

# Ankenævnet for Forsikring

Den 5. februar 2020 blev i sag nr. 93894:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring  
A.C. Meyers Vænge 9  
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet basis ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Han overtog huset den 1/9 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 15/5 2014.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

## Sælgers oplysninger om ejendommen

...

- 1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?  
26,5 år
- I hvilken periode har du boet på ejendommen?  
1/2-87

...

## 2. Tage

|     |                                                                                                                                               | Ja                       | Nej                                 | Ved<br>ikke              |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
|     |                                                                                                                                               | —                        | —                                   |                          |
| 2.1 | Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?<br>Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret?                        | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2.2 | Er der, eller har der været, skader i/ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)?<br>Hvis ja, hvilke og hvornår?     | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2.3 | Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb?<br>Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret?                                        | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2.4 | Er adgangen til skunkrum blokeret?<br>Hvis ja, hvordan? Hvilke skunkrum er der ikke adgang til?<br>Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2.5 | Er adgangen til tagrum blokeret?<br>Hvis ja, hvordan?                                                                                         | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

# Ankenævnet for Forsikring

2.

93894

I klageskema af 26/6 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

**"Kort redegørelse for sagen**

Det trænger vand ind på vores loft grundet for lille overlap på tagpladerne. Forholdet er jf. forsikringsselskabets betingelser pkt. 25 dæknings berettiget. Selskabet sendte en taksator som ved besigtigelsen konstaterede at taget var fejlbehæftet og ville køre en sag mod den byggesagkyndige. Han valgte alligevel at afvise skaden med begrundelse af at det var et gammelt tag.

Billederne er taget af mig i forbindelse med Klagen. Forsøget på tætning er fortaget af tidligere ejer.

**Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**

Vi vil have lavet nyt tag, hvor vi forventer at forsikringsselskabet dækker deres andel jf. deres afskrivningstabel."

Selskabet har i brev af 18/8 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

**"Sagens fakta**

Ejendommen er et typehus opført i 1973. Den 15. maj 2014 udarbejdes tilstandsrapport med lb.nr. ... (bilagt klagen). Vores forsikringstager overtager ejendommen den 1. september 2014, og tegner samtidig Ejerskifteforsikring for en 5 års periode. Ejerskifteforsikringen er en almindelig standardforsikring (bilag A). Forsikringsbetingelser nr. 2535002 er gældende for forsikringen (bilagt klagen).

**Sagsfremstilling**

Den 11. februar 2019, 4½ år efter vores forsikringstagers overtagelse af ejendommen, modtager vi anmeldelse, hvor det bl.a. fremgår:

*'Tømmeren har konstateret at overlappet på tagpladerne er for ligge hvilket er grunden til at det regner ind. Dette er også grunden til at der er kommet asbestlam på loftet.'*

Med anmeldelsen modtager vi udtalelse, tilbud og fotomateriale fra vores forsikringstagers reparatør Tømmerfirmaet ... ( ... ( bilagt klagen)). [Tømmerfirmaet] vurderer, at bølgeeternit taget ikke er lagt med korrekt overlæg på tagpladerne.

Skadeafdelingen vurderer det modtagne materiale. På baggrund af dette og i lyset af, at vores forsikringstager overtog ejendommen 4 ½ år tidligere, meddeler skadeafdelingen den 25. februar 2019, at det ikke er godtgjort at fejlmonteringen har forårsaget vandindtrængen. Hertil at asbestfiber koncentreret til tagrum i en ejendom fra 1974 ikke er usædvanligt.

Sagens fotomateriale viser, at der stedvis er fortaget tætning med silikonemateriale. Taksator oplyser, at ved almindelig vejrlig, altså regn og blæst/storm vil tagbelægningen være tæt, og der vil ikke være risiko for vandindtrængen. Dette vil være tilfældet uanset silikonetætningen, henset til taget hældning og belægningen. Taksator oplyser dog, at i ganske sjældne tilfælde med voldsom vind i kombination med regn fra syd/vest, vil der være teoretisk risiko for, at vinden kan trykke vand ind under pladerne. De konkrete forhold i tagrummet viser dog, at tagrummet er velventileret og der derfor vil ske en naturlig udtørring af fugten. Under alle omstændigheder er det et fak-

tum, at tagkonstruktionen/-rummet ikke vidner om nogen form for fugtpåvirkning af denne karakter, hverken aktuelt eller fra tidligere tider.

Vi skal her bemærke, at de aftegninger som stedvis kan ses på træværk og tagplader ved tagpladernes vertikal samlinger i fotomaterialet (bilag C) iflg. taksator skyldes slam fra tagafrensningen. Afrensning foretages med en form for højtryksrenser med et ikke uvæsentligt tryk (bar).

Vi må herefter konstatere, at vores forsikringstager ikke har dokumenteret eller på anden måde har godtgjort, at hverken forholdet vedrørende tagplader eller silikonefugen i samlingerne, som slipper, i sig selv udgør en dækningsberettigende skade, da forholdet ikke har manifesteret sig i aktuel skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.3 og 18.3.

For silikonefugen skal vi gøre gældende, at dette forhold vedrører almindelige vedligeholdelse, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19.f. Det er almindelig kendt, at silikonefugen skal efterset og udskiftes med jævne mellemrum.

Vores forsikringstager oplyser i sin klage til KE (bilag B), at forholdene blev konstateret ved, at 'der dryppede vand fra loftet i bryggerset'.

Denne oplysning er først fremkommet i klageforløbet, og er heller ikke oplyst overfor taksator ved besigtigelsen. Taksatoren oplyser, at der ved direkte forespørgsel blev oplyst, at der ikke er løbet vand ned i beboelsen. Oplysninger herom eller udbedring heraf fremgår heller ikke af tilbuddet fra [tømrerfirmaet] (bilagt klagen).

Under alle omstændigheder er der ikke konkret konstateret opfugtning, som har medført skade på konstruktioner i tagrummet. Henset til tiden, der er gået (46 år siden oplægningen af taget og 4½ år siden vores forsikringstagers overtagelse) uden, at der ses skade på tagkonstruktionen, verificerer at der heller ikke er nærliggende risiko for skade, jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb.

## *Forsikringsbetingelsernes punkt 25*

Vores forsikringstager har i sin klage henvist til punkt 25 i forsikringsbetingelserne, hvor der er listet en række eksempler på dækningsberettigende og ikke-dækningsberettigende forhold. Vores forsikringstager henviser til eksemplet: Utæt tag, der skyldes et for lille overlæg mellem tagsten/tagplader.

Som det fremgår af eksemplet omhandler dette 'utæt tag'. Da vores forsikringstager ikke har dokumenteret, at taget var utæt på overtagelsestidspunktet i 2014, er dette eksempel allerede af den grund ikke sammenlignelig med nærværende sag.

Blot for god ordens skyld skal vi understrege, at eksemplerne i punkt 25 ikke er udtryk for en udvidelse af ejerskifteforsikringens dækning, ligesom forsikringstagerne ikke kan støtte ret på de enkelte eksempler. Helt overordnet er det fortsat en forudsætning, at det anmeldte forhold skal have manifesteret sig i skade, som defineret i betingelsernes punkt 18.3. Af indledningen til punkt 25 i betingelserne står der:

*'Ejerskifteforsikringens dækningsomfang er fastlagt i forsikringsbetingelserne. Vurderingen af, om et forhold er dækningsberettigende eller ikke-dækningsberettigende i henhold til forsikringsbetingelserne, beror på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde...*

...

*Det er væsentligt at være opmærksom på, at opregningen af eksempler ikke er udtømmende, og at opregningen ikke medfører nogen udvidelse eller indskrænkning i den forsikringsdækning, der følger af bilag 1. Eksemplerne har alene til formål at give forsikringstager en generel forståelse af ejerskifteforsikringens dækningsomfang, og formålet med dette bilag er således ikke, at de i bilaget indeholdte eksempler skal kunne tillægges retlig betydning i den enkelte sag.'*

Da vores forsikringstager ikke har dokumenteret eller sandsynliggjort, at den stedvise uhensigtsmæssige montering af tagpladerne har manifesteret sig i skade i ejerskifteforsikringens forstand, er der ikke tale om et dækningsberettigende forhold.

## *Asbestslam*

Indledningsvist skal vi anføre, at der ikke er udtaget prøve til analyse, eller på anden måde gennemført nærmere undersøgelser af slammet. Vores forsikringstager har således ikke dokumenteret, at der er tale om faktisk asbestslam.

Taksator oplyser, at i daglig tale omtales afrensningsrester fra afrensning af tage fra tiden før 1988 som asbestslam og asbestvand. Konkret er der imidlertid tale om rester efter tagafrensningen, altså afrensningsslam. Materialet vil indeholde fiber fra tagpladerne og dermed også asbest, men materialet indeholder i høj grad også rester fra selve afrensningsmaterialet samt snavs fra selve tagpladerne. Der er således ikke tale om asbestslam i mere koncentreret forstand, men altså mere afrensningsslam. Taksator anfører endvidere, at afrensningsslammet forekom meget lokalt svarende til sagens fotomateriale (bilag D).

Når dette er sagt, er vi også nødt til at anføre, at det er ganske sædvanligt og forventeligt, at ved en tagafrensning af denne karakter, kan der trænge afrensningsrester ind i tagrummet visse steder, allerede fordi bølgeeternittagbelægninger ikke vil være 100 % tæt ved en påvirkning af denne karakter. Afrensningen sker med en sådan kraft, at afrensningsmaterialet stedvist vil blive presset ind under tagpladernes samlinger og videre ind i loftrummet på tagplader og træværk. Taksator skønner endvidere, at den konkrete afrensning formentlig er foretaget fra tagfod og op med rygning, og ikke den modsatte vej, som er en mere 'naturlig vej' for denne proces.

Det forhold, at der i behersket omfang er konstateret rester og aftegninger efter afrensningsmaterialet i loftrummet opfylder ikke i sig selv ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. betingelsernes punkt 18.3. Vi noterer os i den forbindelse, at loftrummet ikke er indrettet til beboelse, opbevaring eller andet ophold.

Endelige foreligger der ikke dokumentation for, at ejendommens indeklima i beboelsen skulle være inficeret af asbeststøv, som bevirker, at ejendommen ikke kan anvendes efter sit formål.

Vores forsikringstager har således ikke dokumenteret eller sandsynliggjort, at rester efter tagafrensningsmaterialet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

## *Konklusion*

Vi må herefter konkludere, at vores forsikringstager ikke har dokumenteret/godtgjort, at tagpladerne på tidspunktet for overtagelse af ejendommen var utætte, eller der på anden måde foreligger dækningsberettigende forhold i relation til den tegnede ejerskifteforsikring, jf. punkt forsikringsbetingelsernes punkt 3.3 samt 18.3."

Klageren har i brev af 10/9 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Gjensidige mener i deres svar ikke at være bekendt med at der har været en skade og vand indtrængning på ejendommen, hvilket er direkte forkert. Vandindtrængningen blev drøftet med taksatoren ved besigtigelsen, se mail fra tømreren som bekræfter dette. Jeg har endvidere vedlagt et billede som viser vandindtrængning fra loftet. Dette blev også vist til taksatoren ved besigtigelsen. Jeg har ligeledes været på loftet og tage billeder som tydeligt viser vandindtrængningen. Dermed er skadesbegrebet opfyldt. Gjensidige har ret i at jeg ikke har anmeldt en vandskade, da vandindtrængningen har været i så lille et omfang at jeg har kunnet klare det selv og har derfor ikke anmeldt dette som en vandskade. Jeg er dog bekymret for at selv med den smule der kommer ned i beboelse hvad der sker med det vand som ligger på loftet og på sigt vil give fugt svamp mv.

Vandindtrængning ses flere steder på isoleringen samt på spær mv. Huset er opført med dampspær mod beboelsen hvorfor der skal ret store mængder til før det løber igennem/uden om dampspærre og dermed ned i beboelsen og derfor er forholdet først konstateret 4½ år efter overtagelsen.

Gjensidige fremføre endvidere at det er normal vedligeholdelse at fuge et eternit tag, se mailen fra tømrerfirmaet som er vedlagt som billig, hvor tømrerfirmaet skriver at det ikke er normalt og ikke bør være nødvendigt.

I svaret fra Forsikringsselskabet skriver de endvidere at de har en formodning om hvilken tagtype taget er, hvilket den byggesagkyndige drøftede med taksatoren og de kan ikke fastslå hvilke tagplader der er tale om, da det ikke er en normal typeplade med lille og stor bue som forsikringsselskabet skriver.

Konklusion:

Taget er lagt forkert og har flere fejl. Dette er bekræftet af såvel forsikringsselskabet og tømrerfirmaet .... Der sker vand indtrængen i beboelsen hvorfor der er sket en værdiforringende skade i ejerskiftemæssig forstand, dette bekræftes også af Tømrerfirmaet ... som deltog ved besigtigelsen. Taget er ikke malet, fuge rensat eller på anden måde ændret siden overtagelsen hvorfor at skade har været til stede pr. overtagelsesdagen og dermed at dette kriterie ligeledes opfyldt på trods af at skaden først konstateres 4½ år efter overtagelsen."

Selskabet har i brev af 29/9 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvist skal vi beklage, såfremt vi har været uklare i vores fremstilling for følger i form af vandskader og vandindtrængen i tagrummet.

I relation til ejerskifteforsikringens skadebegreb og det anmeldte forhold vedrørende tagbelægningen er der forsikringsteknisk forskel på vandindtrængen i loftrummet og vandskade videre ned i beboelsen.

Som anført i vores sagsfremstilling vil der under særligt vejrlig forekomme, at der trænger mindre mængder vand ind i tagrummet. Dette er ikke i sig selv usædvanligt, og vandet vil almindeligvis blot udtørre/ventileres bort uden skadelige følger. Forhold af denne karakter er ikke udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ved egentlig vandskade vil der derimod trænge vand ind i tagrummet, hvis omfang og karakter vil bevirke, at der opstår egentlige skader i tagrummet og/eller følgeskader i beboelsen. Ved forhold af denne karakter kan der efter omstændighederne være tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

For det konkrete forhold har vi tidligere anerkendt, at der med den uhensigtsmæssige tagbelægning kan ske vandindtrængen, som dog ikke har forårsaget skade i tagrummet, hvorfor der ikke foreligger en dækningsberettigende skade. Det skal fremhæves, at der ikke er konstateret nogen form for skader i tagrummet, ligesom den uhensigtsmæssige montering ikke i sig selv opfylder skadebegrebet, jf. vores indstilling af 17. august 2019.

For så vidt angår selve vandskaden, hvor vand er trængt videre ned i beboelsen (bryggers), er dette forhold anmeldt 4 ½ år efter overtagelsen og er en følge af tagpladernes fugning med silikone/bitumemassen slipper, jf. vores forsikringstagers anmeldelse.

Uanset hvor i boligen disse fugninger forekommer, er der tale om forhold, der som led i den almindelige vedligeholdelse af ejendommen, med passende mellemrum, skal eftergås for slip/utætheder. Fugerne vil 'slippe' med tiden, hvormed der kan være risiko for vandindtrængen/vandskade.

Med hensyn til bemærkninger fra vores forsikringstagers tømrer af 8. september 2019, anfører tømreren, at han ikke har oplevet, at fuge tagsamlingen. Det ændre imidlertid ikke på, at det er almindeligt forekomne såfremt et tag er monteret uhensigtsmæssigt (taget her er ejendommens oprindelige tag fra 1973).

Tætningen er i øvrigt foretaget med materialet, som er egnet hertil, jf. taksator revurdering pr. 29. marts 2019 (bilagt klagen).

Vi må konstatere, at henset til tagets alder, og her også de efterfølgende tætninger, har fungeret efter hensigten siden 1973, da der ikke er konstateret følgeskader i tagrummet.

I relation til vores forsikringstagers konklusion skal vi anføre, at vi ikke har grundlag for at konstatere, at taget er lagt forkert eller har fejl. Vi medgiver dog, at taget er monteret uhensigtsmæssigt, hvilket dog ikke i sig selv opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. betingelsernes punkt 18.3. Hvilket i øvrigt også er tilfældet for et 'forkert langt' eller fejlmonteret tag.

For den aktuelle anmeldte vandindtrængen skal vi i det hele henvise til vores indstilling af 17. august 2019, særlig afsnittet om 'Aktuel skade'.

I den forbindelse skal vi oplyse, at vi har noteret os, at vores forsikringstager tilsyneladende tidligere har oplevet vandindtrængen, dog 'i så lille et omfang at jeg har kunne klare det selv og har derfor ikke anmeldt dette som en vandskade'. Ligesom vores forsikringstager anfører, at forholdet har været tilstede siden overtagelsen. Vi vil ikke på det foreliggende gå videre ind i dette, men forbeholder os ret til evt. at gøre forældelse gældende, jf. Forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5 shm. Forældelseslovens §§ 3 og 2.

Afslutningsvist skal vi bekræfte, at vi anfører, at vi antager, at tagpladerne er af mærket Ivarcem. Dette sker på baggrund af en umiddelbar vurdering fra Cembrit, idet vi umiddelbart vurderede, at

tagpladerne var af dette mærke. Udtalelsen vedlægges som bilag E. Vi er dog ikke gået videre ind i dette forhold, da det ikke har været muligt, at fremskaffe materiale eller oplysninger tilbage fra 1973, hvor taget blev monteret."

Til dette har klageren fremsendt brev af 15/10 2019, hvori det bl.a. er anført:

"Indledningsvist skal jeg beklage hvis jeg har fået givet en forståelse af at der har været vand indtrængning i taget de seneste 4,5 år. Dette er ikke tilfældet.

Forholdet blev opdaget efteråret 2018 (nov./dec.), hvor jeg gik i gang med at konstatere hvad der var galt og hvor slemt det var fat. I en travl hverdag med børn og 2 arbejdende forældre, blev det først anmeldt til forsikringen i februar 2019. Det er korrekt at der så siden anmeldelsen forsat kommer vand ind og ikke kun ved særlige vind og vejr forhold men generelt.

Det er korrekt Tømrerfirmaet ... ikke har oplevet at det var nødvendigt at fuge et tag før, fordi som han snakkede med jeres taksator om så er det ikke normalt kutyme ved et så-dannet tag. Jeg vælger at stole på Tømreren som må være fagmanden vedr. dette. Desuden var forsikringsselskabets taksator ikke uenig i dette.

Endnu har der ikke kunne konstateres råd eller svamp i tagrummet, desværre valgte taksatoren ikke at løfte isoleringen, da han derved kunne konstatere at der lå vand på dampspærren. Dette har jeg selv efterfølgende konstateret (se tidligere billeder). Der er dermed konstateret en forhøjet fugtighed i isoleringen og tagrummet generelt. Jeg har nu fået foretaget en fugt måling af spærrene (23,1 %) og på gangbroen (32,7 %) Grænseværdien er på 20 % og alt herover er fugtigt. Se billede dokumentation og bemærk i øvrigt at disse målinger er foretaget i tørvejr.

Hvor om alting er, så har jeg et tag som ingen anmærkning har fået i tilstandsrapporten, hvor der trænger vand ind og opfugter konstruktionen som på sigt vil forsage skade i form af svamp og råd i loftrummet. Dette må alt andet lige være en skade i efterskiftemæssigt forstand, idet mit mangelfulde tag, som forsikringsselskabet formulere det, gør at der sker vandskade i tagrummet og nu også begyndende i beboelsen (se tidligere fremsendte billede)

Forsikringsselskabet har flere gange fremført at taget er fra 1973 og dertil vil jeg sige at jeg har fuld forståelse for forsikringsselskabets afskrivningstabel hvorfor 100 % af omkostningen til et nyt tag selvfølgelig ikke kan forventes, men kun forsikringsbetaling jf. afskrivningstabellen i forsikringsvilkårene."

Hertil har selskabet i brev af 1/11 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Som vi har anført tidligere, er der her tale om et tag, som er monteret uhensigtsmæssigt. Det er imidlertid ikke i sig selv udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi må videre fastslå, at der ikke på overtagelsestidspunktet er konstateret eller godtgjort utætheder, ligesom der ikke er konstateret skade efter tidligere utætheder i form af svamp- eller rådskaade.

Vores forsikringstager anfører, at forholdet, utætheden, blev konstateret ultimo 2018, hvilket understreger, at forholdet ikke var tilstede på overtagelsestidspunktet.

Taksator har ved sin besigtigelse i marts 2019, små 4½ år efter overtagelsen, bl.a. konstateret at lodrette samlinger stedvis var fuget med elastik fuge, som gabte flere steder. Indvendigt var tætnet med tagtætningsmateriale (bitumen).

Taksator konstaterer lokale spor efter fugt/asbest, som dog vurderes at være en følge af højtryksrensning af tagbelægningen. Der konstateres ikke aktuel fugt i tagrummet. Sagens fotomateriale understøtter dette ved at vise et tørt og sundt tagrum og -konstruktion.

Supplerende bemærker taksator, at under særligt vejrlig, vil der trænge vand/fugt ind i tagrummet, hvilket er ganske forventeligt. Vand/fugt vil dog ventileres bort med tagrummets naturlige ventilation, hvilket de konkrete forhold også bevidner.

På dette grundlag må vi fastholde, at vores forsikringstager ikke har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet den 1. september 2014 forelå dækningsberettigende forhold, jf. betingelsernes punkt 18.3 shm. 3.3.

På tilsvarende måde, er det heller ikke godtgjort, at der var nærliggende risiko for skade, jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb, dels har taget tjent sit formål siden oplægningen i 1973, dels er der ikke i dag, mener end 5 år efter overtagelsen konstateret skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Derimod må vi fastholde, at den aktuelle fugt-/vandindtrængen enten skyldes særlige vejrforhold eller, og måske nok mere, at silikonefugerne/tagtætningsmaterialet slipper, hvorefter der opstår utæthed, jf. taksators observationer.

Som anført tidligere skal fuger efterses og udskiftes jævnligt som led i almindelig vedligeholdelse af ejendommen. Dette er ikke sket konkret, hvorefter vi finder det godtgjort, at de aktuelle lokale utætheder skyldes manglende vedligeholdelse, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19. f.

Sidst skal vi blot kort anføre, at den af vores forsikringstager udførte fugtmåling alene kan tages til indtægt for forholdene på de to konkrete prøvesteder på prøvetidspunktet her ultimo 2019. Det er ikke oplyst præcis hvor prøverne er udført på spær og gangbro. Der er alene oplyst vejrforhold på prøvetidspunktet og ikke forud for dette eller om prøverne er udført nær ved de utætte fuger.

For prøve på spær, kan vi blot konstateret, at på prøvetidspunktet og -stedet konkret er målt 23,1. Forholdene omkring spær er ikke beskrevet, ligesom der alene er udført én prøve. Vi kan ikke udledes noget af det medsendt billede.

For prøven på gangbro gør tilsvarende sig gældende, vi kan dog her konstatere, at prøven er udtaget på et vådt og lokalt sted, da den del af brættet, som ligger bag ved prøvetagerens hånd og gangbroens bræt ved siden af prøvestedet fremtræder fuldstændigt tørt.

Vi må i hvert fald konstatere, at såfremt disse fugtforhold havde været tilstede på overtagelsestidspunktet eller var opstået i forlængelse heraf, må det antages, at der på nuværende tidspunkt var udviklet svamp eller råd i tagrummet/-konstruktionen."

# Ankenævnet for Forsikring

9.

93894

Heroverfor har klageren i brev af 5/11 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Dog er det for mig vigtigt at præcisere at, det at forholdet blev konstateret ultimo 2018 ikke er det sammen som at skaden ikke var tilstede før, taget er det samme, forholdet blev dog først konstateret senere.

I forhold til vedligeholdelse, men jeg holde mig til tømreren som udtaler at det IKKE er normal vedligeholdelse at fuge et tag af den type som ligger på mit tag.

Vandindtrængningen er forholdsvis store mængder som ligger som vandpytter på dampspærren under isoleringen, hvorfor det heller ikke er konstateret før. Mængden sammenholdt med hyppigheden gør at det ikke kan defineres som særlige vejr forhold."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har bl.a. modtaget fotos af klagerens hus. Uddrag af de øvrige bilag gengives nedenfor.

Af tømrerfirmas tilbud af 10/2 2019 til klageren fremgår bl.a.:

|                                                                                                                                           |   |            |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|------------|------------|
| 1 Tilbudsarbejde:                                                                                                                         | 1 | 113.600,00 | 113.600,00 |
| *Udskiftning af bølge-eternit tag, tidligere bølge-eternit tag er fejl monteret, hvilke har resulteret i utætheder flere steder på taget. |   |            |            |
| *Opsætning af stillads.                                                                                                                   |   |            |            |
| *Demontering af eksisterende eternit tag.                                                                                                 |   |            |            |
| *Demontering af eksisterende taglægter.                                                                                                   |   |            |            |
| *Montering af nye T1 taglægter.                                                                                                           |   |            |            |
| *Montering af fuglegitter ved tagfod ca 38 meter.                                                                                         |   |            |            |
| *Montering af B7 sort bølge-eternit plader ca. 180m2.                                                                                     |   |            |            |
| *Montering af norton tætningsbånd på alle bølge-eternit plader.                                                                           |   |            |            |
| *Montering af rygning klodser ved rygning                                                                                                 |   |            |            |
| *Montering af 25g vinkel rygning sort. 19meter.                                                                                           |   |            |            |
| Leje af stillads: 2.500,- ex.moms.                                                                                                        |   |            |            |
| Bortkørsel ad affald. 3.000,- ex. moms.                                                                                                   |   |            |            |
| Materialer: 45.000,- ex. moms.                                                                                                            |   |            |            |
| Arbejdsløn: 63.100,- ex. moms.                                                                                                            |   |            |            |
| Ialt: 142.000,- incl moms.                                                                                                                |   |            |            |

Af tømrerfirmas mail af 11/2 2019 til klageren fremgår bl.a.:

"\*Beskrivelse af skaden:

Generelt på hele bygningen er bølge-eternit pladerne monteret forkert, der er ikke korrekt overlap på pladerne, plade samlingerne er ikke lavet korrekt. Der er mangelfuld tætningsbånd generelt på hele taget. Disse forhold resulterer i et utæt tag.

\*Årsag til skaden:

Selve årsagen er fejl montering af taget (Hele taget er fejl monteret).

\*Udbedring af skaden:

Min vurdering af skaden vil være at taget bør skiftes for at opnå en korrekt montering. På det eksisterende tag er pladerne skåret forkert og kan deres ikke genbruges.

...

\*Alder på den beskadigede del:

Min vurdering af taget alder vil være, der er fra omkring midt 70'erne (år 1975)."

Af taksators mail af 29/3 2019 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg besigtigede din ejendom den 12.03.2019, og vender hermed tilbage til det forhold, du har anmeldt:

Du har tidligere modtaget afslag på dette forhold og jeg må desværre meddele dig at vi fastholder vores afvisning.

Jeg har gennemgået de informationer, vi har omkring det anmeldte forhold, og drøftet sagen med hovedkontoret, og på den baggrund konkluderer jeg, at din forsikring ikke dækker.

...

Ved min besigtigelse kunne jeg konstatere at taget er af typen bølgeeternit og højst sandsynligt fra husets opførelse i 1973. Jeg kunne også konstatere at tagpladernes lodrette samlinger var blevet fuget med elastisk fugemasse en del steder. Der kunne ligeledes konstatere af de lodrette samlinger flere steder gabte.

Indvendig var der ligeledes tætnet med bitumen fugemasse som er beregnet til tætning af tag.

Der kunne ligeledes ses spor efter fugt/asbest, som tyder på at tagfladen på et tidspunkt er blevet højtryksrenset og der derved er trykket asbestvand ind mellem samlinger.

Der er ingen tvivl om at dette tag har nogle fejl, men fakta er at dette tag nu har ligget der i 46 år uden at der er konstateret nogen form for råd/svampeskader indvendig i loftrummet. Fakta er også at der i de 3½ år du har boede i huset, ikke er konstateret nogen form for vandskader på underliggende lofter.

Jeg er ikke i tvivl om at der i få perioder kan komme lidt vand ind mellem tagpladerne hvis det både regner og blæser meget fra den rigtige retning, men dette retfærdiggør ikke at ejerskifteforsikringen skal ind og dækket 46 år gammelt tag 3½ år efter overtagelsen.

Det er min og hovedkontorers vurdering at dette tag ikke udgør en skade i ejerskiftemæssig forstand. Forholdet opfylder ikke skadesbegrebet pkt. 18.3 i betingelserne hvor man skal sammenligne denne tagbelægning med et tilsvarende 46 år gammelt tag."

Af tømrerfirmas mail af 8/9 2019 til klageren fremgår bl.a.:

"1. Jeg har aldrig oplevet at det skal være nødvendigt at fuge mellem pladerne på et eternit tag. Det er tydeligt at dit tag ikke er monteret korrekt, hvilke medfører vand indtrængning.

2. Ved besigtigelse at dit tag sammen med taksator fra forsikringsselskabet snakkede vi om indtrængning af vand ved bryggerset fra taget. Der er ud over dette flere steder der er tegn på indtrængende vand på loftrummet.

3. Vi kunne på dagen ikke konstatere hvilke plader der er tale om. Vi kunne dog konstatere at taget er monteret helt forkert hvilke taksator også var enig i. Udover dette er der ikke er de rigtige overlap på pladerne, hvilke medfører vand indtrængning."

Af forsikringsbetingelserne 2535002 fremgår bl.a.:

## **"Skade**

### **18.3**

Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, 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. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

### **19. Hvad dækker forsikringen ikke**

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

...

f. Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. pkt. 18.3.

...

### **25.**

Eksempler på dækningsberettigende og ikke-dækningsberettigende forhold.

Ejerskifteforsikringens dækningsomfang er fastlagt i forsikringsbetingelserne. Vurderingen af, om et forhold er dækningsberettigende eller ikke-dækningsberettigende i henhold til forsikringsbetingelserne, beror på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde ...

...

Det er væsentligt at være opmærksom på, at opregningen af eksempler ikke er udtømmende, og at opregningen ikke medfører nogen udvidelse eller indskrænkning i den forsikringsdækning, der følger af bilag 1. Eksemplerne har alene til formål at give forsikringstager en generel forståelse af ejerskifteforsikringens dækningsomfang, og formålet med dette bilag er således ikke, at de i bilaget indeholdte eksempler skal kunne tillægges retlig betydning i den enkelte sag.

...

**Bygningsdel/installation**

**Eksempler på forhold, som i almindelighed vil være dækningsberettigende**

...

Tagkonstruktion

...

utæt tag, der skyldes et for lille overlæg mellem tagsten/tagplader"

## **Nævnet udtaler:**

Den forsikrede ejendom er opført i 1973 og er overtaget af klageren den 1/9 2014. Ejendommens tagbelægning stammer fra opførelsestidspunktet og består af eternitbølgeplader med asbestfibre. Imellem flere bølgeplader er der tætnet med silikone. Klageren anmeldte den 11/2 2019, at tagpladernes overlap var for lille, og at det medførte, at det regnede ind. Selskabet afviste den 25/2 2019 at yde forsikringsdækning blandt andet med henvisning til, at det ikke var godtgjort, at fejlmontering af bølgepladerne havde forårsaget vandindtrængen. Efter at have besigtiget ejendommen den 12/3 2019 oplyste selskabet, at taget var fejlagtigt udført, og at der under særlige vejrforhold kan trænge vand ind mellem tagpladerne, men at det fastholdt sin afvisning, idet der hverken kunne konstateres råd-/svampeskader indvendig i loftrummet eller vandskader på underliggende lofter, selv om taget var 46 år gammelt.

Klageren ønsker, at selskabet dækker omkostningerne til en udskiftning af tagbelægningen, jf. forsikringsbetingelsernes afskrivningstabel.

Klageren har blandt andet anført, at bølgepladerne er lagt med for lille overlap, og at det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 25, at forholdet derfor omfattes af ejerskifteforsikringens skadebegreb. Klageren har anført, at der ikke er anmærkninger i tilstandsrapporten om taget, og at der sker opfugtning af konstruktionen som følge af vandindtrængen, som på sigt vil med-

# Ankenævnet for Forsikring

13.

93894

føre svamp og råd i loftsrummet. Klageren har anført, at han har fået oplyst af et tømrerfirma, at det ikke er normalt, at et tag af den anvendte type skal fuges.

Klageren har anført, at han ved at løfte isoleringen har set vand på dampspærren, og at han har målt høj fugt på spær og på gangbro. Klageren har anført, at "Vandindtrængningen blev drøftet med taksatoren ved besigtigelsen, se mail fra tømreren som bekræfter dette. Jeg har endvidere vedlagt et billede som viser vandindtrængning fra loftet. Dette blev også vist til taksatoren ved besigtigelsen".

Selskabet har fastholdt sin afgørelse og har blandt andet anført, at der ikke kan konstateres aktuelle skader i tagkonstruktionen som følge af opfugtning, og at der henset til, at taget er 46 år gammelt, heller ikke kan antages at være risiko herfor. Selskabet har anført, at det ikke følger af forsikringsbetingelserne punkt 25, at der er forsikringsdækning, da klageren ikke har dokumenteret, at taget var utæt på overtagelsestidspunktet. Selskabet har anført, at det forhold, at klageren konstaterede utætheden ultimo 2018, understreger, at utætheden ikke var tilstede på overtagelsestidspunktet. Selskabet har anført, at fuger skal efterses og udskiftes jævnlige som led i almindelig vedligeholdelse af ejendommen, og at manglende vedligeholdelse ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19.f.

Selskabet har anført, at "den aktuelle fugt-/vandindtrængen enten skyldes særlige vejrforhold eller, og måske nok mere, at silikonefugerne/tagtætningsmaterialet slipper, hvorefter der opstår utæthed". Selskabet har anført, "at den af vores forsikringstager udførte fugtmåling alene kan tages til indtægt for forholdene på de to konkrete prøvesteder på prøvetidspunktet her ultimo 2019 ... Vi må i hvert fald konstatere, at såfremt disse fugtforhold havde været tilstede på overtagelsestidspunktet eller var opstået i forlængelse heraf, må det antages, at der på nuværende tidspunkt var udviklet svamp eller råd i tagrummet/-konstruktionen".

Af tømrerfirmas mail af 11/2 2019 til klageren fremgår bl.a., "Beskrivelse af skaden: Generelt på hele bygningen er bølge-eternit pladerne monteret forkert, der er ikke korrekt overlap på pladerne, plade samlingerne er ikke lavet korrekt. Der er mangelfuld tætningsbånd generelt på

hele taget. Disse forhold resulterer i et utæt tag. Årsag til skaden: Selve årsagen er fejl montering af taget (Hele taget er fejl monteret). Udbedring af skaden: Min vurdering af skaden vil være at taget bør skiftes for at opnå en korrekt montering. På det eksisterende tag er pladerne skåret forkert og kan deres ikke genbruges. Alder på den beskadigede del: Min vurdering af taget alder vil være, der er fra omkring midt 70'erne (år 1975)".

Af taksators mail af 29/3 2019 til klageren fremgår det, at "Jeg besigtigede din ejendom den 12.03.2019, og vender hermed tilbage til det forhold, du har anmeldt ... Ved min besigtigelse kunne jeg konstatere at taget er af typen bølgeeternit og højst sandsynligt fra husets opførelse i 1973. Jeg kunne også konstatere at tagpladernes lodrette samlinger var blevet fuget med elastisk fugemasse en del steder. Der kunne ligeledes konstatere af de lodrette samlinger flere steder gabte. Indvendig var der ligeledes tætnet med bitumen fugemasse som er beregnet til tætning af tag ... Der er ingen tvivl om at dette tag har nogle fejl, men fakta er at dette tag nu har ligget der i 46 år uden at der er konstateret nogen form for råd/svampeskader indvendig i loftrummet. Fakta er også at der i de 3½ år du har boede i huset, ikke er konstateret nogen form for vandskader på underliggende lofter. Jeg er ikke i tvivl om at der i få perioder kan komme lidt vand ind mellem tagpladerne hvis det både regner og blæser meget fra den rigtige retning, men dette retfærdiggør ikke at ejerskifteforsikringen skal ind og dækket 46 år gammelt tag 3½ år efter overtagelsen".

Af tømrerfirmas mail af 8/9 2019 til klageren fremgår det, at "1. Jeg har aldrig oplevet at det skal være nødvendigt at fuge mellem pladerne på et eternit tag. Det er tydeligt at dit tag ikke er monteret korrekt, hvilket medfører vandindtrængning. 2. Ved besigtigelse at dit tag sammen med taksator fra forsikringsselskabet snakkede vi om indtrængning af vand ved bryggerset fra taget. Der er ud over dette flere steder der er tegn på indtrængende vand på loftrummet. 3. Vi kunne på dagen ikke konstatere hvilke plader der er tale om. Vi kunne dog konstatere at taget er monteret helt forkert hvilke taksator også var enig i. Udover dette er der ikke er de rigtige overlap på pladerne, hvilke medfører vand indtrængning".

# Ankenævnet for Forsikring

15.

93894

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold vedrørende fejlmontering af og utætheder i tagbelægningen udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet, jf. herved forsikringsbetingelsernes pkt. 18.3. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tagbelægningen må antages at være fra ejendommens opførelsestidspunkt i 1973, og at der ikke er oplysninger om, at de af klagerens tømrer påpegede udførelsesfejl har medført, at der er trængt vand/fugt ind på loftet i et omfang, som ikke har kunnet bortventileres, eller som har medført skader i loftsrummet. Nævnet henviser til kendelse afsagt i sag nr. 89152. Nævnet har også lagt vægt på, at klageren først har anmeldt vandindtrængen mere end fire år efter overtagelsen.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings