforsikringen. Forbeholdet begrænser dækningen for tagbelægningens skader, årsagen til og følgerne af disse oplyste skader:
…
Heller ikke af den grund kunne vores kunde være i tvivl om, at det var af væsentlig betydning for bygningen, kunden selv og Ejerskifteforsikringen, at der er de oplyste forhold ved taget.

Dels fordi forholdene ved tagbelægningen er oplyst til vores kunde i tilstandsrapporten fra den 1. maj 2016, dels fordi Ejerskifteforsikringens police decideret undtager de utætheder, der kan opstå, som følge af tagbelægningens tilstand oplyst i tilstandsrapporten.

Vores byggetekniker har besigtiget tagbelægningen og har bekræftet, at det anmeldte forhold har en direkte relation til tilstandsrapportens oplysninger og dermed forsikringens forbehold i dækningen.

Uanset forholdet ikke er dækket af Ejerskifteforsikringen, tilbød vi ved den tidligere revurdering, at vi pragmatisk at betale for en reparation ud fra den billigste løsningsmetode, som er med bitume-fuge. Prisen for udbedringen ville naturligvis skulle erstatningsopgøres i overensstemmelse med de regler, der gælder, altså med fradrag for afskrivning på grund af alder og med fradrag af 5.000 kroner i selvrisiko. Vores kunde afviste vores tilbud, som derfor desværre er bortfaldet i sin helhed.

Vi må på den baggrund fastholde, at forholdet ikke berettiger vores kunde til erstatning fra Ejerskifteforsikringen.
…
Vi har i forbindelse med en genbesigtigelse og revurdering på baggrund af klagen til vores kundeklageansvarlige oplyst til vores kunde, at hvis han kan påvise, at der er forhold ved ejendommens tag, som ikke er oplyst i tilstandsrapporten, men burde være det eller ikke er omfattet af forsikringens forbehold, hører vi gerne om dette og tager konkret stilling her til.

Hvad angår de afskårne hjørner på tagpladerne, så kan vi ***ikke*** konstatere, at forholdet har medført en skade på ejendommen, uanset vores kunde er ked af, at tagpladerne har sådanne afskæringer.

Hvis der et sted viser sig indtrængende vand ved et afskåret hjørne, så er vi indforstået med, at erstatte en udskiftning af den eksakte tagplade med fradrag af eventuel afskrivning og selvrisiko i overensstemmelse med reglerne for dette.

Vi mener, at tagbelægningen er i overensstemmelse med, hvad vores kunde med rette kan forvente af et ældre tag oplagt for så længe siden og som løbende er vedligeholdt gennem fugninger (uanset om man så kan lide det udført sådan eller ej). Det er et faktum, at vores kunde fik oplysning om, at det ældre tag havde kritiske skader i form af revner og tidligere reparationer eller forsøg her på.

Det synes ikke rimeligt, hvis vi trods tilstandsrapportens ret stærke oplysninger om tagbelægningens dårlige tilstand, skulle kunne forpligtes til, at erstatte for lægning af nyt tag ligesom vi naturligvis bør kunne tage et forbehold for en så skadet tagbelægning i policen, fordi ellers giver det ikke mening at have levnet selskaberne den mulighed i bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer.

Summasumarum er derfor resumeret kort, at forholdet med tagbelægningens dårlige stand er oplyst i tilstandsrapporten og allerede af den grund ikke dækket.

Herudover er der taget et forbehold på policen på grund af tagbelægningens ringe tilstand med skader og reparationer, der nok kunne være udbedre bedre håndværksmæssigt end det er sket i alle tilfælde.

Vi har inviteret vores kunde til en dialog med vores kunde i forbindelse med hans klage til os, hvis han fortsat ikke var enig med os eller konstaterede skader, som følge af de afskårne hjørner på den nu mindst 42 år gamle tagbelægning.

Vi kan ikke se, at vi har modtaget nogen yderligere fra vores kunde efter vores revurdering før klagen til jer.

Vi gør samtidigt gældende, at hvis I skulle nå det resultat, at tagbelægningen til trods for tilstandsrapport og forbehold bør være dækket af Ejerskifteforsikringen, da vil tagbelægningen kunne repareres partielt, blive genstand for afskrivning samt fradrag af 5.000 kroner i selvrisiko."

Klageren har i mail af 20/11 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Hermed fremsendes vurderingsrapport, udarbejdet på min foranledning, da jeg ikke mener at forsikringsselskabets gennemgang har været tilstrækkelig.

Jeg har tidligere fremsendt billeder af vand der løber på indersiden af tagplader og billeder af lys der kan skinne i mellem tagplader, som dokumentation for tagpladernes manglende overlæg.

Dette er forhold, som forsikringsselskabets skadebehandler har afvist at inspicere. Inspektionen har de 2 gange, som forholdet er besigtiget af forsikringsselskabet, udelukkende været en visuel inspektion fra jorden.

Jeg mener ikke, at de forbehold som er beskrevet i tilstandsrapporten kan udstrækkes til at gælde hele taget og dermed medføre at det anmeldte forhold ikke er dækningsberettiget. Forbeholdene, som forsikringsselskabet tager i forsikringspolicen, begrænser sig til at være ved og omkring ovenlysvinduer på den sydlige tagflade. Det forbehold mener jeg ikke kan strækkes til at gælde som undtagelse for hele taget.

FRIDA refererer i deres svar fra den 11. november til den udtalelse, som jeg har fået fra den håndværker, der har skiftet ovenlysvinduerne på huset. Ovenlysvinduerne er nævnt i tilstandsrapporten og direkte årsag til at vi vælger at skifte dem. Taget omkring ovenlysvinduerne var beskadiget og repareret og det refererer FRIDA korrekt til, at det har jeg været bekendt med.
…

Det fremgår ikke nogen steder af tilstandsrapporten, at hele taget er beskadiget.

Såfremt det viser sig at skaden er omfattet af forsikringsdækningen, så vedhæfter jeg også faktura fra den byggesagkyndige, som jeg forventer at få dækket 'rimelige omkostninger' til."

Selskabet har i mail af 14/12 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vores kunde sender et tilbud på en total udskiftning af tagbelægningen.

Det er naturligvis ikke påkrævet at udskifte tagbelægningen i sin helhed. Vi har haft såvel vores byggetekniske konsulent som vores byggetekniske chef til at se på tagbelægningen i forbindelse med vores vurdering og revurdering.

Den beskikkede bygningssagkyndige, som udarbejdede tilstandsrapporten har heller ikke 'dødsdømt tagbelægningen':

Tagets restlevetid: *Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år længere.*
Note: *Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på tagbelægningen*

At tagbelægningen har 10 år eller mere tilbage i levetiden er naturligvis afhængig af, om vores kunde reparerer forholdene oplyst i tilstandsrapporten – herunder blandt andet flere kritiske skader – og herefter løbende vedligeholder tagbelægningen på almindelig vis.

Vores byggetekniske konsulent har blandt andet oplyst, at:

Taget der er af ældre årgang, formentlig omkring 40 år, er blevet malet og der er blevet fuget ved de afskårede hjørner.
FT kunne da også oplyse, at der kun var tegn på utætheder der hvor tagpladerne var revnet, som beskrevet i TR.

Vores kunde har tidligere fremlagt en tømrers udtalelse, se vores tidligere svar på klagen. Det fremgår heraf, at et tag ikke må holdes tæt med fugemasse og lignende:
…
Det er simpelthen ikke rigtigt, hvad [tømrer] skriver i sin mail. Vi henviser til følgende fra Sikkerhedsstyrelsen:
…
'HUSEFTERSYNSORDNINGEN
…
Oversigt over byggeskik og byggeteknik
1. Tagkonstruktion
…
Bølge og trapezplader kan anvendes ned til forholdsvis lave taghældninger afhængigt af pladefabrikat og tætningsmåde. Cementbølgeplader (eternit) kan normalt anvendes ned til 27 °, og med skumstrimler som tætning mellem pladerne helt ned til 14 ° (1:4). Metaltagdækningers mindste hældning afhænger af om der er samlinger, og givet fald hvordan de er udformet.'

Det fremgår endda af ovennævnte, at man kan 'nøjes med', at anvende skumstrimler fra 27 grader og ned til 14 graders hældning. Tagbelægningen på vores kundes bygning er over 35 graders hældning og i princippet er det derfor ikke nødvendigt med fuge:
…
En skumstrimmel èr en fuge, som man lægger mellem tagpladerne for at gøre dem tætte. Herudover er der mulighed for, at tætne eventuelle utætheder ved skruer i forbindelse med, at tagbelægningen repareres.

Hvis det ikke var almindeligt, at tætne tage med fugemasse, så kunne man fx heller ikke understryge tagbelægninger, da understrygning kan ske med forskellige tætningsmidler.

Vi har tilbudt vores kunde, at vi reparerer tagbelægningen, se klagesvaret til jer og beregner en erstatning fra forsikringen ud fra en reparationspris. Dette uanset det ikke er påvist, at der er utætheder fra andre steder end de steder, der er oplyst i tilstandsrapporten.

Vi tilbyder ikke, at vi betaler for, at vores kunde får lagt en helt ny tagbelægning og minder ankenævnet om, at tagbelægningen på bygningen har fungeret nu i mindst 42 år med almindelig vedligeholdelse af de respektive ejermænd af ejendommen.

Vi kan sagtens konvertere erstatningsbeløbet til en kontant erstatning til brug for ny tagbelægning, hvis vores kunde ønsker dette. Vi kan også få en tømrer til at reparere tagbelægningen på timeløn, dog ikke forholdene oplyst i tilstandsrapporten."

Til dette har klageren i mail af 2/1 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg ønsker blot at henvise til konklusionen i tidligere fremsendte byggetekniske rapport, dateret 16.11.2017, …
…
Herudover vil jeg gerne korrigere FRIDA's påstand om at tagbelægningen har fungeret i 42 år. Dette er naturligvis ikke tilfældet, når det har været nødvendigt at anvende bygningssilikone som tætningsmateriale ved mange af hjørneafskæringerne.

At FRIDA ikke finder [tømrers] udtalelse om, at det bør være konstruktionen der holder taget tæt, korrekt, må bero på at FRIDA ikke forstår [tømrers] udtalelse. FRIDA henviser til Sikkerhedsstyrelsen, hvori det fremhæves, at anvendelse af skumstrimler ikke er nødvendigt på tage med mere end 27 graders hældning. Herefter konkluderer FRIDA at det ikke er nødvendigt med fuge.

Hertil vil jeg gerne henvise til den byggetekniske rapport, hvori følgende 3 observationer er gjort:

Ved gennemgang af tagbelægning kan det konstateeres at tagplader ikke ligger lige og med stor sandsynlighed har forskellige størrelser overlæg.

Det kan yderlig konstateres at hjørnesamlinger er udført meget uens og generelt med alt for stor afstand til hinanden. Der ses afstande op til ca. 5 cm hvilket vil føre til vandindtrængen i tagkonstruktionen og derved skade bygningen.

> Ydermere ses det mange steder at disse for store samlinger er forsøgt tætnet med bygningssilicone, som netop indikere at man tidligere har haft problemer med vandindtængen. Det er alment byggeteknisk kendt at bygningssilicone anvendt på denne made har yderst begrænset levetid."

Nævnet har fået forelagt bilag og fotos fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende.

Af udtalelse af 14/12 2016 fra klagerens tømrer fremgår bl.a.:

> "Du får her som aftalt en beskrivelse af vore iagtagelser af jeres tagbelægning i forbindelse med udskiftning af Veluxvinduer.
>
> Det ser ud til at der har været problemer med vandindtrængen ved tagpladerne, som er fejlagtigt er forsøgt afhjulpet ved hjælp af undertagspap og plasticposer som er monteret dels under lægterne og dels ovenpå lægterne. Derudover har man tætnet med fugebånd og fugemasse ved tagpladernes hjørneafskæringer.
>
> Årsagen til utæthederne har umiddelbart været at man ved monteringen har skåret for meget af hjørnerne på tagpladerne, som dermed næsten ingen overlæg har ved netop hjørneafskæringerne.
>
> Langt de fleste samlinger gaber for meget ved hjørneafskæringerne og mange helt op til 4-5 cm. Derudover er mange plader revnet under skruehullerne.
>
> Taget ser ud til at have været tæt den seneste tid ved hjælp af fugemasse og tagmaling, men så snart der røres ved tagpladerne, f.eks. ifb. med udskiftning af Veluxvinduer, slipper fugemasse og maling og taget vil igen være utæt.
>
> Et tag må aldrig holdes tæt kun med fugemasse og lignende, da det bør være selve konstruktionen af tagbelægningen som holder taget tæt. Jeg kan derfor kun forsvare en løsning med et helt nyt tag i denne situation."

Af selskabets byggetekniske rapport fra besigtigelsen den 3/1 2017 fremgår bl.a.:

> "FT kunne oplyse mig at hans tømrer havde fortalt ham at husets tag var fejlmonteret.
> Tagpladerne er ikke monteret med det rette overlæg, hvilket betyder at der vil være risiko for at der kan trænge vand ved de afskårede hjørner.
> …
> Taget der er af ældre årgang, formentlig omkring 40 år, er blevet malet og der er blevet fuget ved de afskårede hjørner.
> FT kunne da også oplyse, at der kun var tegn på utætheder der hvor tagpladerne var revnet, som beskrevet i TR.
> …
> Taget på huset er af ældre årgang og kan derfor ikke forventes at holde tæt uden der af og til skal udskiftes nogle tagplader. Når tagplader, som disse begynder og revne betyder dette at tagpladerne ikke længere har den fleksibilitet der er nødvendigt på en sådan gammel konstruktion.
> Der må derfor forventes, at der vil komme flere tagplader der vil revne i fremtiden.
> …
> Gamle tage, som dette, skal vedligeholdes."

10. 91136

Af klagerens udaterede klage til selskabet fremgår bl.a.:

> "Indledningsvis mener jeg ikke at have udtalt, at der kun er tegn på utætheder ved tagplader, som beskrevet i tilstandsrapport. Så hvad byggeteknikeren har ment hermed må I bede om at få uddybet ved ham.
> …
> Det jeg har nævnt for byggeteknikeren, er at vi får skiftet ovenlysvinduer og inddækning heromkring, da det forhold, er nævnt som værende en kritisk mangel i tilstandsrapporten med nærliggende risiko for vandindtrængen. I forbindelse med denne udskiftning opdager vi at tagpladerne er udlagt med alt for stort mellemrum på de afskårne hjørner. Op til 4-5 cm. Her oplyser jeres byggetekniker at op til 3-3,5 cm er acceptabelt. Producentens vejledning tilsiger 1-1,5 cm.
>
> Det forhold, at der kan være op til 4-5 cm mellemrum, gør at der ikke er tilstrækkeligt overlæg på pladerne. Derved mener jeg at der er nærliggende risiko for vandindtrængen. Samme vurdering har den håndværker som jeg har haft til at se på taget, givet udtryk for. Se den tidligere vedhæftede udtalelse.
>
> På et tidspunkt har sælger så selv opdaget dette forhold og forsøgt at udbedre det ved at anvende silikone og fugeskum som tætningsmiddel. At anvende silikone til at tætne et tag kan vist ikke anses som værende en holdbar løsning.
>
> Som I selv nævner i jeres vurdering så må der påregnes udskiftning af nogle tagplader af og til. Dette er vi enige i. Det må påregnes på et ældre tag. Men en udskiftning af enkelte plader vil, på grund af de tidligere foretagne reparationer med silikone, medføre forøget risiko for vandindtrængen, da der er afskåret for meget på hjørnerne. Og de forsøg på reparationer der allerede er foretaget af sælger vil bryde op. Det vil ikke stadig ikke være muligt at opnå en tæt konstruktion.
> …
> Herudover har jeg fredag den 13. januar konstateret at der er trængt vand igennem tagkonstruktionen. En del af 1. salen er uudnyttet og der er dermed adgang til taget. Der er også adgang til skotrender på begge sider af taget og der er meget fugtige lægter og spær omkring skotrenden mod vest og fugtige (men knap så meget) spær og lægter omkring skotrenden mod øst. Dette vedlægger jeg 4 billeder af.
> …
> Samtidig vedlægger jeg 2 billeder, hvor det er tydeligt at se at overlæg og hjørner ikke er tilstrækkeligt dækkende for at hindre vandindtrængen. Man kan tydeligt se lys i overlægget.
> …
> Jeg vedlægger desuden 1 billede der viser hvordan fugt/vanddråber løber ned af undersiden af taget. Dette forhold kan desuden anes på de 2 foregående billeder.
> …
> Afslutningsvis vil jeg gerne gøre opmærksom på kendelse i sag nr. 88794 afsagt i Ankenævnet for Forsikring, juni 2016. Heri bliver Frida Forsikrings Agentur pålagt at udbetale erstatning på grund af forkert oplagt tag og afskårne hjørner. I denne sag er der også anmeldt skade på tag, vedr. afskårne hjørner. Denne skade anerkender FRIDA, dog kun enkelte tagplader. Dette underkender ankenævnet og afgør, at erstatningen skal gælde en hel tagudskiftning."

11. 91136

Af en mail af 8/2 2017 fra klagerens sælger til selskabet fremgår bl.a.:

> "Kan oplyse at taget er opført mellem 1972 og 1975. Dvs før jeg købte i februar 1978. Den forrige ejer … oplyste at pladerne var med asbest og pga dansk leveringsproblem blev købt i [Europa]. Papirerne fra dengang og tegningerne befinder sig hos [klageren] så der kan du få det nøjagtige etableringsår, men om det er 72 eller 75 betyder vel ikke så meget. Taget blev renset og malet i 2012."

Af klagerens mail af 30/3 2017 til selskabet fremgår bl.a.:

> "I forbindelse med skade … – utætte skotrender, som FRIDA har erkendt erstatningspligt for, vil jeg gerne gøre opmærksom på at der på grund af tagets konstruktionsmæssige mangler vil være nærliggende risiko for at taget igen vil blive utæt.
>
> Ved udbedring af de utætte skotrender vil det være nødvendigt at nedtage taget på et vist areal omkring skotrenderne.
>
> I og med at taget er forsøgt lappet og udbedret med diverse fugemasser og underliggende plastikstykker og eftermonteret undertag vil en nedtagning på grund af reparation i et område af taget medføre at taget igen vil blive utæt.
>
> I det omfang at taget er tæt nu, vil en nedtagning med stor sandsynlighed medføre at overgangen mellem det nedtagne tag og det 'gamle' tag bliver utæt. Jeg vedhæfter et billede af en fugning, som ikke kan garanteres vil være tæt efterfølgende.
> …
> En ny fugning vil ikke løse problemet med det forkert udlagte tag.
>
> Denne holdning er udtrykt ved den håndværker, som har set på skotrenderne og som vil komme med et tilbud herpå.
>
> Samme holdning har den udsendte taksator fra vores husforsikring udtrykt, da han i forbindelse med vurderingen af rådskaden indvendigt var ude at se huset.
>
> Disse holdninger er naturligvis omkostningsfri for dem, da de ikke er involveret i den anmeldte skade. Men jeg synes alligevel det underbygger min påstand, om at taget er i dårligere stand end forventet og med nærliggende risiko for at der trænger vand ind i den underliggende konstruktion."

Af selskabets mail af 31/3 2017 til klageren fremgår bl.a.:

> "Vores byggetekniske chef og jeg er i … til et andet møde på mandag og har mulighed for, at komme forbi din ejendom omkring kl. 11 – 11.30, hvor vi sammen kan se på forholdet og drøfte det.
>
> Vi kan se, at du er bekymret for om tagpladerne ved de utætte skotrender vil gå i stykker, hvorfor vi ved samme lejlighed vil se på, om det er muligt, at reparere de skotrender, der er utætte i stedet for at udskifte dem."

Af selskabets mail af 8/5 2017 til klageren fremgår bl.a.:

> "Vi vender tilbage til skadesagen efter drøftelse med vores kundeklageansvarlige. Vi kan oplyse, at vores besigtigelse hos dig ikke har ændret vores vurdering af det, som du har anmeldt ved ejendommens tagbelægning.
>
> Vi må derfor fastholde vores tidligere vurdering af dækningsspørgsmålet.
>
> Hvis du kan påvise, at der er forhold ved ejendommens tag, som ikke er oplyst i tilstandsrapporten eller er omfattet af forsikringens forbehold, hører vi gerne om dette og tager konkret stilling her til.
>
> Hvad angår de afskårne hjørner på tagpladerne, så kan vi ikke konstatere, at forholdet har medført en skade på ejendommen, uanset du er ked af, at tagpladerne har sådanne afskæringer. Hvis der et sted viser sig indtrængende vand ved et afskåret hjørne, så er vi indforstået med, at erstatte en udskiftning af den eksakte tagplade med fradrag af eventuel afskrivning og selvrisiko i overensstemmelse med reglerne for dette."

Af et byggeteknisk notat af 16/11 2017 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

> "[Byggesagkyndig] er blevet tilkaldt for vurdering af et ældre eternittag fra ca. 1975 på en nylig købt ejendom. Tagbelægningen er tidligere afrenset og efterfølgende malet.
> Gennemgangen giver anledning til følgende bemærkninger.
>
> Ved gennemgang af tagbelægning kan det konstateeres at tagplader ikke ligger lige og med stor sandsynlighed har forskellige størrelser overlæg.
>
> Det kan yderlig konstateres at hjørnesamlinger er udført meget uens og generelt med alt for stor afstand til hinanden. Der ses afstande op til ca. 5 cm hvilket vil føre til vandindtrængen i tagkonstruktionen og derved skade bygningen.
>
> Ydermere ses det mange steder at disse for store samlinger er forsøgt tætnet med bygningssilicone, som netop indikere at man tidligere har haft problemer med vandindtængen. Det er alment byggeteknisk kendt at bygningssilicone anvendt på denne måde har yderst begrænset levetid.
>
> **Konklusion**
>
> Det vurderes at tagbelægning generelt ikke er oplagt håndværksmæssigt korrekt og at langt de fleste hjørnesamlinger vurderes at være med overhængende risiko for at være utætte. Samt at tidligere utætheder er forsøgt tætnet med silicone som har begrænset levetid, hvorved tagets generelle levetid vil være reduceret kraftigt. Det vurderes derfor at der er nærliggende risiko for at tagbelægning inden for nærmeste fremtid vil give anledning til vand- og fugtskader i konstruktionerne."

Af policen fremgår bl.a.:

> "Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de huller og andre skader på ejendommens tagbelægning der fremgår af til-

standsrapportens side 8-11 under punkt 1 'Tagkonstruktion/belægning/skorsten'. Når der er skade på tagbelægningen, er der risiko for yderligere skade på andre bygningsdele. Det kan være spær og lægter, isolering og andre vigtige bygningsdele. Tagbelægningen er en vigtig del af ejendommens værn mod vejr og vind. Det er derfor vigtigt at den er intakt. Det betyder for dig, at forsikringen ikke dækker denne risiko."

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, 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.

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.
…
G Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækningen forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.

5. Hvilke forhold dækkes ikke
…
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.
…
19. Levetidstabeller
En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel, der er omfattet af Forsikringsvilkårenes tabeller i henhold til Forsikringsvilkårenes punkt 7.

De bygningsdele der er omfattet af afskrivningstabellerne på side 9-12, kan du finde i tabel 1 på side 7-8. Det drejer sig om tagdækning og inddækning, undertagkonstruktion, vinduer og yderdøre, vægkonstruktion, gulvkonstruktion og vandsystem.
…

Det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejdsløn og materialer mv., som afskrivningen foretages på.

Består en bygningsdel af et byggemateriale, der *ikke* er indeholdt i tabel 1, skal erstatningen for skade på den pågældende bygningsdel beregnes som en nyværdierstatning."

Nævnet udtaler:

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom fik nyt eternittag mellem 1972 og 1975, og at klagerens sælger havde renset og malet taget i 2002. Klageren overtog den forsikrede ejendom den 1/10 2016 og udskiftede derefter ovenlysvinduerne. I forbindelse med dette arbejde konstaterede klagerens tømrer, at tagpladerne var med for store hjørneafskæringer, og at de dermed næsten ingen overlæg havde. Det så ud til, at der havde været problemer med vandindtrængen ved tagpladerne, som var forsøgt afhjulpet med undertagspap og plastikposer monteret under og over lægterne, og der var tætnet med fugebånd og fugemasse ved hjørneafskæringerne. Klageren anmeldte forholdet til selskabet den 14/12 2016.

Selskabet har anført, at klageren har været klar over, at han købte et hus med et skadet og repareret tag, idet tilstandsrapporten havde K3-anmærkninger om flere revnede tagplader omkring ovenlys og synlige fugeslip i områder omkring ovenlysvinduer, hvor inddækningerne var repareret med fugemateriale. Selskabet har endvidere anført, at det ikke har konstateret, at de afskårne hjørner på tagpladerne har medført en skade på ejendommen. Selskabet har dækket utætheder ved skotrenderne og har tilbudt som en pragmatisk løsning at dække en fugning af hjørnesamlingerne på taget med en bitumenfugemasse.

Klageren kræver, at selskabet dækker en udskiftning af taget med henvisning til, at skaden er for omfattende til at foretage en lappeløsning.

Klagerens tømrer har i mail af 14/12 2016 beskrevet, at "Langt de fleste samlinger gaber for meget ved hjørneafskæringerne og mange helt op til 4-5 cm. Derudover er mange plader revnet under skruehullerne. Taget ser ud til at have været tæt den seneste tid ved hjælp af fugemasse og tagmaling, men så snart der røres ved tagpladerne, f.eks. ifb. med udskiftning af Veluxvindu-

er, slipper fugemasse og maling og taget vil igen være utæt. Et tag må aldrig holdes tæt kun med fugemasse og lignende, da det bør være selve konstruktionen af tagbelægningen som holder taget tæt. Jeg kan derfor kun forsvare en løsning med et helt nyt tag i denne situation".

Klagerens byggesagkyndige har i notat af 16/11 2017 konkluderet, at "Det vurderes at tagbelægning generelt ikke er oplagt håndværksmæssigt korrekt og at langt de fleste hjørnesamlinger vurderes at være med overhængende risiko for at være utætte. Samt at tidligere utætheder er forsøgt tætnet med silikone som har begrænset levetid, hvorved tagets generelle levetid vil være reduceret kraftigt. Det vurderes derfor at der er nærliggende risiko for at tagbelægning inden for nærmeste fremtid vil give anledning til vand- og fugtskader i konstruktionerne".

Nævnet bemærker indledningsvist, at forholdet med de forkert afskårne hjørner på tagpladerne ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, og nævnet finder, at denne udførelsesfejl dermed ikke er omfattet af forbeholdet for tagbelægningen i policen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at tagpladernes hjørnesamlinger på overtagelsestidspunktet har udgjort en skade eller medført nærliggende risiko for skader. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at taget opfylder sin funktion som klimaskærm, idet klagerens tømrer har udtalt, at taget ser ud til at have været tæt den seneste tid ved hjælp af fugemasse og tagmaling. Nævnet har endvidere lagt vægt på tagets alder og hældning, og at der ikke foreligger oplysninger om skader på den underliggende tagkonstruktion som følge af indtrængen af vand ved hjørnesamlingerne.

Nævnet finder således, at klageren ikke har bevist, at tagpladernes hjørneafskæringer har medført skader eller nærliggende risiko for skader, og nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist, at der er dækningsberettigende forhold ved tagets hjørnesamlinger.

16. 91136

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen

formand