Ankenævnet *for* Forsikring

Den 18. december 2019 blev i sag nr. 94226:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Domus Forsikring A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
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 udvidet ejerskifteforsikring i Domus Forsikring A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. Hun overtog huset den 12/1 2019 på baggrund af en tilstandsrapport af 3/5 2018.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

> "**1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten**
> **1.1 Tagbelægning/rygning**
> K3 I tagrum er der lysindfald (utæthed) i tagrygning ved grat mod sydvest. Note: Utætheder i tagrum kan medføre indtrængning af fygesne og regnvand.
>
> K2 I tagrum er tagrygning tætnet med mineraluld flere steder. Note: Medfører risiko for opfugtning af træværk
> …
> **1.8 Spær og lægter**
> K1 I tagrum er der fugtskjolder på træværk."

I klageskema af 25/9 2019 til nævnet samt i vedlagte bilag har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> Vi fik, ifm. montering af brændeovn, konstateret fugt på loftet og fik gennemgået problemet v. en tagmand. Han konstaterede at tagrygningen ligger for højt og at tætningsbånd ikke slutter til. Der er to bemærkninger i tilstandsrapporten om taget: en konkret lysning i én grat samt brugen af mi-

neraluld. Da den konstaterede skade gælder hele tagrygningen og ikke er nævnt i tilstandsrapporten, bad vi forsikringen om hjælp.

Vi har modtaget 3 afslag. Første afslag (uden besigtigelse) skete idet de mener at forholdet er behandlet i tilstandsrapporten. Vi bad dem revurdere sagen og de sendte en mand ud, der sagde at vi blot skulle nuldre tætningsbånden på plads. Vi valgte nu at købe en rådgiver til at vurdere om tagmanden eller forsikringen havde ret (byggesagkyndig.nu - 4000 kr.) og de vurderede, at tagmanden havde ret – og at forsikringssagen burde falde ud til vores fordel.

Herefter ville Frida havde sendt et udspecificeret overslag af operationen og da vores første tagmand ikke længere mente, at sagen var noget, der gav mening for hans lille virksomhed, bad vi en ny tagmand kigge på sagen. Han vurderede sagen på samme måde som første tagmand, men mente dog, at hele arbejdet ville være noget dyrere, end den første tagmand vurderede. Den nye tagmand beskrev opgaven og prissatte den, samt prissatte hvad den skade der var nævnt i tilstandsrapporten i sig selv ville koste, så den kunne blive trukket fra forsikringens udbetaling.

Vi fik sidste afslag 17. september og beder nu ankenævnet vurdere sagen. I fald af at ankenævnet vurderer sagen til vores fordel, vil vi gerne have refunderet rådgivningen fra byggesagkyndig.nu (kvittering haves).

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At Frida lever op til deres del af vores aftale med dem og/eller giver en tilfredsstillende forklaring på, hvorfor en konkret og afgrænset skade kan afføde et afslag på et problem der omfatter hele tagrygningen."

Selskabet har i brev af 17/10 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**Sagsfremstilling**
Vores kunde (herefter kaldet 'klager') overtog den forsikrede ejendom den 12. januar 2019, hvor forsikringen trådte i kraft. Police og vilkår er fremlagt af klager.

Den forsikrede ejendom er opført i 1996 som en etplansvilla med helvalmet tegltag med en hældning på ca. 20 grader, jf. fotos i salgsopstillingen og taksators afvisning af 22. marts 2019 (Taksators afvisning er fremlagt af klager, fotos fremlægges som bilag C. Salgsopstillingen fremlægges som bilag B).

Forsikringen blev tegnet på baggrund af en tilstandsrapport af 3. maj 2018 (vedlagt som bilag A).
…
Den 21. februar 2019 modtog vi anmeldelse af utæt rygning. Anmeldelsen er fremlagt af klager.
Vi afviste i første omgang anmeldelsen med henvisning til, at det anmeldte forhold var anmærket i tilstandsrapporten. Afvisningen er fremlagt af klager.

Klager var ikke tilfreds hermed. Klager anførte med støtte fra sin tømrer, at forholdet var af mere generel karakter end beskrivelsen i tilstandsrapporten indikerede, og at forholdet ved graten skyldes, at gratplanken var for høj. Klagers indsigelsesmail er fremlagt af klager.

> På baggrund af klagers indsigelse lod vi forholdet besigtige af en taksator. Taksator har ikke udfærdiget nogen egentlig rapport, men alene en afgørelse, som er fremlagt af klager. De tre fotos, der er vedlagt afgørelsen, fremlægges som bilag C. …
> …
> Klager var fortsat uenig og i juli modtog vi en indsigelse vedlagt rapport fra klagers byggesagkyndige, Byggesagkyndig.nu. Indsigelsen blev overgivet til vores kvalitets- og klageafdeling, som fastholdt afgørelsen og begrundelsen. Klage og korrespondance med klageafdelingen er fremlagt af klager. Afgørelsen fra klageafdelingen fremlægges som bilag D.
>
> **Vores opfattelse af sagen**
> Det er vores opfattelse, at klager med de tre anmærkninger i tilstandsrapporten, der er citeret ovenfor, inden købet af ejendommen var advaret mod utætheder i grat/rygning som alvorlige henholdsvis kritiske skader. Som anført af klager vedrører K3-anmærkningen ikke alle grater/rygninger, men alene mod sydvest. K2-anmærkningen vedr. ukorrekt tætning af tagrygning er derimod generel, ligesom anmærkningen om fugtskjoldet træværk er det. Det er derfor vores opfattelse, at klager ved købet af ejendommen måtte forvente at skulle afmontere rygnings- og gratsten for at udbedre utæthederne og udskifte tætningsmaterialet. Det er netop omkostningerne hertil – der udgør 22.000 kr. inkl. moms – som klager søger dækning for, jf. det fremlagte overslag.
>
> Det er vores opfattelse, at det anmeldte forhold ikke går ud over, hvad klager ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten måtte forvente inden købet af ejendommen, jf. punkt 4 A-C og 5B i forsikringsbetingelserne, hverken i forhold til omfang og konsekvens eller økonomi. Vi fastholder derfor vores afvisning.
>
> Uanset at vi ikke mener, vi er forpligtet hertil, da Byggesagkyndig.nu's notat ikke udgør bevis for et dækningsberettigende forhold, og da vi havde foretaget relevant taksatorbesigtigelse, vil vi gerne imødekomme klager ved at betale udgiften til rapporten fra Byggesagkyndig.nu med 4.000 kr. Klager bedes oplyse sit kontonummer, så vi kan overføre erstatning herfor.
>
> Skulle nævnet være enig med klagers vurdering, skal vi for en god ordens skyld bemærke, at vi ikke finder det godtgjort, at klagers første håndværkers (…) prisangivelser ikke skulle være korrekte. Forskellen mellem de to håndværkeres vurderinger er tilsyneladende alene prisen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har bl.a. modtaget salgsopstillingen og fotos af huset. Af taksators foto af taget fremgår det, at huset har en vinkelbygning i hver ende og valmede tage. Uddrag af de øvrige bilag gengives nedenfor.

Af police af 12/12 2018 fremgår bl.a.:

> "**For denne police gælder disse forbehold/klausuler**
> Forsikringen dækker ikke følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra fugtskjolder, der er beskrevet i tilstandsrapporten side 8 punkt 1.8 'Spær og lægter'. Når der er fugtskjolder på spær og lægter, skyldes det ofte fejl/skade i tagkonstruktionen/tagbelægningen/rygninger. Dette kan eksempelvis skyldes utætheder, og/eller manglende

ventilation, som giver risiko for opfugtning af underliggende konstruktioner. Hvor der er fugt, er der stor risiko for skimmel-, råd- og svampeskader. Det betyder for dig, at forsikringen ikke dækker denne risiko, og det bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå."

Af klagerens mail af 4/3 2019 til selskabet fremgår bl.a.:

"I har afgjort en skadeanmeldelse for os og har vurderet at skaden ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Dette mener vi ikke er korrekt, idet tilstandsrapporten kun nævner to forhold der har indflydelse på tagets tæthed: En konkret skade ét sted, netop i grat mod sydvest samt brugen af mineraluld. Dette er ikke den skade der er konstateret af den tagmand der har tilset taget. Han har beskrevet skaden således:

'Da jeg var på tageftersyn ved jer kunne jeg hurtig konstaterer at rygnings bånd overhovedet ikke klæber til tagsten nogen steder og i graterne kan båndet ikke nå helt ned i bunden af tagstenen på grund af at grat planken er for høj. Dette burde også være anført i tilstandsrapporten.'

Ovenstående er fra:[tagfirma 1]

På baggrund af … beskrivelse er der altså tale om en generel fejl/ utæthed ved hele rygningen, ikke blot en utæthed ved dén grat der er nævnt i tilstandsrapporten."

Af taksators mail af 22/3 2019 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har i dag den 22.03.2019, besigtiget jeres hus, hvor I har anmeldt utæt rygning, og der kommer vand ind.
Jeres hus er fra 1996, hvor taget også vurderes at være fra.
Ved besigtigelsen ses der generelt lysindfald ved rygningen. Lysindfaldet kommer via ventilationshuller i rygningsbåndet, og er en del af konstruktionen, forholdet er helt normalt.
Eksempel:



Ved nogen af graterne, især mod sydvest, er der et større lysindfald, som skyldes at den underste del af rygningsbåndet har sluppet sin klæbning til tagstenen.
Det er ikke unormalt at rygningsbåndet, 'flapper' op, især ved vindpåvirkede retninger. Forholdet hører under det der hedder normal vedligeholdelse, og kan vedligeholdes ved at rygningsbåndet presses ned mod tagstenen igen, evt. suppleret med en strimmel bitumen fugemasse.
Forholdet er ikke omfattet af Ejerskifteforsikringens dækning.

Årsagen til at ejerskifteforsikringen ikke dække er at forholdet er anmærket i tilstandsrapporten og at forholdet henhører under normal vedligeholdelse."

Af notat af 27/6 2019 udarbejdet af Byggesagkyndig.nu fremgår bl.a.:

"Der er flere områder hvor rygningsbånd mangler flere cm i at nå ned til tagstenene, der er stor risiko for vandindtrængning og deraf mulighed for følgeskader….
Rygningsbånd med manglende tæthed til tagsten, her kan der registreres fugtskader på underliggende træværk….
Der er generelt ved alle grater utætheder grundet manglende tæthed ved tagsten og rygningsbånd, her et eksempel hvor der er direkte udsyn da rygningsbånd ikke kan nå oversiden af tagsten. Der er stor risiko var vandindtrængning og deraf følgeskader som råd og svamp i tagkonstruktionen….
Generelt er der problemer ved alle grater på bygningen. Der kan registreres rygningsbånd uden vedhæftning til tagsten hele vejen rundt på tagfladen, deraf med stor risiko for vandindtrængning og følgeskader som råd og svampeskader.
Det anbefales ligeledes at fugtskadet træværk udskiftes inden reetablering af tagfladen.
Det anbefales at alle rygningssten og rygningsbånd afmonteres. Derefter tilrettes grater med nyt rygningsbånd så der opnås maksimal vedhæftning til tagsten og derved sikres nødvendig tæthed i tagkonstruktionen."

Af tagfirma 1s overslag af 7/8 2019 fremgår bl.a.:

BESKRIVELSE	
Hermed Overslag på tætning af rygning. Omfang: • Afmontering af rygninger. • Tagsten renses grundigt af. • Alt eventuelt råddent træ udskiftes. • Grat planker afmonteres og skæres til således rygning stenene passer til ovekant tagstern og ikke svæver i luften som nu. • Montering af nyt rygnings bånd/Kit. • Montering af rygninger igen. • understrygning efter ses og fuges hvor det er nødvendigt.	
SUBTOTAL	Kr 17.600
MOMS	Kr 4400
I ALT	22.000

Af tagfirma 2s tilbud af 10/9 2019 til klageren fremgår bl.a.:

"Efter at have inspiceret tagrygningen kan det konstateres at figaroll båndet har sluppet tagstenene mange steder, udover det stykke der berører K3 bemærkningen. Rygningen 'flyver' lidt fra stenene hist og pist hvilket gør problemet værre.

Dette kan medføre vandindtrængen som vil skade lægter og spær med tiden. Herunder er et tilbud på hvad der skal gøres for at rette op på problemet.

Tilbud

- Alle tagrygninger afmonteres.
- Eksisterende figarollbånd fjernes.
- De øverste tagsten rengøres så man får en overflade der kan klistres nyt på.
- Toplægten skiftes.
- Nyt rødt figaroll bånd monteres.
- De aftagne rygninger genmonteres i nye rygbeslag.
- Der sættes tagklokker på i de 3 valmtoppe (sårbart lige nu med hensyn til fugt indtrængen).

I alt for ovenstående: (K3 skaden i tagrummet udgør de 6500 men vil koste 8500 plus moms hvis det kun er den der skal udbedres) 35.000,00 kr. Moms 25 % 8.750,00 kr. I alt inkl. Moms: 43.750,00 kr."

Af forsikringsbetingelserne E33 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 vedligeholdelses- stand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
5. Hvilke skader dækkes ikke
…
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."

Ankenævnet *for* Forsikring

7. 94226

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen den 12/1 2019. Ejendommen er opført i 1996 med en vinkelbygning i hver ende og valmede tage. Under rygningsstenene er der anvendt Figarollrygningsbånd. Den 21/2 2019 anmeldte klageren, at der var utætheder ved tagrygningerne. Selskabet besigtigede ejendommen den 22/3 2019 og afviste at yde forsikringsdækning med henvisning til blandt andet oplysningerne i tilstandsrapporten om taget.

Af tilstandsrapporten udarbejdet til brug for salg af ejendommen fremgår det, at med karakteren K3, at "I tagrum er der lysindfald (utæthed) i tagrygning ved grat mod sydvest. Note: Utætheder i tagrum kan medføre indtrængning af fygesne og regnvand", med karakteren K2 "I tagrum er tagrygning tætnet med mineraluld flere steder. Note: Medfører risiko for opfugtning af træværk" og med karakteren K1 "K1 I tagrum er der fugtskjolder på træværk".

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udbedring af rygningerne og har blandt andet anført, at gratplanken i tagrygningerne ligger for højt, hvilket bevirker, at gratbåndet ikke kan nå helt ned i bunden af tagstenene, og at rygningsbåndene ikke klæber til tagstenene. Klageren har også anført, at det anmeldte forhold vedrører alle tagrygninger, og at det kun nævnes i tilstandsrapporten, at der er en lysning ved én grat.

Selskabet har fastholdt sin afvisning og har blandt andet anført, at klageren med de tre anmærkninger i tilstandsrapporten om taget inden købet af ejendommen var advaret mod utætheder i grat/rygning. Selskabet har uddybende anført, at mens K3-anmærkningen ikke omfatter alle grater/rygninger, er anmærkningerne om ukorrekt tætning af tagrygning og fugtskjoldet træværk generelle for taget, og at klageren måtte forvente at skulle afmontere rygnings- og gratsten for at udbedre utæthederne og udskifte tætningsmaterialet.

Selskabets taksator har i mail til klageren af 22/3 2019 endvidere anført, "Det er ikke unormalt at rygningsbåndet, 'flapper' op, især ved vindpåvirkede retninger. Forholdet hører under det der hedder normal vedligeholdelse, og kan vedligeholdes ved at rygningsbåndet presses ned

mod tagstenen igen, evt. suppleret med en strimmel bitumen fugemasse. Forholdet er ikke omfattet af Ejerskifteforsikringens dækning. Årsagen til at ejerskifteforsikringen ikke dække er at forholdet er anmærket i tilstandsrapporten og at forholdet henhører under normal vedligeholdelse".

Selskabet har tillige anført, at hvis nævnet er enig med klageren, finder selskabet det ikke godtgjort, at det første tilbud, der er væsentligt billigere end det andet tilbud, som klageren har indhentet, ikke skulle være korrekt, da forskellen mellem de to håndværkeres vurdering tilsyneladende alene er prisen. Efter at sagen er blevet indbragt for nævnet, har selskabet givet tilsagn om at dække klagerens udgift til en bygningssagkyndig undersøgelse af taget.

Af notat af 27/6 2019 udarbejdet af bygningssagkyndig på klagerens foranledning fremgår det, at "Generelt er der problemer ved alle grater på bygningen. Der kan registreres rygningsbånd uden vedhæftning til tagsten hele vejen rundt på tagfladen, deraf med stor risiko for vandindtrængning og følgeskader som råd og svampeskader. Det anbefales ligeledes at fugtskadet træværk udskiftes inden reetablering af tagfladen. Det anbefales at alle rygningssten og rygningsbånd afmonteres. Derefter tilrettes grater med nyt rygningsbånd så der opnås maksimal vedhæftning til tagsten og derved sikres nødvendig tæthed i tagkonstruktionen".

Af tagfirma 1s overslag af 7/8 2019 fremgår det, at udgiften til udbedring af tagrygningerne er anslået til 22.000 kr.

Af et andet tagfirma 2s tilbud af 10/9 2019 til klageren fremgår det, at "Efter at have inspiceret tagrygningen kan det konstateres at figaroll båndet har sluppet tagstenene mange steder, udover det stykke der berører K3 bemærkningen. Rygningen 'flyver' lidt fra stenene hist og pist hvilket gør problemet værre. Dette kan medføre vandindtrængen som vil skade lægter og spær med tiden. Herunder er et tilbud på hvad der skal gøres for at rette op på problemet … I alt for ovenstående: (K3 skaden i tagrummet udgør de 6500 men vil koste 8500 plus moms hvis det

kun er den der skal udbedres) 35.000,00 kr. Moms 25 % 8.750,00 kr. I alt inkl. Moms: 43.750,00 kr."

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 har godtgjort, at de konstaterede utætheder ved tagrygningerne udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet. Nævnet finder, at klageren på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten – herunder forholdene nævnt i tilstandsrapporten om stedvis tætning af tagryggen med mineraluld og om fugtskjolder på træværk – ikke har haft mulighed for at tage forholdet i betragtning forud for købet, jf. forsikringsbetingelserne punkt 4 og 5, bortset fra forholdet vedrørende utætheden i tagrygningen ved grat mod sydvest, der er omtalt med karakteren K3 i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at rygningsbåndene generelt mangler vedhæftning til tagstenene, og at to tagfirmaer har oplyst, at graterne ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Nævnet har også lagt vægt på den bygningssagkyndiges fotos af rygningsbåndene, og at den bygningssagkyndige har oplyst, at der kan ses skader på træværk, hvor rygningsbånd ikke slutter tæt til tagsten.

Nævnet har tillige lagt vægt på, at det må anses som nødvendigt at afmontere rygningsstenene for, at rygningsbåndene kan monteres korrekt, og at oplysningen i tilstandsrapporten om, at der er tætnet med mineraluld ikke indebærer, at klageren måtte gå ud fra, at rygningsstenene måtte afmonteres. Nævnet bemærker, at det ikke kan ses på de fremsendte fotos, at det er nødvendigt at afmontere rygningsstenene for at fjerne mineralulden.

Nævnet finder herefter, at selskabet skal genoptage sagsbehandlingen med henblik på at fastsætte erstatningen på grundlag af konkrete udbedringstilbud, der omfatter det nødvendige

udbedringsarbejde. Der kan i erstatningen foretages fradrag for forholdet vedrørende utætheden i tagrygningen ved grat mod sydvest, der er omtalt med karakteren K3 i tilstandsrapporten.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Domus Forsikring A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S, skal opgøre og udbetale erstatning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne til udbedring af utæthederne ved tagrygningen. Der kan i erstatningen foretages fradrag for forholdet vedrørende utætheden i tagrygningen ved grat mod sydvest, der er omtalt med karakteren K3 i tilstandsrapporten.
En eventuel kontanterstatning skal tillægges renter i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels