

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. januar 2021 blev i sag nr. 95432:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 21/6 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Det dryppede med vand på mit badeværelse, jeg ringede til en tagspecialist som konstaterede at inddækninger var monteret forkert, rygninger, grater ikke havde fået monteret figaroll bånd, undertaget havde huller pga man havde skudt søm igennem da man byggede huset og at skotrenden var defekt. Undertaget var tapet flere steder fordi det ikke havde været monteret korrekt. Jeg anmelder det til forsikringen d. 4/3-20 og får skade nr. ..., Jeg får afvisning fra forsikringen og derfor får jeg udret problemerne selv. Da jeg så får monteret fodblik hele vejen rundt om huset fordi det heler ikke var monteret da huset blev bygget. Så opdager jeg at der ikke er monteret afstandslister. Mange af taglæggerne har fået svamp/mug, Vandet kan ikke løbe ned pga. de manglende afstandslister og undertaget er mørnet. Der ligger grene, blade og en masse skidt mellem undertag og taglægger fordi det ikke kan løbe ned. Mange steder er der folder i undertaget. De fleste steder hvor taglæggerne støtter på undertaget er der hul. Taksatoren fra Frida konstaterer at der mangler afstandslister, at der er svamp/mug på taglægger, folder i undertaget og at der hvor jeg fik vand ind havde spærrene været våde. Jeg spørger ham hans mening og han svare at hvis jeg havde ret i at afstandslister var et krav i 1986 ville jeg rimelig sikkert få udbedret problemet men jeg får i stedet en afvisning. Jeg har undersøgt om der var krav til afstandslister i 1986 hvor huset blev bygget og kom frem til at der var krav på 25 mm afstandslister.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg vil opnå at der bliver monteret ny undertag, taglægger og afstandslister."

Ankenævnet for Forsikring

2.

95432

Klageren har i mail af 11/7 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Frida forsikring skriver 'Du har overtaget ejendommen den 15. april 2015, hvilket er ca. 5 år siden. Allerede af den grund mener vi ikke det er sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet for 5 år siden var forhold, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade. Vi mener derfor ikke, at skadesbegrebet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4, er opfyldt. Det forhold, at der nu efter 5 år trænger vand ind ændre ikke på, at forsikringen dækker forhold, som på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade.'"

Jeg kan ikke forstå, hvorfor man skal tegne en ejerskifteforsikring på 10 år hvis ikke ejerskifteforsikringen dækker skaden når man opdager den efter 5 år.

Frida forsikring skriver at brug af afstandslister er en anvisning og kan ikke betragtes som en ulovlighed. Det passer ikke i følge hvad jeg har læst mig frem til og hvad de forskellige håndværker/byggesagkyndige siger. Siden 1983 skal der være afstandslister mindst 25 mm mellem spær og lægter. Taksatoren har bekræftet at der mangler afstandslister mellem undertag og taglægter. Grundet de manglende afstandslister har undertaget lavet folder mange steder, taglægterne har trykket sig på undertaget og lavet huller, vandet har svært ved at glide ned af undertaget, så undertaget mørner, der samler sig blade og en masse andet møg ved lægterne, lægterne har fået svamp/mug flere steder. Grundet vandet ikke kan glide ned af undertaget pga manglende afstandslister er der kommet vand i mit badeværelse, taksator har også bekræftet at der var en af spærrene som havde fået vand, ved badeværelset. Selvom Frida forsikring siger der ikke er en skade, så passer det jo ikke rigtigt. Jeg opdagede disse problemer med taget fordi der kom vand i mit badeværelse."

Selskabet har i brev af 18/8 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Frida Forsikring Agentur A/S (FRIDA) har modtaget klagen over Qudos Insurance A/S (QUDOS). Vi besvarer klagen, da vi administrerer QUDOS' bestand af ejerskifteforsikringer på vegne af Garanti-fonden for skadesforsikringsselskaber.

I forbindelse med konkursen hos QUDOS har klager tegnet en Restperiodeforsikring hos Domus Forsikring A/S (DOMUS), der på næsten tilsvarende vilkår som klagers Ejerskifteforsikring, omfatter forhold konstateret og anmeldt efter den 20. juni 2019 (Police og vilkår for Restperiodeforsikringen er fremlagt af klager).

De påklagede forhold er konstateret og anmeldt til FRIDA efter den 20. juni 2020, hvorfor DOMUS er rette part i ankenævns sagen.

Da FRIDA administrerer DOMUS' bestand af ejerskifteforsikringer, skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på klagen.

Sagsfremstilling

Klager køber ejendommen beliggende ... med overtagelse den 15. april 2015. Ejendommen udgøres af et tidstypisk parcelhus fra 1986. I forbindelse med handlen – som er omfattet af Lov om

forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. – tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning på baggrund af tilstandsrapport ... Forsikringspolisen med tilhørende vilkår for ejerskifteforsikringen fremlægges som bilag A. Tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

Den 24. april 2020 anmelder klager manglende afstandslisters mellem undertag og lægter, hvilket har medført skader på undertag (som ikke får luft og rådner) og lægter (svamp) samt vandindtrængning i huset. FRIDA fortager besigtigelse den 11. maj 2020 og afviser efterfølgende dækning med henvisning til, at de manglende afstandslisters ikke har ført til skade på huset eller var ulovlige i henhold til de på opførelsestidspunktet gældende lovkrav. Afgørelsen påklages til Ankenævnet for Forsikring, som anmoder klager om at påklage afgørelsen til FRIDA, hvorefter ankenævns sagen sættes i bero indtil FRIDA's afgørelse efter genbehandling foreligger. FRIDA's fastholder afgørelsen, hvorefter ankenævns sagen genoptages.

FRIDA fremlægges klagers skadeanmeldelse af den 24. april 2020 (bilag B), korrespondance mellem klager og FRIDA (bilag C), taksatorrapport (bilag D) samt supplerende oplysninger fra taksator (bilag E). FRIDA's afgørelse af den 7. juli 2020 er fremlagt af klager.

FRIDA's opfattelse af sagen

Ifølge klager skal FRIDA dække montering af nyt undertag og taglægter samt montering af afstandslisters.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at den manglende udførelse af afstandslisters udgjorde en dækningsberettigende skade/nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 15. april 2015 eller ulovlig bygningsindretning jf. Restperiodeforsikrings betingelser pkt. 4A-4C og 21A.

Skade eller nærliggende risiko for skade

Klager anfører, at de manglende afstandslisters har ført til skader på undertag og lægter som følge af manglende luft og ophobning af blade mv. ved de nederste lægter. Klager anfører desuden, at der er trængt vand ind i huset ca. 5 år efter overtagelsen den 15. april 2015.

I forbindelse med FRIDA's besigtigelse er de nederste 2 rækker tagsten er fjernet, hvorved det kan konstateres, at undertaget ved tagfoden er monteret over den nederste lægte og afsluttet ved tagrende, ligesom den næstnederste lægte er monteret oven på undertaget uden afstandsliste/-klods på spærerne. Klager har fremlagt billeder af samme forhold.

De manglende afstandslisters/-klodser mellem lægter og spær er ensbetydende med, at undertaget afvander via nedbøjningen i undertaget - der er størst mellem spærerne - som vandet søger imod, men ikke hvor lægten er fastgjort til spæret. Der kan ikke ved besigtigelsen konstateres nedbrud i lægter eller spær, ligesom det mere end 34 år gamle undertag fremstår i forventelig stand.

Tagbelægningen udgøres af betontagsten med fals (der betragtes som en tættere tagbelægning) udlagt på lægter og Monarfol-undertag. På baggrund af taksatorens og klagers billeder af tagfoden er der formentlig ikke udført afstandslisters under hele tagbelægningen, hvilket på opførelsestidspunkt i 1986 ikke var usædvanligt i forbindelser med oplægning af betontagsten. Uddrag af Sikkerhedsstyrelsens 'Oversigt over byggeskik og byggeteknik' fremlægges som bilag F.

Klager har fremlagt fotos, hvoraf det fremgår, at der steder – særligt ved skotrender og tagfod – ligger mindre aflejringer med visne blade mv. ved de nederste lægter, hvor der tilsvarende ses mindre områder/'pletter' med ældre overfladesvamp/-nedbrud uden nævneværdig betydning for lægternes funktion eller styrke. Monarfol-undertaget er med tiden i områder blevet nedbrudt af solens UV-stråler og fremstår overordnet set i forventelig stand sammenlignet med et alderstilsvarende Monarfol-undertag i almindelig god stand, som har en forventet levetid på op til 25-30 år.

Da der mere end 5 år efter overtagelsen ikke kan konstateres skader ved tagkonstruktionen som følge af de manglende afstandslister, og da standen på lægter og undertaget i øvrigt ikke afviger fra, hvad man må forvente på baggrund af tagkonstruktionens alder og datidens almindelige byggeskik ved oplægning af betontagsten, er FRIDA – efter selskabets opfattelse – ikke forpligtiget til at dække udskiftning af undertag og taglægter samt montering af afstandslister efter forsikringsbetingelsernes pkt. 4A-4C.

At der trænger vand ind i huset ca. 5 år efter overtagelsen (som følge af utæthed ved grat og undertag), ændrer – efter FRIDA's opfattelse – ikke herved og er i øvrigt ikke i sig selv dækningsberettigende. Klager har i forbindelse med skadeanmeldelsen fremsendt rapport fra Byggesagkyn-dig.nu, som bl.a. omtaler undertagets alder og den nødvendige løbende vedligeholdelse heraf. Rapporten fremlægges som bilag G.

Da de i ... rapport af den marts 2020 anførte forhold vedrørende grater, skotrender og inddækninger består i almindeligt slid af den pågældende bygningsdel, og da der ikke efter knap 5 år efter overtagelsen er påvist skader på huset som følge af det manglende rygningsbånd, er disse ikke dækningsberettigende.

Ulovlig bygningsindretning

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 21A, at klagers Restperiodeforsikring dækker lovliggørelse af ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensationen fra rette myndighed.

Det fremgår ligeledes, at manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. Ikke er en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Da der ikke er krav om udførelse af afstandslister i den på opførelsestidspunktet gældende bygningslovgivning herunder BRS 85, udgør den manglende udførelse af afstandslister ikke en dækningsberettigende ulovlig bygningsindretning jf. Restperiodeforsikringens betingelser pkt. 21A."

Selskabet har i brev af 14/9 2020 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af FRIDA skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til de af klager senest fremlagte dokumenter vedrørende afstandslister (oplagt på sagsportalen den 24. august 2020), som ikke giver anledning til ændring af selskabets opfattelse.

Klager har fremlagt uddrag fra Sikkerhedsstyrelsens 'Huseftersynsordningen – Oversigt over byggeskik og byggeteknik', uddrag af kendelse fra Nævnenes hus gengivet i årsrapport 2008 samt uddrag af artikel fra Videnscentret Bolius'.

Det antages, at klager hermed vil bevise, at der på tidspunktet for husets opførelse (1986) var lovkrav om udførelse af afstandslisters mellem lægter og spær.

Det er korrekt at der gældende for murerbranchen, som udfører tegltage (ligesom tømreren udfører betontagstensbelægning – som klagers) på opførelsestidspunktet var anvisninger i murerhåndbogen om udførelse af afstandsliste mellem lægte og undertag/spær. Der er dog ikke i BRS 85 – som var gældende på op-/udførelsestidspunktet – krav om udførelse af afstandslisters, idet anvisninger i murerhåndbogen ikke kan sidestilles med egentlige lovkrav. Klager har – efter FRI-DA's opfattelse – derfor ikke løftet sin bevisbyrde."

Til dette har klageren fremsendt mail af 19/9 2020, hvori det bl.a. er anført:

"Jeg holder stadig fast i at der er en konstruktionsfejl og at min ejerskifteforsikring skal udbedre arbejdet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 18/2 2015 fremgår bl.a.:

"1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.5 Udvendt træværk ved tag

K3 Gennembrydning i undertaget er udført uden rørkrave

Note: Der kan være risiko for vandintrængende til underliggende konstruktion."

Af tagrapport fra et tagfirma af 3/3 2020 indhentet af klageren fremgår det bl.a.:

"I rapporten gennemgår vi sikkerhed, forsikring, tag, tagbelægning, undertag, understrykning, rygninger, grater, tætningsbånd, udluftningshætter, skorstene, skotrende, inddækninger, ovenlysvinduer, kviste, træværk, tagrender, hulmur & loftisolering og giver dig vores bedste anbefalinger til, hvordan du kan nedsætte dit energiforbrug, forbedre din energimærkning og sikre dit hus mod forringelse.

...

Tag

Dit Betontegl er 34 år gammelt. Nedenfor kan du se den forventede levetid på netop din tagtype.

...

Bemærkning

Der er ikke monteret figarolbånd i rygninger og der er derved fare for vandindtrængen.

...

Vurdering

Betontegltaget er ok Det vurderes at de eksisterende betonteglsten er i god stand.

Undertag**Vurdering**

Undertag defekt Vi vurderer at det eksisterende undertag er defekt, vi har set huller i undertaget, et undertag skal være tæt.

I et undertag som er lavet af en let tagdug af plast eller fiberdug, kan der komme huller og revner, der kan resultere i råd og svamp. Et utæt undertag er en alvorlig skade, da undertagets funktion er at lede det vand, der kommer igennem den primære tagdækning (fx teglsten), og evt. kondensvand ned til tagrenden. Bliver vandet ikke ledt væk, kan der opstå råd, svamp og skimmelsvamp i tagkonstruktionens træværk.

Forbedringsforlag

Afmontering af det eksisterende tag, samt levering og montering af et nyt undertag, samt montering af det gamle tag igen.

Fra 180.000 kr.

Grater**Vurdering**

Defekter gratter Vores vurdering er at gratterne ved dine valme er i meget dårlig stand.

Forbedringsforlag

Afmontering af gratterne (rygninger) ved de afvalmet gavle, inkl. montering af nyt tætningsbånd.

Fra 20.000 kr.

Udluftningshætter**Vurdering**

Udluftningshætter ok Det vurderes at de eksisterende udluftningshætter er i god stand.

Skotrende

...

Vurdering

Skotrende defekt betontegltage De eksisterende skotrender vurderes til at være nedslidte.

Forbedringsforlag

Afmontering af teglsten ved begge sider af skotrenden, afmontering af defekte skotrender, samt montering af en nye skotrender inkl. tætningsmasse, de eksisterende betontagsten bruges igen ved begge sider af skotrenden.

Fra 100.000 kr.

Inddækninger

...

Bemærkning

Blyinddækninger ved gavltrekanter ligger forkert og der dannes derved vandpytter samt der er fundet revner i inddækninger.

Vurdering

Dårlig stand Vores vurdering er at dine inddækninger er i dårlig stand.

Forbedringsforlag

Levering og montering af en nye inddækninger i wagaflex inkl. montering af zinkinds kud."

Af "Fugt- og byggeteknisk gennemgang loft samt tagflade" af 3/4 2020 udfærdiget af en byggesagkyndig indhentet af klageren fremgår det bl.a.:

"Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse, at gennemgå boligen og undersøge de forhold som ejer har konstateret, og ønsker afklaret.

Det er af ejer [klageren] oplyst, at der lokalt ved loft i badeværelse har været indtrængende vand. Der ønskes en nærmere gennemgang af forholdet.

...

Besigtigelse

Loftrum er fortrinsvis besigtiget fra loftrum.

Tagflade besigtiget fra terræn, samt lokalt ved skade kilde på tagfladen.

Skade, kilde samt omfang loft

Der er forud for besøg konstateret indtrængende vand over badeværelse. Vand er trængt gennem forkert udført samling i undertag. Samling på undertag er ved besigtigelsen udbedret. Der var ikke ved besigtigelsen synlig eller målbar opfugtning i isolering/konstruktion.

Skade, kilde samt omfang tag

Årsag til indtrængende vand (på undertaget) er revner i samling ved rygning/grat. Bemærk i øvrigt at der til samlingen er brugt refakit - byggeteknisk set er dette en uhensigtsmæssig løsning, og der er stor risiko for skadesudvikling. Der må forventes yderligere skadesudvikling i samlinger udført på denne måde (gælder 4 hjørner på tagfladen). Det vurderes at der ved denne samling ledes vand direkte ind på undertaget.

Udbedring af skade

Refakit erstattes med enten inddækning (zink/bly) eller med en membranløsning som f.eks wakaflex.

...

Eksempel på udførsel fra leverandørens hjemmeside. Bemærk at udførsel medfører at enkelte tagsten i områder bør tages op og lægges igen.

Generel tilstandsvurdering af undertag fra loftside

Undertag viser flere steder sin alder, og der må forventes løbende vedligeholdelse af fladen (tilgængelig fra loftsrummet). Der er begyndende nedbrydning lokalt flere steder i loftsrummet. Områder kan udskæres og erstattes med efter behov. Der er flere steder hvor undertagsfladen er perforeret af søm/klips... dette er en udførselsfejl.

Der ses enkelte steder skimmel på undertaget. Forholdet vurderes primært relateret til kondensering på tagfladen periodisk.

...

Generel tilstandsvurdering af undertag fra tagside

Der er nedbrydning særligt i de områder der for lys ved tagfoden. Undertag kan lokalt ved at optage nederste række tagsten hele vejen rundt.

Levetid undertag/tag generelt

Det må forventes fortsat nedbrydning af undertaget, som derfor skal holdes under observation. Tagstens levetid bedømmes bedst ved at se om de efter nedbør er våde på undersiden."

Af selskabets udaterede taksatorrapport fremgår det bl.a.: "Ft har haft ... forbi tidligere og er nu gået i gang med at lave fodblik på taget samt ilægge figarolbånd.

I forbindelse med dette arbejde finder ft at undertaget som er udført med monarfol er hullet og mørkt samt tapet flere steder med gaffa tape.

Der ses også manglende afstandslister under lægter hvorfor det vand der trænger ind på undertaget stoppes af lægterne hvilket har givet en råd/svampe skade på lægterne (en skade af mindre karakter).

Ft fortæller at der er dryppet vand ind i entre samt i badeværelse tidligere men da ... er der ikke besigtiget indefra.

Det kunne dog ses at der har været opfugtet på udhængsspærerne.

...

Policeforbehold:

For denne police gælder disse forbehold/klausuler

- Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, bygning A punkt 1.5, 2.2, 3.3 og 6.3. Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå.

Min vurdering af de påviste skader:**1) Defekt undertag (hullet)**

Der er forbehold K3 vedr. undertaget, men jeg syntes ikke det dækker over det nuværende forhold, hvor der er tale om søm ned gennem undertaget.

Dette forhold har også været til stede ved overtagelsen for 5 år siden, og jeg kan være i tvivl om dækningen.

Såfremt vi går i dækning vil der være mulighed for regres mod den byggesagkyndige da dette også var til stede da han besigtigede.

Hvis vi går i dækning og skaden skal udbedres korrekt skal taget tages af og herefter udskiftes undertag inden tegl genmonteres på nye lægter.

Ankenævnet for Forsikring

9.

95432

Det må formodes at løbe op i ca. 200.000 kr. inkl. Moms

Der kan afskrives jfr. Tabel H og undertaget er 34 år gammelt"

Af mail fra selskabet til taksator samt supplerende oplysninger fra taksator til selskabet fremgår det bl.a.:

"Vi har modtaget en klage fra kunden over vores afgørelse i denne skadesag vedrørende manglende afstandslist, taglægter samt nyt undertag. Jeg har lige et par supplerende spørgsmål, jeg håber du kan hjælpe med.

I din rapport har du noteret

'Der ses også manglende afstandslist under lægter hvorfor det vand der trænger ind på undertaget stoppes af lægterne hvilket har givet en råd/svampe skade på lægterne (en skade af mindre karakter).'

Ejendommen er opført i år 1986 med cementtagsten. Det fremgår af byggesagen, at taget er opført uden afstandslist. Hvilket var helt almindeligt i 1986

Det var ikke et krav i 1986 da ejendommen blev opført, at der blev anvendt afstandslist. Er det din vurdering at ejendommen er opført efter gængs byggeskik?

Kunden skriver blandt andet i hans klage *'og jeres taksator har også bekræftet at der var en afspærende som havde fået vand.'*

I taksatorrapporten er noteret *'Der ses også manglende afstandslist under lægter hvorfor det vand der trænger ind på undertaget stoppes af lægterne hvilket har givet en råd/svampe skade på lægterne (en skade af mindre karakter).'*

Vil du oplyse nærmere om præcist hvad der er konstateret ved lægterne. Er det svamp eller råd. Er det overfladeråd eller er der konstateret trænedbrydning?

Kunden har overtaget ejendommen i april 2015. Er det din vurdering at der var skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 15. april 2015.

...

Hej ...

Det er opført som almindelig byggeskik på opførelsestidspunktet, det der kan ses er at der er hvide vandaftegninger og et enkelt sted er der set mindre nedbrydning af råd/gul tømmer svamp (som er en svamp der som oftest karakteriseres som råd da den er langsomt nedbrydelig). Der er tale om overfladeskade som ikke giver yderligere problemer, da taget ikke tager særligt meget vand ind.

Jeg mener ikke der er tale om et dækket forhold, da denne skade snildt kan være sket efter overtagelsen, det minimale forhold der er kan være 1-2 år gammelt og det vil ikke udvikle sig syndeligt."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

...

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.

...

21. Udvidede dækning

...

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den sikrede ejendom – der er fra 1986 – den 15/4 2015. Klageren anmeldte den 24/4 2020 en skade på taget. Klageren kræver, at selskabet dækker montering af nyt undertag, taglægter og afstandslistes.

Klageren anmeldte til selskabet, at der dryppede vand fra loftet i badeværelset, og at en tagspecialist havde konstateret, at "inddækninger var monteret forkert, rygninger, grater ikke havde fået monteret figaroll bånd, undertaget havde huller pga. man havde skudt søm igennem, da man byggede huset, og at skotrenden var defekt. Undertaget var tapet flere steder fordi det ikke havde været monteret korrekt."

Klageren har oplyst, at selskabet afviste at yde dækning i henhold ejerskifteforsikringen, og at han efter selskabets afvisning af at dække skaden påbegyndte udbedringen. Imidlertid viste det sig, da der blev monteret fodblik hele vejen rundt om huset, at der ikke var monteret afstandslistes. Han har videre anført, at mange af taglæggerne er angrebet af svamp/mug, at vandet ikke har ordentligt afløb på grund af de manglende afstandslistes, og at undertaget er mørnet. Han har anført, at der er huller de fleste steder, hvor taglæggerne støtter på undertaget. Klageren har desuden anført, at "taksatoren fra Frida konstaterer, at der mangler afstandslistes, at der er svamp/mug på taglægger, folder i undertaget, og at der, hvor jeg fik vand ind, havde spærrene været våde. Jeg spørger ham hans mening, og han svarer, at hvis jeg havde ret i at afstandslistes var et krav i 1986 ville jeg rimelig sikkert få udbedret problemet, men jeg får i stedet en afvisning. Jeg har undersøgt om der var krav til afstandslistes i 1986 hvor huset blev bygget og kom frem til at der var krav på 25 mm afstandslistes".

Selskabet har over for nævnet afvist at yde dækning under henvisning til, at der på anmeldelsestidspunktet — mere end 5 år efter overtagelsen — ikke har kunnet konstateres skader på tagkonstruktionen som følge af de manglende afstandslistes, og at lægternes og undertagets tilstand ikke aktuelt afviger fra, hvad man kan forvente på baggrund af tagkonstruktionens alder og datidens byggeskik. Selskabet har anført, at den vandindtrængen som klageren har oplevet i badeværelset ikke udgør bevis for skade eller nærliggende risiko på overtagelsestidspunktet i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at de forhold, som der fremgår af tagrapport af 3/3 2020 vedrørende grater, skotrender og inddækninger, er udtryk for almindeligt slid, og at der ikke er påvist skader på huset som følge af det manglende rygningbånd. Sel-

Ankenævnet for Forsikring

12.

95432

skabet har anført, at der ikke var krav om udførelse af afstandslistes i den gældende bygge Lovgivning herunder BR 85. Forholdet vedrørende de manglende afstandslistes udgør derfor heller ikke en dækningsberettigende ulovlig bygningsindretning i henhold til den udvidede dækning.

Af tilstandsrapport af 18/2 2015 fremgår det, at "1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten, 1.5, Udvendigt træværk ved tag, K3. Gennembrydning i under taget er ud ført uden rør krave. Note: Der kan være risiko for vandindtrængen til underliggende konstruktion".

Af tagrapport fra et tagfirma af 3/3 2020 indhentet af klageren fremgår bl.a, "Tag. Dit Betontegl er 34 år gammelt. Nedenfor kan du se den forventede levetid på netop din tagtype. ... Bemærkning. Der er ikke monteret figarolbånd i rygninger og der er derved fare for vandindtrængen. ... Vurdering. Betontegltaget er ok. Det vurderes, at de eksisterende betonteglsten er i god stand. Undertag. Vurdering. Undertag defekt. Vi vurderer at det eksisterende undertag er defekt, vi har set huller i undertaget, et undertag skal være tæt. I et undertag, som er lavet af en let tagdug af plast eller fiberdug, kan der komme huller og revner, der kan resultere i råd og svamp. Et utæt undertag er en alvorlig skade, da undertagets funktion er at lede det vand, der kommer igennem den primære tagdækning (fx teglsten), og evt. kondensvand ned til tagrenden. Bliver vandet ikke ledt væk, kan der opstå råd, svamp og skimmelsvamp i tagkonstruktionens træværk. Forbedringsforlag. Afmontering af det eksisterende tag, samt levering og montering af et nyt undertag, samt montering af det gamle tag igen. Fra 180.000 kr. ... Inddækninger ... Bemærkning. Blyinddækninger ved gavltrekanter ligger forkert og der dannes derved vandpytter, samt der er fundet revner i inddækninger. Vurdering. Dårlig stand Vores vurdering er at dine inddækninger er i dårlig stand. Forbedringsforlag. Levering og montering af en nye inddækninger i wagaflex inkl. montering af zinkinds kud."

Af "Fugt- og byggeteknisk gennemgang loft samt tagflade" udfærdiget af en byggesagkyndig af 3/4 2020 og indhentet af klageren fremgår bl.a., "det er af ejer [klageren] oplyst, at der lokalt ved loft i badeværelse har været indtrængende vand. Der ønskes en nærmere gennemgang af forholdet ... Besigtigelse. Loftrum er fortrinsvis besigtiget fra loftrum. Tagflade besigtiget fra terræn, samt lokalt ved skadekilde på tagfladen. Skade, kilde samt omfang loft. Der er forud for

besøg konstateret indtrængende vand over badeværelse. Vand er trængt gennem forkert udført samling i undertag. Samling på undertag er ved besigtigelsen udbedret. Der var ikke ved besigtigelsen synlig eller målbar opfugtning i isolering/konstruktion. Skade, kilde samt omfang tag. Årsag til indtrængende vand (på undertaget) er revner i samling ved rygning/grat. Bemærk i øvrigt, at der til samlingen er brugt refakit - byggeteknisk set er dette en uhensigtsmæssig løsning, og der er stor risiko for skadesudvikling. Der må forventes yderligere skadesudvikling i samlinger udført på denne måde (gælder 4 hjørner på tagfladen). Det vurderes at der ved denne samling ledes vand direkte ind på undertaget. Udbedring af skade. Refakit erstattes med enten inddækning (zink/bly) eller med en membranløsning som f.eks wakaflex ... Eksempel på udførsel fra leverandørens hjemmeside. Bemærk at udførsel medfører at enkelte tagsten i områder bør tages op og lægges igen. Generel tilstandsvurdering af undertag fra loftside Undertag viser flere steder sin alder, og der må forventes løbende vedligeholdelse af fladen (tilgængelig fra loftsrummet). Der er begyndende nedbrydning lokalt flere steder i loftsrummet. Områder kan udskæres og erstattes med efter behov. Der er flere steder hvor undertagsfladen er perforeret af søm/klips... dette er en udførselsfejl. Der ses enkelte steder skimmel på undertaget. Forholdet vurderes primært relateret til kondensering på tagfladen periodisk ... Generel tilstandsvurdering af undertag fra tagside Der er nedbrydning særligt i de områder der for lys ved tagfoden. Undertag kan lokalt ved at optage nederste række tagsten hele vejen rundt. Levetid undertag/tag generelt Det må forventes fortsat nedbrydning af undertaget, som derfor skal holdes under observation. Tagstens levetid bedømmes bedst ved at se om de efter nedbør er våde på undersiden."

Af selskabets udaterede taksatorrapport fremgår det, at "Ft har haft ... forbi tidligere og er nu gået i gang med at lave fodblik på taget samt ilægge figarolbånd. I forbindelse med dette arbejde finder ft at undertaget som er udført med monarfol er hullet og mørt samt tapet flere steder med gaffa tape. Der ses også manglende afstandslisters under lægter hvorfor det vand der trænger ind på undertaget stoppes af lægterne hvilket har givet en råd/svampe skade på lægterne (en skade af mindre karakter). Ft fortæller at der er dryppet vand ind i entre samt i badeværelse tidligere men da ... er der ikke besigtiget indefra. Det kunne dog ses at der har været opfugtet på udhængsspærerne ... Min vurdering af de påviste skader: 1) Defekt undertag (hullet)

Ankenævnet for Forsikring

14.

95432

Der er forbehold K3 vedr. undertaget, men jeg syntes ikke det dækker over det nuværende forhold, hvor der er tale om søm ned gennem undertaget. Dette forhold har også været til stede ved overtagelsen for 5 år siden, og jeg kan være i tvivl om dækningen. Såfremt vi går i dækning vil der være mulighed for regres mod den bygge sagkyndige da dette også var tilstede da han besigtigede. Hvis vi går i dækning og skaden skal udbedres korrekt skal taget tages af og herefter udskiftes undertag inden tegl genmonteres på nye lægter. Det må formodes at løbe op i ca. 200.000 kr. inkl. Moms Der kan afskrives jfr. Tabel H og undertaget er 34 år gammelt"

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler eller uhensigtsmæssigheder ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tagkonstruktionen er 34 år gammel, og at klageren først anmeldte problemerne med tagkonstruktionen til selskabet ca. 5 år efter hans overtagelse af ejendommen. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at der ikke er fremlagt dokumentation for forhold vedrørende tagkonstruktionen, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens basisdækningens forstand. Nævnet bemærker, at forsikringen under pkt. 5 bl.a. undtager dækning for forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse og forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid.

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har godtgjort, at det anmeldte forhold omfattes af ulovlighedsdækningen. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at der er

Ankenævnet for Forsikring

15.

95432

forhold i strid med bygningslovgivningen. Det bemærkes i øvrigt, at det er et krav for at opnå dækning i henhold til ulovlighedsdækningen, at der ikke kan opnås dispensation for en eventuel ulovlighed hos den relevante myndighed.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand