

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 19. august 2020 blev i sag nr. 95033:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Qudos Insurance A/S (under konkurs)
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 2003. Klageren overtog ejendommen den 1/5 2018 på baggrund af en tilstandsrapport af 2/8 2017.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Generel oplysning om forventet restlevetid for et tilsvarende tag af samme alder:

Den forventede restlevetid for hovedbygningens tag er ikke et konkret skøn af tagets restlevetid. Det er et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der tages således ikke højde for særlige forhold, som taget har været udsat for, f.eks. slid fra vind og vejr, manglende vedligeholdelse, materialesvigt, uvejr. Eventuelle skader, som medfører, at tagets funktion vil svigte inden for overskueligt tid, omtales i tilstandsrapporten under pkt. A.1. Tag-konstruktion/-belægning/skorsten.

Et tag består normalt af tagbelægning, undertag og inddækning. Resultatet, som du kan finde nedenfor, er baseret på den del af bygningens tag, der ifølge tabellen har den korteste forventede restlevetid. Er der foretaget en delvis udskiftning af taget, f.eks. fordi det er en vinkel af bygningen, vil det være restlevetiden af den del af bygningens tag, der har den korteste restlevetid, der oplyses.

Tagets restlevetid:

Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere.

Note: Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på undertaget

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:
Tagbelægning: 10 år eller længere
Undertag: 10 år eller længere
Inddækning: 10 år eller længere"

I klageskema af 17/3 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Anmeldt skade på undertak som av 2 besigtigelseskonsulenter i regi av Frida, og som menes å ha oppstått gjennom flere år, altså før overtakelse av huset 01.05.2018.

Skaden ble anmeldt med en gang dette ble oppdaget innenfor perioden for eierskifteforsikringen.

Tilstandsrapporten nevner ingen anmerkninger ang. undertakets tilstand og utilgjengelighet for besiktigelse.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Ber om erstatning/utbedring av undertaket basert på eierskifteforsikringens vilkår."

Selskabet har i brev af 30/4 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Sagsfremstilling

Klager kjøpte ejendommen beliggende ... med overtagelse den 1. maj 2018. I forbindelse med handlen – som er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. – tegnede klager en 5- årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos Qudos Insurance A/S på baggrund af tilstandsrapport ... I forbindelse med konkursen hos Qudos Insurance A/S tegnede klager en restperiodeforsikring hos ... Forsikring, som på tilsvarende vilkår trådte i kraft i stedet for ejerskifteforsikringen den 21. juni 2019.

Den 18. juni 2019 anmeldte klager skader ved undertag. Efter besigtigelse af undertaget afviser Frida's taksator dækning med henvisning til, at skaderne ved undertaget er opstået efter overtagelsen, idet tilstandsrapporten er uden anmærkninger herom. Klager er uenig i taksatorens vurdering. Sagen vurderes herefter af en skadebehandler, som fastholder afvisningen og dens begrundelse, hvorefter sagen overdrages til FRIDA's interne kvalitets- og klageafdeling. På grundlag af ekstern besigtigelse og vurdering fastholdes afvisningen. FRIDA's afgørelse påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

FRIDA fremlægger tilstandsrapport ... (**bilag A**), police og tilhørende forsikringsbetingelser for Ejerskifteforsikring (**bilag B**) og Restperiodeforsikring (**bilag C**), skadeanmeldelse af den 18. juni 2019 (**bilag D**) samt supplerende svar af den 27. februar 2020 fra [bygningsingeniør] (**bilag E**).

Mailkommunikation mellem FRIDA og klager, udtalelser fra klagers håndværker, ekstern besigtigelsesrapport fra [bygningsingeniør] samt afgørelse fra FRIDA's kvalitets- og klageafdeling er fremlagt af klager.

FRIDA's opfattelse af sagen

FRIDA bemærker indledningsvis, at rette part i sagen er Qudos Insurance A/S (og ikke ... Forsikring A/S), da konstateringstidspunktet og anmeldelsestidspunktet ligger før den 20. juni 2019 – inden 6 måneder efter konkursdekretets afsigelse den 20. december 2018 – og før Restperiodeforsikringens ikrafttrædelse den 21. juni 2019.

FRIDA besvarer klagen, da vi administrerer Qudos' bestand af ejerskifteforsikringer på vegne af Garantifonden for Skadesforsikringsselskaber.

Ifølge klager skal FRIDA dække en udbedring af skaderne på undertaget i henhold til forsikringsbetingelsernes vilkår, da skaderne var til stede på overtagelsestidspunktet den 1. maj 2018 og i øvrigt ikke anmærket i tilstandsrapporten.

I forbindelse med sagens seneste genbehandling ekstern bygningsingeniør ... ([bygningsingeniør]) rekvireret med henblik på bl.a. at klarlægge standen på undertaget, årsagen og omfanget til skaderne på undertaget, undertagets type og alder samt mulige udbedringsmetoder.

Sammenfattende er der ifølge [bygningsingeniør] tale om et diffusionsåbent undertag af mærket Kloeber, som er det oprindelige fra husets opførelse i 2003. Undertaget er monteret korrekt og med vibrationsdæmpere/undertagsopstrammere ved flere spærfag, som har til formål at modvirke, at undertaget blafrer (uddrag af ... Monteringsanvisning fremlægges som bilag F). Der ses revner/huller i undertaget ved vibrationsdæmperne/undertagsopstrammerne som følge af friktion, som vurderes at have været til stede på overtagelsestidspunktet. Undertaget er i dag så godt som udtjent og ikke kan forventes at være i stand til at klare den opgave, det egentligt var tiltænkt.

[Bygningsingeniør] bemærker desuden, at tagbelægningen – som udgøres af falstagsten (der henføres for at være en tilnærmelsesvis 100 % tæt tagbelægning) – ligger ensartet og tæt. Der kan ikke registreres megen lysindfald mellem tagstenene (som indikation af undertagets vandbelastning) eller tegn på vandindtrængning igennem undertaget.

Det er FRIDA's opfattelse, at forholdene ved undertaget ikke udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 1. maj 2018.

Et undertags levetid følger af dets kvalitet og den slitage, som undertaget udsættes for ved sædvanlig montering og anvendelse/funktion. Slitage følger i denne sammenhæng af, hvor meget undertaget vandbelastes (afhængigt af den overliggende type tagbelægning og tagfaldet) og påvirkes af solens UV-stråler (som nedbryder undertaget) i kombination med den mekaniske påvirkning/friktion mod bl.a. korrekt monterede vibrationsdæmpere/undertagsopstrammere.

Restperiodeforsikringen skal – tilsvarende klagers tidligere ejerskifteforsikring – alene dække forhold ved huset, som på overtagelsestidspunktet den 1. maj 2018 udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4A - 4C. Det er derudover ikke restperiodeforsikringens formål at tilsikre, at de anvendte byggematerialer – herunder undertaget – har en bestemt kvalitet og levetid.

Der er ikke konstateret fejl ved monteringen/udførelsen af undertaget eller tagbelægningen, som er ensbetydende med, at undertaget nedbrydes hurtigere, end det ellers ville være tilfældet. Da nedbrydning af undertaget som følge af UV-påvirkning – ved en korrekt udført tagbelægning – og friktion mod vibrationsdæmpere/undertagsopstrammere må betragtes som almindelig slitage, da

der ikke kan konstateres vandindtrængning eller skader på huset i øvrigt som følge af undertagets stand og da restperiodeforsikringen i øvrigt ikke skal tilsikre en bestemt kvalitet og levetid ved det anvendte undertagsprodukt, er FRIDA – efter selskabets opfattelse – ikke forpligtiget til at dække en udbedring af skaderne på undertaget.

At slidhuller og revner var til stede på overtagelsestidspunktet, kan – efter FRIDA's opfattelse – ikke føre til andet resultat.

Klagers krav bør derfor afvises."

Selskabet har i brev af 2/5 2020 til nævnet bl.a. anført:

"--- RETTELSE ---

FRIDA har i sit svar til klagen anført, at rette part i sagen er Qudos Insurance A/S og ikke ... Forsikring A/S.

Senere i svaret anfører FRIDA, at forholdet skal vurderes i forhold til Restperiodeforsikringens vilkår. Dette er selvfølgelig en fejl. Forholdet skal – da Qudos Insurance A/S er rette part i sagen – vurderes i henhold til Ejerskifteforsikringens vilkår, uanset at de pågældende vilkår i øvrigt er identiske i Restperiodeforsikringen.

Øvrige anførte i klagen står uændret."

Klageren har i brev af 11/5 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Viser til høringssvar fra Frida Forsikring og ønsker å fremsette følgende til hva som konkluderes:

Det har vært befarung av Frida Forsikring's egen taksator [selskabets taksator] samt Frida Forsikring's oppnevnte eksterne bygningsingeniør ... [bygningingeniør].

Svaret fra Frida Forsikring er ført i penn av [medarbejder i selskabet].

Innledningvis kommentar fra [bygningingeniør]'s rapport av 04.02.2020 (Undertegnedes tidligere oversendte vedlegg 10):

'Jeres anmeldelse

☐ 1) Skade på undertag ved beboelse og skaden fremgår ikke i tilstandsrapport.

Hvad dækker jeres ejerskifteforsikring:

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningen, 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.'

([medarbejder i selskabet]):

Ankenævnet for Forsikring

5.

95033

'Efter besigtigelse af undertaget afviser Frida's taksator dækning med henvisning til, at skaderne ved undertaget er **opstået efter overtagelsen, idet tilstandsrapporten er uden anmærkninger herom.**'

Kommentar: Ved befaring ble det i rapporten konstatert med bilder og beskrivelse av taksator ([selskabets taksator]): 'Undertaget er monteret, som fabrikanten har foreskrevet medholdere der skal forhindre stor bevægelse i undertaget, ved blæst.

Enkelte av disse har gjennom årene gnavet sig igjennom undertaget, som det kan ses på dette bildet.'

(Ref tidligere oversendt vedlegg 1 av 15.07.2019 fra undertegnede)

Som grunnlag for undertegneds kjøpsbeslutning og prisaksept lå tilstandsrapporten. Da denne ikke hadde noen anmerkning om skader på loftsrommet eller tilgang til dette, ble tiden etter innflytning brukt på andre deler av boligen.

Dokumenterte (tilstandsrapport) skader på undertaket ville vært et tema i kjøpsprosessen; pris/utbedring. Ved et evt salg idag vil jo dette være en verdiforringelse og helt sikkert en K-faktor i tilstandsrapporten!?

Det var kun loftrommet over carport som ble brukt for å oppbevare ting (ref [bygningssingeniør]'s observasjoner), og loftsrummet ble ikke ettergått 'bygningsteknisk' av undertegnede. (Har ingen kompetanse på dette området, – derfor eierskifteforsikring) Ved et besøk av en tømmer i annen sammenheng ble derfor skaden på undertaket oppdaget på et senere tidspunkt, men innen forsikringsperioden.

[Selskabets taksator]:

'I har overtaget huset pr. den 01-05-2018 og skaden anmelder er først konstateret efter overtagelsen her et år efter.

Skaden er desværre ikke dækket af din Ejerskifteforsikring.

Grunden til at Forsikringen ikke dækker, at i først mere end et år efter overtagelsen anmelder skaden.

Jeg skønner derfor at skaden er opstået efter overtagelsen. '

(ref tidligere oversendt vedlegg 1 fra undertegnede)

'Der ses revner/huller i undertaget ved vibrationsdæmperne/undertagsopstrammerne som følge af friktion, som vurderes at have været til stede på overtagelsestidspunktet.' (Ref [bygningssingeniør])

'Yderligere kunne vi 3-4 steder se desiderede revner / ridser diverse steder og med delvis nedhengende undertag diverse steder, men især hen mod saksespærene.' (Ref [bygningssingeniør])

'Jeg har ikke grund til at tro andet end at skaderne har været til stede inden forsikringens ikrafttræden og dermed synligt for den der har udført tilstandsrapporten. Jeg har ikke kunnet se eller registreret at der skulle have været storm eller andre ydre påvirkninger der skulle kunne gøre dette til en skade opstået alene i forsikringstiden.

Sagt på en anden måde er jeg dermed ikke enig i den tidligere konsulent betragtninger.

Jeg vil ligeledes tilføje, at jeg ikke ser at skadelidte har været meget oppe i loftsrummet i dennes tid og generelt opmærksom på tagrummet, men de har heller ikke overhovedet benyttet denne til evt. indbo, som jeg intet så af.' (ref [bygningssingeniør])

'Der er ikke konstatere fejl ved monteringen/udførelsen af undertaget eller tagbelægningen, som er ensbetydende med, at undertaget nedbrydes hurtigere, end det ellers ville være tilfældet.' (Ref [bygningssingeniør])

Avsluttende kommentarer:

Har i dette høringsvar konsentrert meg om de fakta de spesielt bygningstekniske ([selskabets taksator] og [bygningssingeniør]) har uttalt og som er oppsummert i Frida Forsikring's sitt svar til dere. Øvrig dokumentasjon er tidligere oversendt Ankenævnet.

En eierskifteforsikring er ment å dekke skader som ikke er anmerket med K1 - K2 - K3 i tilstandsrapporten, men kan komme tilsyne i forsikringsperioden.

Det forundrer undertegnede hvordan man skal kunne komme igjennom (bevise) med krav om erstatning når Frida Forsikring ved to bygningstekniske kompetansepersoner konstaterer at alt er montert som det skal og at skaden er skjedd over tid.

Allikevel mener Frida Forsikring at skaden er skjedd etter overtagelsestidspunktet.

Avslutningsvis konkluderes det i tillegg med i høringsnotatet fra Frida Forsikring:

'At slidhuller og revner var til stede på overtagelsestidspunktet, kan – efter FRIDA's opfattelse – ikke føre til andet resultat.

Klagers krav bør derfor afvises. ' (ref [medarbejder i selskabet])

Hvilken forbindelse er det da mellom en tilstandsrapport uten anmerkninger, overtakelsestidspunkt og eierskifteforsikring?"

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af mail af 15/7 2019 fra selskabets taksator fremgår bl.a.:

" Ved besigtigelse gennemgik jeres tømrer og jeg undertaget for de skader i har anmeldt.

...

Oppe i loftrummet kunne jeres tømrer vise mig flere steder hvor han, havde foretaget reparationer, som det kan ses her på disse billeder.

Ankenævnet for Forsikring

7.

95033

...

Undertaget er monteret, som fabrikanten har foreskrevet medholdere der skal forhindre stor bevægelse i undertaget, ved blæst. Enkelte af disse har igennem årene gnavet sig igennem undertaget som det kan ses på dette billede.

...

I har overtaget huset pr. den 01-05-2018 og skaden i anmelder er først konstateret efter overtagelsen her et år efter.

Skaden er desværre ikke dækket af din Ejerskifteforsikring

Grunden til at Forsikringen ikke dækker er, at i først mere end et år efter overtagelsen anmelder skaden.

Jeg skønner derfor at skaden er opstået efter overtagelsen.

Tilstandsrapporten ... der ligger, som grundlag for jeres Ejerskifteforsikring er udarbejdet den 31.07.2017 og der er i denne ikke noteret nogen skader på undertaget."

Af udtalelse af 3/10 2019 fra en tømrer- og snedkerforretning fremgår bl.a.:

"Vi har i dag, den 2. oktober 2019, gennemgået tagrummet på ... og vi kan konstatere, at undertaget på den del af huset, som blev bygget først, er meget mørt, man kan stille en finger lige igennem uden modstand.

Det er specielt der hvor der sidder undertagsstrammere, at det er tyndt og mørt, og der sidder 4 strammere midt i hvert spærfag, vindkrydsene der er af stål, slider så kraftigt på undertaget, så der kommer hul.

Undertaget er af den type, som der har været flere sager omkring, og som ikke længere må bruges.

Man kan selvfølgelig tape hullerne, men det løser jo ligesom ikke problemet, med at undertaget er råddent."

Af rapport af 4/2 2020 fra en bygningsingeniør fremgår bl.a.:

"Besigtigelse 21. januar 2020 af forholdet med partielt ødelagt og nedslidt undertag med skader over beboelse på ejendommen:

...

Til almindelig orientering blev jeg ved besigtigelsen oplyst om, at der i 2011 blev opført en tilbygning til bestående hus på ca. 20 m² og som er integreret og udført som den sydligste del af beboelsen (med et tilgængeligt tagrum)

Følgende blev konstateret udvendigt:

Vi lavede kun en kort udvendig besigtigelse af taget og som består af et traditionelt sadeltag med taghældning omkring 35 grader og beklædt med fin fals-tagstens-beklædning. Der kunne ingen steder fra jord konstateres nogen former for skader på dette. Tagbelægningen og hældningen i

kombination gør det til et solidt og modstandsdygtigt værn mod at der evt. kommer vand og fygesne ind i loftsrum.

Se i øvrigt, som dokumentation, øvrige fotos hhv. 1-4 iht. Billedrapport.

Følgende blev konstateret indvendigt:

I selve beboelsen ingen markeringer i form af vandskjolder eller lignende indikationer på loftsbeklædninger.

I tagrum ser vi 2 forskellige konstruktioner (i den sydligste del af beboelsen og carport) hhv. et traditionelt sadeltagspær med gangbro og adgang til alle undertagsflader og (i den nordligste del er det saksepær (løftet bund) og uden gangbro og adgang til alle undertagsflader dog synligt ved kip.

Den nye tilbygning ligner den sydlige del dog uden gangbro, men ingen skader synligt her.

Vores gennemgang viste, at der er mange små huller fra vibrationsdæmpere, i måske ca. hvert andet spær-felt. Dæmperne er af den 'blide' type (ukendt fabrikat) formet som lille cylinder alene udført af skumgummi mod undertagsbeklædningen. Dæmperne er sat noget uensartet og jeg talte fra 1-4 dæmpere i hver spærsektion og spærafstandene varierede fra 91-99 cm.

Der er ikke umiddelbart vurderet, at der skulle være tale om flere skader hvor der er få dæmpere end der hvor der er flere dæmpere. Dvs. det er en form for skade der er opstået ved nogle dæmpere pga. almindelig friktion. Herudover kunne der registreres enkelte skader ved overside spærkanter og det formodes også at kunne skyldes friktion / bevægelser af undertaget mod et 'stabilt' spær.

Yderligere kunne vi 3-4 steder se deciderede revner / ridser diverse steder og med delvis nedhængende undertag diverse steder, men især hen mod saksespærene. Undertaget ser ud til at være perfekt monteret og der er ingen synlige mangler rent montagemæssigt. Inde fra tagrummet var der ikke megen lysindfald ude fra hvilket vil sige, at der ikke er synlige utætheder eller sprækker ved tagbelægningen og det ser ud til at være korrekt lagt op og monteret.

Der er som nævnt ligeledes monteret undertag over carporten hvilket måske ikke havde været nødvendigt.

Til orientering er der vedr. undertaget tale om et Kloeber undertag og jeg fandt et fabriksnummer som jeg har drøftet med en af de danske importører og siden direkte med producenten i [udland]. De har pga. alder ikke kunnet finde ud af hvilket fabrikat der er tale om, men det skulle være produceret i 2002 og begge mener det ligner en tidligere udgave af Permo Light (diffusionsåbent produkt) og jeg har kun kunnet finde de ... specifikationer på nyere produktioner af dette, så relevansen anses for lav. Jeg tror ikke produktet reelt er underlødigt, men undertaget i dag er så skørt, at man med en finger formodet kan trykke sig igennem undertaget og med en negl kan man nemt ridse sig igennem.

Der er pt. ingen steder konstateret direkte eller synlige skader med vand igennem undertaget ved de opståede huller og revner. Jeg har ikke grund til at tro andet end at skaderne har været til stede inden forsikringens ikrafttræden og dermed synligt for den der har udført tilstandsrapporten. Jeg har ikke kunnet se eller registreret at der skulle have været storm eller andre ydre påvirkninger der skulle kunne gøre dette til en skade opstået alene i forsikringstiden.

Sagt på en anden måde er jeg dermed ikke enig i den tidligere konsulent betragtninger.

Jeg vil ligeledes tilføje, at jeg ikke ser at skadelidte har været meget oppe i loftsrummet i dennes tid og generelt opmærksom på tagrummet, men de har heller ikke overhovedet benyttet denne til evt. indbo, som jeg intet så af.

Generelt kan man sige, at undertaget er så godt som udtjent og ikke kan påregnes i stand til at klare den opgave den egentligt var tiltænkt.

Der er rundt regnet 150 m² beboelse i grundplan der har udfordringer med nedslidt og/eller skadet undertag og brutto vel 200 m².

Til orientering er der ikke registreret skader på taget/undertaget ved den nye tilbygning.

Jeg har valgt ikke at komme ind på evt. forslag for løsning af opgaven, såfremt selskabet mener der er tale om dækning."

Af mail af 27/2 2020 fra selskabet til bygningsingeniøren fremgår bl.a.:

"Tak for din rapport i denne sag. Vil du hjælpe os yderligere, ved at svare på nedenstående 3 spørgsmål. På forhånd tak.

- Skønnes tagbelægningen efter din vurdering tæt?
- Skønner du tagbelægningen til at være så tæt, at det ikke er nødvendigt med et undertag?
- Hvis forholdet vedrørende undertaget skulle udbedres, ville det så kunne gøres ved en understrygning af taget, frem for at skifte undertaget."

Af mail af 27/2 2020 fra bygningsingeniøren til selskabet fremgår bl.a.:

"Ja, tagbelægningen skønnes tæt for så vidt jeg husker var der ingen steder tydelig lys indfald set inde fra tagrummet (på det der var tilgængeligt) og det er som regel en god indikation på, om det kan siges at være 'utætheder'.

Til dette argument skal lægges, at der ikke er registreret skader eller tydeligt fugtaftegning på undertaget.

Ja, man kan diskutere relevansen af et undertag når tagbelægningen er monteret og lagt så fint som tilfældet er her. Til dette skal lægges, at taghældningen er så stor, at vandet afledes hurtigere og hvorved faremomentet er væsentligt mindre. Slutteligt kan jeg til dette punkt nævne, at der på trods af alderen og et ukendt antal storme i perioden fra opførelse til nu ikke kan genkendes skader på selve tagbelægningen, så min konklusion er, at tagstenen er flot og fastmonteret.

Det sidste spørgsmål er en anelse afvigende:

Det overordnede svar er nej, men jeg vil nok besvare det anderledes, dvs., hvis undertaget skal udbedres kan man bedre dele sagen op i 3 punkt er:

1. der hvor carporten er
2. der hvor der er tagrum med alm. Sadeltag
3. der hvor der er saksespær og uden adgang nedefra.

1) Hvor carporten er ser jeg det ikke nødvendigt med et undertag overhovedet for hvad skulle der ske af følgeskade? Man kan sagtens på samme vis lade nuværende undertag være for hvad kan der ske?

Såfremt man vælger dækning kan det sammenlignes med besvarelse under spørgsmål 2.

2) Hvor der er tilgængeligt tagrum og adgangsbro kan man godt erstatte undertaget med en understrykning f.eks. med bitumen. Det kræves her at der anvendes et godkendt produkt og at det udføres af et anerkendt firma mht. garanti.

3) Hvis vi tager det varme tag (saksespærene) og der hvor man ikke kan få adgang indefra, ja, der er man nødt til at tage det tunge slæb og demontere tagbelægningen, lægter og undertag og forny det hele udefra med genmontage af 'gamle' tagsten.

Dette er svarene som jeg ser det og man kan synes det er bøvlet med 3 løsninger, men det er vel den mest økonomiske, men stadig fagligt korrekt."

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, deformation, 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.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

H Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.

I Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid.

...

L Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 2003. Klageren overtog ejendommen den 1/5 2018. Den 18/6 2019 anmeldte han skader på undertaget. Han har blandt andet anført, at skaderne er opstået før overtagelsen af ejendommen, og at der i tilstandsrapporten ikke er anmærkninger om undertagets tilstand eller utilgængelighed.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdene ved undertaget ikke udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade på overtagestidspunktet den 1/5 2018. Selskabet har blandt andet anført, at "Der er ikke konstateret fejl ved monteringen/udførelsen af undertaget eller tagbelægningen, som er ensbetydende med, at undertaget nedbrydes hurtigere, end det ellers ville være tilfældet. Da nedbrydning af undertaget som følge af UV-påvirkning – ved en korrekt udført tagbelægning – og friktion mod vibrationsdæmpere/undertagsopstrammere må betragtes som almindelig slitage, da der ikke kan konstateres vandindtrængning eller skader på huset i øvrigt som følge af undertagets stand og da [ejerskifte]forsikringen i øvrigt ikke skal tilsikre en bestemt kvalitet og levetid ved det anvendte undertagsprodukt, er FRIDA – efter selskabets opfattelse – ikke forpligtiget til at dække en udbedring af skaderne på undertaget. At slidhuller og revner var til stede på overtagestidspunktet, kan – efter FRIDA's opfattelse – ikke føre til andet resultat".

Af udtalelse af 3/10 2019 fra en tømrer- og snedkerforretning fremgår det blandt andet, at "Vi har i dag, den 2. oktober 2019, gennemgået tagrummet på ... og vi kan konstatere, at undertaget på den del af huset, som blev bygget først, er meget mørt, man kan stikke en finger lige igennem uden modstand. Det er specielt der hvor der sidder undertagsstrammere, at det er tyndt og mørt, og der sidder 4 strammere midt i hvert spær-fag, vindkrydsene der er af stål, slider så kraftigt på undertaget, så der kommer hul. Undertaget er af den type, som der har været flere sager omkring, og som ikke længere må bruges. Man kan selvfølgelig tape hullerne, men det løser jo ligesom ikke problemet, med at undertaget er råddent."

Det fremgår af rapport af 4/2 2020 fra en bygningsingeniør, at "Til almindelig orientering blev jeg ved besigtigelsen oplyst om, at der i 2011 blev opført en tilbygning til bestående hus på ca. 20 m² og som er integreret og udført som den sydligste del af beboelsen (med et tilgængeligt tagrum). Følgende blev konstateret udvendigt: Vi lavede kun en kort udvendig besigtigelse af taget og som består af et traditionelt sadeltag med taghældning omkring 35 grader og beklædt med fin fals-tagstens-beklædning. Der kunne ingen steder fra jord konstateres nogen former for skader på dette. Tagbelægningen og hældningen i kombination gør det til et solidt og modstandsdygtigt værn mod at der evt. kommer vand og fygesne ind i loftsrum. ... Følgende blev konstateret indvendigt: I selve beboelsen ingen markeringer i form af vandskjolder eller lignende indikationer på loftsbeklædninger. I tagrum ser vi 2 forskellige konstruktioner (i den sydligste del af beboelsen og carport) hhv. et traditionelt sadeltagspær med gangbro og adgang til alle undertagsflader og (i den nordligste del er det saksepær (løftet bund) og uden gangbro og adgang til alle undertagsflader dog synligt ved kip. Den nye tilbygning ligner den sydlige del dog uden gangbro, men ingen skader synligt her. Vores gennemgang viste, at der er mange små huller fra vibrationsdæmpere, i måske ca. hvert andet spær-felt. Dæmperne er af den 'blide' type (ukendt fabrikat) formet som lille cylinder alene udført af skumgummi mod undertagsbeklædningen. Dæmperne er sat noget uensartet og jeg talte fra 1-4 dæmpere i hver spærsektion og spærafstandene varierede fra 91-99 cm. Der er ikke umiddelbart vurderet, at der skulle være tale om flere skader hvor der er få dæmpere end der hvor der er flere dæmpere. Dvs. det er en form for skade der er opstået ved nogle dæmpere pga. almindelig friktion. Herudover kunne der registreres enkelte skader ved overside spærkanter og det formodes også at kunne skyldes friktion / bevægelser af undertaget mod et 'stabilt' spær. Yderligere kunne vi 3-4 steder se deciderede revner / ridser diverse steder og med delvis nedhængende undertag diverse steder, men især hen mod saksespærerne. Undertaget ser ud til at være perfekt monteret og der er ingen synlige mangler rent montagemæssigt. Inde fra tagrummet var der ikke megen lysindfald ude fra hvilket vil sige, at der ikke er synlige utætheder eller sprækker ved tagbelægningen og det ser ud til at være korrekt lagt op og monteret. Der er som nævnt ligeledes monteret undertag over carporten hvilket måske ikke havde været nødvendigt. Til orientering er der vedr. undertaget tale om et Kloeber undertag og jeg fandt et fabriksnummer som jeg har drøftet

med en af de danske importører og siden direkte med producenten i [udland]. De har pga. alder ikke kunnet finde ud af hvilket fabrikat der er tale om, men det skulle være produceret i 2002 og begge mener det ligner en tidligere udgave af Permo Light (diffusionsåbent produkt) og jeg har kun kunnet finde de [udenlandske] specifikationer på nyere produktioner af dette, så relevansen anses for lav. Jeg tror ikke produktet reelt er underlødigt, men undertaget i dag er så skørt, at man med en finger formodet kan trykke sig igennem undertaget og med en negl kan man nemt ridse sig igennem. Der er pt. ingen steder konstateret direkte eller synlige skader med vand igennem undertaget ved de opståede huller og revner. Jeg har ikke grund til at tro andet end at skaderne har været til stede inden forsikringens ikrafttræden og dermed synligt for den der har udført tilstandsrapporten. Jeg har ikke kunnet se eller registreret at der skulle have været storm eller andre ydre påvirkninger der skulle kunne gøre dette til en skade opstået alene i forsikringstiden. Sagt på en anden måde er jeg dermed ikke enig i den tidligere konsultants betragtninger. Jeg vil ligeledes tilføje, at jeg ikke ser at skadelidte har været meget oppe i loftsrummet i dennes tid og generelt opmærksom på tagrummet, men de har heller ikke overhovedet benyttet denne til evt. indbo, som jeg intet så af. Generelt kan man sige, at undertaget er så godt som udtjent og ikke kan påregnes i stand til at klare den opgave den egentligt var tiltænkt. Der er rundt regnet 150 m² beboelse i grundplan der har udfordringer med nedslidt og/eller skadet undertag og brutto vel 200 m². Til orientering er der ikke registreret skader på taget/undertaget ved den nye tilbygning".

Af mail af 27/2 2020 fra selskabet til bygningsingeniøren fremgår det blandt andet, at "Tak for din rapport i denne sag. Vil du hjælpe os yderligere, ved at svare på nedenstående 3 spørgsmål. På forhånd tak. • Skønnes tagbelægningen efter din vurdering tæt? • Skønner du tagbelægningen til at være så tæt, at det ikke er nødvendigt med et undertag? • Hvis forholdet vedrørende undertaget skulle udbedres, ville det så kunne gøres ved en understrygning af taget, frem for at skifte undertaget".

Af mail af 27/2 2020 fra bygningsingeniøren til selskabet fremgår det blandt andet, at "Ja, tagbelægningen skønnes tæt for så vidt jeg husker var der ingen steder tydelig lysindfald set inde

fra tagrummet (på det der var tilgængeligt) og det er som regel en god indikation på, om det kan siges at være 'utætheder'. Til dette argument skal lægges, at der ikke er registreret skader eller tydeligt fugt aftegning på undertaget. Ja, man kan diskutere relevansen af et undertag når tagbelægningen er monteret og lagt så fint som tilfældet er her. Til dette skal lægges, at taghældningen er så stor, at vandet afledes hurtigere og hvorved faremomentet er væsentligt mindre. Slutteligt kan jeg til dette punkt nævne, at der på trods af alderen og et ukendt antal storme i perioden fra opførelse til nu ikke kan genkendes skader på selve tagbelægningen, så min konklusion er, at tagstenen er flot og fast monteret".

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 bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved undertaget, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet skal derfor udbedre undertaget i overensstemmelse med bygningsingeniørens anbefalinger i mail af 27/2 2020. Selskabet skal herefter ikke dække omkostningerne til et nyt undertag over carporten (jf. punkt 1). I tagrummet med almindeligt sadeltag, skal selskabet dække omkostningerne til en understrykning (jf. punkt 2), og i den del af tagrummet, hvor der er saksespær og uden adgang nedefra, skal selskabet dække omkostningerne til etablering af et nyt undertag (jf. punkt 3). Selskabet vil være berettiget til at foretage aldersafskrivninger i henhold ejerskifteforsikringens afskrivningsregler og til at fradrage selvrisiko.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at bygningsingeniøren på baggrund af sin besigtigelse har konstateret mange små huller fra vibrationsdæmpere, enkelte skader ved overside spærkanter, 3-4 steder med revner/ridser, delvis nedhængende undertag diverse steder, at han har vurderet, at skaderne var tilstede inden forsikringens ikrafttræden, og at klageren på baggrund af undertagets alder ikke kan have haft en forventning om, at undertaget allerede er udskiftningsklart.

Ankenævnet for Forsikring

15.

95033

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at bygningsingeniøren har anført, at "Jeg tror ikke produktet reelt er underlødigt, men undertaget i dag er så skørt, at man med en finger formodet kan trykke sig igennem undertaget og med en negl kan man nemt ridse sig igennem", og at "Generelt kan man sige, at undertaget er så godt som udtjent og ikke kan påregnes i stand til at klare den opgave den egentligt var tiltænkt".

Nævnet har også lagt vægt på, at en tømrer- og snedkerforretning på baggrund af en besigtigelse den 2/10 2019 har anført, at "vi kan konstatere, at undertaget på den del af huset, som blev bygget først, er meget mørt, man kan stikke en finger lige igennem uden modstand. Det er specielt der hvor der sidder undertagsstrammere, at det er tyndt og mørt, og der sidder 4 strammere midt i hvert spærfag, vindkrydsene der er af stål, slider så kraftigt på undertaget, så der kommer hul. Undertaget er af den type, som der har været flere sager omkring, og som ikke længere må bruges. Man kan selvfølgelig tape hullerne, men det løser jo ligesom ikke problemet, med at undertaget er råddent".

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Qudos Insurance A/S (under konkurs) v/Frida Forsikring Agentur A/S, skal udbedre undertaget i overensstemmelse med bygningsingeniørens anbefalinger i mail af 27/2 2020. Selskabet skal herefter i tagrummet med almindeligt sadeltag dække omkostningerne til en understrygning (jf. punkt 2), og i den del af tagrummet, hvor der er saksespær og uden adgang nedefra, skal selskabet dække omkostningerne til etablering af et nyt undertag (jf. punkt 3). Selskabet vil være berettiget til at foretage aldersafskrivninger i henhold ejerskifteforsikringens afskrivningsregler og til at fradrage selvrisiko. En eventuel kontanterstatning forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

95033

Klagegebyret tilbagebetales.


Peter Thønnings