

# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. juni 2021 blev i sag nr. 96124:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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 ejerskifteforsikring. I klageskema af 23/11 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

*"Kort redegørelse for sagen*

Til klagenævnet

Jeg har en udvidet ejerskifteforsikring ved Frida.

I en udestue, som ligger i en åben forlængelse af min stue og er med gulvvarme, er der problemer med zinktaget over udestuen. I tilstandsrapporten var der beskrevet en bule på taget, men derudover var der ingen forbehold i forhold til taget. Da jeg ville have en håndværker til at udskifte pladen med bulen, får jeg oplyst at der i givet fald ikke kan gives garanti på dette, da tagkonstruktionen er forkert, således at der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig nye buler/huller i taget, hvis der ikke sættes ind med renovering af hele taget.

Jeg mener derfor at den forkerte tagkonstruktion er dækket af ejerskifteforsikringen og henviser til punkterne 4 a-c.

Anmeldelsen til Frida gik således ikke på bulen (beskrevet med K3 i tilstandsrapporten) men på selve konstruktionen, som skjult under pladerne er udført forkert i forhold til producentens anvisninger. Der er således ikke luft nok mellem det faste undertag og plader og taghældningen er for lille. Producenten af tagplader ... har foretaget besigtigelse af taget og anfører at den i tilstandsrapporten beskrevne skade (bule – nu med hul) er opstået pga bagsidekorrosi-

on/Hedvandskorrosion. Det er opstået pga manglende struktureret skillelag og for lille fald på taget, under 3 grader.

Det centrale i mit krav er at den forkerte konstruktion medfører risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig nye buler/ huller i hele taget. Den bule der var beskrevet i tilstandsrapporten kan ikke repareres med simpel udskiftning af det pladestykke hvor der var bule, da hverken håndværker eller producent vil tage ansvar for en sådan reparation.

*Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?*

Jeg mener, at den forkerte tagkonstruktion er dækket af ejerskifteforsikringen og henviser til punkterne 4 a-c. Jeg vil have dækket udgifter til at hele taget skal laves om, fordi tagkonstruktionen udfra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for at der vil udvikle sig skader."

Selskabet har i brev af 16/12 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

## **"Sagsfremstilling**

Klager køber ejendommen beliggende ... med overtagelse den 15. august 2019. 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 hos Domus Forsikring A/S (DOMUS) på baggrund af tilstandsrapport H-19....

Den 8. juni 2020 anmelder klager, at taghældningen på zinktag på tilbygning/udestue er forkert, idet den hverken opfylder bygningsreglement eller producentanvisninger. FRIDA foretager besigtigelse den 16. juli 2020, hvor der ud over de i tilstandsrapporten K3-anmærkede buler og skader ikke kan konstateres synlige skader på loftet, ligesom det ved besigtigelsen oplyses til taksatoren, at der ikke trænger vand ind. FRIDA afviser herefter dækning. Klager er uenig i afvisningen, idet hun mener, at FRIDA ikke har taget stilling til, at taget er lavet forkert i henhold til gældende normer og regler og henviser til udtalelse fra producenten. Skadebehandleren fastholder afgørelsen, som herefter påklages til FRIDA's interne kvalitets- og klageafdeling, der fastholder afvisningen med henvisning til, at den udførte tagkonstruktion ikke udgjorde en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 15. august 2019 eller i øvrigt er omfattet af ejerskifteforsikringens udvidet dækning vedrørende ulovlige bygningsindretninger i beboelsen.

Afgørelsen påklages herefter sagen til Ankenævnet for Forsikring.

FRIDA fremlægger police og tilhørende forsikringsbetingelser for Ejerskifteforsikring (bilag A), klagers skadeanmeldelse af den 8. juni 2020 (bilag B), taksatorrapport af den 17. juli 2020 fremlægges (bilag C) samt FRIDA's afgørelse af den 17. september 2020 (bilag D). Tilstandsrapporten og øvrige relevante korrespondancer er fremlagt af klager.

## **FRIDA's opfattelse af sagen**

Klagen vedrører underkonstruktionen for det oprindelige zinktag (falset) på tilbygning/udestue fra 1995 på 13 m2. Udestuen er ikke godkendt til beboelse.

Klager kræver, at FRIDA skal anerkende at den udførte underkonstruktion for zinktaget – som angiveligt er udført uden skillelag/drænlag og med lav hældning – udgør en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4A – 4C.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at underkonstruktionen udgjorde en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 15. august 2019 jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4A – 4C.

I forbindelse med FRIDA's besigtigelse kan der ikke registreres skader på taget udover de i tilstandsrapporten K3-anmærkede buler og skader på tilbygningens zinktag (værst mod vest nær tagrende), ligesom der ikke kan konstateres tegn på vandindtrængen, hvilket også bekræftes overfor taksatoren. Det kan således også konstateres, at K3-anmærkningen endnu ikke er udbedret.

Klager har bl.a. fremlagt mailkorrespondance med en teknisk medarbejder fra producenten ..., som anfører, at bulerne og skaderne på zinktaget skyldes, at der er sket en bagsidekorrosion (da bagvedliggende vand ikke bortdrænes) som følge af manglende montering af skillelag/drænlag mellem zink og undertag samt at taget er udført med for lidt fald. FRIDA har i denne forbindelse ikke modtaget fotodokumentation af det omtalte manglende skillelag/drænlag mellem zinktaget og underkonstruktionen for dette, ligesom klager i øvrigt ikke har fremlagt byggesagen fra 1995 (som ikke er offentlig tilgængelig).

Nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4A – 4C  
FRIDA bemærker indledningsvis, at klager oprindeligt anmelder, at tagkonstruktionen på udestuen er udført forkert og i strid med bygningsreglementet og producentanvisninger, men at ankenævnsklagen alene vedrører spørgsmålet om, hvorvidt tagkonstruktionen for zinktaget udgjorde en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 15. august 2019 jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4A – 4C. Hvorvidt der mere end 1 år efter overtagelsen måtte være nærliggende risiko for yderligere skader på zinktaget som følge af manglende drænlag/skillelag i kombination med lav taghældning, er i denne forbindelse irrelevant. Ligeledes er det af klager fremlagte tilbud på udførelse af tagpabelægning ... med tilhørende kantinddækning og afkapsling irrelevant.

Desuagtet skal det fremhæves, at ejerskifteforsikringens pkt. 21A (udvidet dækning) vedrørende ulovlige bygningsindretninger alene omfatter husets beboelsesdel og således ikke udestuen. Da der hverken ved FRIDA's besigtigelse (ca. 11 måneder efter overtagelsen) eller efterfølgende kan registreres eller påvises skader ved det ca. 25 år gamle zinktag udover de i tilstandsrapporten anmeldte buler og skader jf. pkt. 1.1, litra B, er det FRIDA's opfattelse, at tagkonstruktionen – ved det angiveligt manglende skillelag/drænlag og den lave hældning – ikke udgjorde en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 15. august 2019. At K3-anmærkningen endnu ikke er udbedret – med deraf følgende forværring af skaderne på zinktaget og risiko for yderligere skade på den underliggende tagkonstruktion, understøtter ikke klagers påstand. Da køb og montering af 13 m<sup>2</sup> nyt skillelag/drænlag mellem nyt zinktag og undertaget – hvormed eventuel bagvedliggende vand uanset det lave fald kan bortdrænes – øvrigt koster mindre end kr. 5.000,00, bør klagers krav afvises.

At klager ikke kan opnå garanti for gennemtæring i forbindelse med en partiel reparation af zinktaget (udskiftning af de beskadigede zinktagplader ved åbning/lukning af falsene), kan ikke føre til andet resultat."

Klageren har i brev af 30/12 2020 til selskabet med kopi til nævnet bl.a. anført:

"I forsættelse af anmeldt skade (frida: skade 65594) og pågående sag hos ankenævnet (sag 96124), da har jeg d.d. desværre konstateret, at det drypper ned indvendigt over det ene vindue og ødelagt alt det der stod i vinduet. Jeg har ydermere konstateret at tagets krydsfiner er gennemvæddet udover udhænget. Billeddokumentation er vedhæftet.

Hvordan skal jeg forholde mig i forhold til igangværende vandskade?"

Klageren har i brev af 20/1 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg vil gerne påpege at det er underligt at Frida nu anfører at de har manglet oplysninger. Jeg har svaret på alle forespørgsler, så det er i forbindelse med ankesagen, at de er kommet i tanke om noget, som jeg nu svarer på. Jeg har i vedhæftet pdf svaret på de bemærkninger FRIDA er fremkommet med i deres svar den 4. januar i det omfang det har været muligt. Det er af gode grunde jo ikke muligt at lave billeddokumentation af manglende skillelag/drænlag mellem zinktaget og underkonstruktionen for dette, da det jo vil betyde at taget skulle fjernes for at se det – det er jo lige netop det skjulte at min ejerskifteforsikring med dem skulle dække – men jeg synes at udtalelserne fra adskillige og forskellige håndværkere alle er entydig i forhold til at tagkonstruktionen er forkert. (Dokumentation fra forskellige håndværkere samt tilbud for udbedring er tidligere uploadet)

Jeg har følgende kommentarer til det FRIDA har sendt.

1. Tilbygningen er en integreret del af stuen og med gulvvarme (billede vedlagt)

2. Fra overtagelsen af ejendommen holdt jeg øje med bulen (K3'er), og ville foråret 2020 have det udbedret. Det er først på det tidspunkt, at jeg bliver gjort opmærksom på at der er nærliggende risiko for flere og nye skader pga konstruktionen. Jeg er ikke i besiddelse af byggesagen fra 1995, da jeg ikke ejede huset på det tidspunkt. Men jeg ved fra sælger og huset historik at taget er blevet skiftet inden for de sidste 5 år, da jeg købte huset. Dette bekræfter igen at taget bliver tæret op inde fra pga. af konstruktionsfejl. Se vedlagt sundhedsattest udfyldt af sælger i 2019.

3. Sagen er anmeldt indenfor det første år. Pga varigheden af forsikringsagen er der nu gået over 1 år, hvoraf de 7 måneder er gået medens sagen har været under behandling. Frida skriver, at skaden ikke er udbedret, det er ikke helt rigtigt. Jeg fik i efteråret imidlertid repareret taget i mens denne forsikringssag kører (se vedhæftet billede) Der er nu begyndt at dryppe vand ind på trods af at selve taget er blevet repareret. Dette er også anmeldt onsdag den 30. december 2020. Jeg har endnu ikke modtaget svar fra FRIDA på dette.

4. Frida skriver at køb og montering af nyt skillelag/drænlag mellem nyt zinktag og undertaget koster mindre end 5.000 kr. Det er ikke korrekt. Hvis det havde været tilfældet havde jeg fået taget lavet allerede foråret 2020, da de 5000 kr svarer til min selvrisiko 5. Problemet er ikke kun at jeg ikke kan få garanti ved udskiftning af den ene tagplade med bule, men at der er nærliggende risiko for indvendige fugt og vandskader, da taget ikke er lagt konstruktionsmæssigt korrekt."

Selskabet har i brev af 10/2 2021 til nævnet bl.a. anført:

*"Klagers indlæg af 30. december 2020 - Vandindtrængen ved vindue i udestue*

I forlængelse af klagers indlæg af den 30. december 2020 - om vandindtrængen ved vindue i udestue konstateret mere end 1 år efter overtagelsen den 15. august 2019 – blev forholdet besigtiget af FRIDA den 25. januar 2021. I denne forbindelse kunne det konstateres, at det pågældende vindue er lokaliseret umiddelbart under den i oktober 2020 udført tagaplapning af zinktaget. Ved besigtigelsen fremstod det falsede zinktag uden synlige utætheder eller tegn på gennemtæring udover den af klager udførte tagaplapning. Ved den yderste bane mod sydøst kunne der ses hvide pletter som muligt tegn på begyndende vandindtrængen ved vindskede eller vindskedeafdækning.

Ifølge taksatoren skyldes vandindtrængningen manglende rensning af tagrenden, som derfor løber over og bagud ved kraftigt regnvejr/retningsbestemt slagregn, ligesom det i øvrigt ikke kan udelukkes, at tagaplapningen er utæt. Taksatorrapport af den 28. januar 2021 fremlægges som bilag E.

Der kan ikke udover tilstandsrapportens K3-anmærkning (jf. pkt. 1,1, litra B) og den mangelsende afrensning af tagrenden konstateres forhold ved zinktaget, eller udestuens konstruktion i øvrigt, som mulig årsag til vandindtrængningen ved vinduet. Da bevisbyrden for at årsagen til den mere end 1 år efter overtagelsen registrerede vandindtrængning ved vinduet udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 15. august 2019 (jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4A – 4C) i øvrigt påhviler klager, er FRIDA – efter selskabets opfattelse – ikke forpligtiget til at meddele dækning for udbedring eller nærmere undersøgelser af tagkonstruktionen.

*Klagers indlæg af den 20. januar 2021*

Ad 1. Klager anfører, at tilbygningen er en integreret del af stuen.

Uanset at tilbygningen er udført med gulvvarme og som en integreret del af stuen, er tilbygningen i bl.a. tilstandsrapporten (bygning B) og salgsopstillingen (arealbeskrivelse side 4) udtrykkeligt adskilt fra husets samlede boligareal på 93 m<sup>2</sup>, hvorfor klager ikke med rette måtte forvente andet i forbindelse med købsaftalens indgåelse.

Hvorfor tilbygningen – efter FRIDA's opfattelse – ikke er omfattet af Ejerskifteforsikringens udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger i beboelsen jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 21A,

som i øvrigt betinget af dispensationsafslag fra myndighederne. Salgsopstillingen fremlægges som bilag F.

Ad 2 – 5. Klager anfører bl.a., at der er nærliggende risiko for flere og nye skader pga. konstruktionen, idet taget bliver tæret op indefra pga. af konstruktionsfejl, hvorfor der nu er begyndt at dryppe vand ind på trods af at selve taget er blevet repareret.

I forlængelse af besigtigelsen af den 25. januar 2021 - hvor der ikke kunne konstateres fejl ved taget som årsag til vandindtrængningen ved vinduet - er det fortsat FRIDA's opfattelse (med henvisning til bl.a. fotos af taget i bilag E), at klager ikke har påvist forhold ved taget som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 15. august 2019 og som går ud over udbedringen af tilstandsrapportens K3-anmærkning.

Klager har således heller ikke dokumenteret den påstået gennemtæring/begyndende gennemtæring af zinktaget som følge af manglende skillelag/drænlag, hvilket alene kan konstateres ved syn af undersiden af zinktaget efter destruktivt indgreb."

Til dette har klageren fremsendt brev af 28/2 2021, hvori det bl.a. er anført:

" 1) Spørgsmålet om tilbygningen er en del af beboelsen i forsikringsmæssig henseende: Frida anfører, at den integrerede udestue i salgsopstillingen er adskilt fra husets samlede boligareal på 93 m2.

Hertil skal anføres: I salgsopstillingen er bebygget areal anført til 105 m2 – heraf udestue på 12 m2. I Police fra Frida er beboelsesareal anført til 105 m2, hvilket også svarede til min forståelse af at udestuen er en integreret del af beboelsen. Fridas police bekræfter således at udestuen er en integreret del af boligen i forsikringsmæssig henseende.

## 2) Taget

Der var som anført i tilstandsrapporten K3'er ift bule på en tagplade. Denne bule holdt jeg øje med i den følgende periode indtil jeg foråret 2020 tog kontakt til en håndværker, som jeg anmoder om at skifte den bulede zinkplade. Pgl oplyser at der er problemer med tagkonstruktionen. En sagkyndig bekræfter efterfølgende dette. Jeg har løbende holdt øje med bulen i taget, og da der kommer et lille hul bliver det dækket med tagpap indtil afklaring af denne sag. Jeg har således gjort alt hvad jeg kunne for at hindre følgeskader under denne langvarige sag.

Frida anfører, at jeg ikke har dokumenteret den påståede begyndende gennemtæring, og anfører samtidig at det alene kan dokumenteres ved syn af undersiden af zinktaget efter destruktivt indgreb. Jeg har tegnet udvidet ejerskifteforsikring for at sikre dækning af skjulte skader/problemer – med andre ord for at sikre mig mod forhold som alene kan ses ved destruktivt indgreb. Jeg mener jeg har tilvejebragt den mulige dokumentation ved vurdering og udtalelse fra sagkyndig.

Frida anfører at tilbygningen ikke er omfattet af den udvidede ejerskifteforsikring med henvisning til pkt 21A. Min anmeldelse drejer sig ikke om lovliggørelse af noget (pkt 21A), men om at have et tag med nærliggende risiko for skader (pkt 4c).

## 3) Tagrende

December 2020 kom der vand ind ved et vindue. Det er efterfølgende besigtiget af taksator.

Taksator anfører med fed skrift og udråbstegn, at der er lagt tagpaplap på 4 mdr efter skadesanmeldelsen og over et år efter overtagelsen. Som anført ovenfor har jeg gjort alt hvad jeg kunne for at afværge skader siden jeg anmeldte skaden. Jeg kan ikke lave en permanent løsning, fordi sagen ikke er afklaret. Men som taksator anfører har der ud over vand ved vinduet ikke været skader på loftet i stuen, hvilket jeg tilskriver min opmærksomhed og midlertidige afværgeforanstaltninger."

Hertil har selskabet i mail af 5/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

"FRIDA har ingen bemærkninger til klagers seneste høringsvar ud over, at arealet for udestuen/tilbygningen (bygning B) i policen er medtaget i areal på udhuse – i overensstemmelse med tilstandsrapportens bygningsbeskrivelse - og således adskilt fra beboelsesarealet i henhold til policen, hvorfor udestuen/tilbygningen ikke er omfattet af forsikringens udvidede dækning herunder pkt. 21A."

Heroverfor har klageren i mail af 10/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har ikke yderligere kommentarer, men fastholder det jeg tidligere har anført:

1) I min police fra FRIDA, står der at det forsikrede beboelsesareal er på 105 m2, hvilket er det totale antal m2 på hele min beboelse inklusiv den integrerede "udestue/tilbygning". Jeg opfatter fx IKKE min carport og skur som en integreret del af beboelsen (Carport/ skur indgår i de 30 m2).

2) Jeg har tidligere sendt billeddokumentation, hvor man tydeligt kan se, at det er en integreret del/forlængelse af min stue."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget skadeanmeldelse, tilstandsrapport, tilbud på tagdækning, vurdering fra VVS-firma, taksatorrapporter m. fotos, HOME Sundhedsattest, salgsoptilling, police, forsikringsbetingelser og korrespondance mellem klager og selskabet. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af tilstandsrapporten af 18/6 2019 fremgår bl.a.:

# Ankenævnet for Forsikring

8.

96124

*Brugbare tegninger var ikke til rådighed ved huseftersynet.*

*A:*

*I bebygget areal indgår 12 m<sup>2</sup> udestue.*

*B:*

*Opførelsesår er ukendt.*

...

## Bygningsbeskrivelse:

**Boligtype:** Enfamilielshus

**Ejendommen:** Ejerbolig

**Hustype:** Kan ikke beskrives generelt

| Bygnr. | Bygn. | Anvendelse    | Opført år | Etager ud over kælder og tagetage | Bebygget areal m <sup>2</sup> |        | Udnyttet tagetage m <sup>2</sup> | Brutto etageareal m <sup>2</sup> |         |
|--------|-------|---------------|-----------|-----------------------------------|-------------------------------|--------|----------------------------------|----------------------------------|---------|
|        |       |               |           |                                   | Total                         | Kælder |                                  | Bolig                            | Erhverv |
| 1      | A     | Beboelse      | 1957      | 1                                 | 105                           | 0      | 0                                | 93                               | 0       |
| 2      | C     | Carport/udhus | 1985      | 1                                 | 17                            | 0      | 0                                | 0                                | 0       |
| 3      | B     | Tilbygning    | -         | 1                                 | 13                            | 0      | 0                                | 0                                | 0       |

Oplysningerne i skemaet er ikke baseret på faktisk opmåling, men indhentet fra foreliggende materiale, herunder BBR-ejermeddelelse eller lignende. Alle bygninger er omfattet af huseftersynet. Bygningerne er opdelt i selvstændige litra, hver gang bygningers konstruktion, funktion eller opførelsesår skifter. Rigtigheden i opgørelsen af arealernes størrelse er ikke den bygningssagkyndiges ansvar.

## B Tilbygning

### A. Primære bygningsdele

#### 1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

|                          |    |                                                                                                                                  |
|--------------------------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1 Tagbelægning/rygning | K3 | Metalplader har buler og skader:<br>- enkelte steder<br>Note: Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader.          |
| 1.6 Tagrender/tagnedløb  | K1 | Tagrende er ved besigtigelsen fyldt med vand og bladfyld.<br>Note: Der vurderes konkret ikke nærliggende risiko for følgeskader. |

VVS-firma1 har i mail af 4/6 2020 til klageren bl.a. anført følgende:

"Jeg har været ude og besigtige, skaden på Zinktaget og har kunne konstatere, At der er problemer med underlaget til Zinktaget. Der er så store lunger i taget, at det ikke kan afvande. Der er ikke brugt fugebånd, som fabrikanten kræver.

Vi må have en snak, om det videre forløb. Jeg medsender vejledning fra [leverandør af zinktage] og billeder."

VVS-grossist (producent af zinkplader) har i mail af 4/9 2020 til klageren bl.a. anført følgende:

"Jeg har nu haft tid til at se tingene igennem, efter jeg var de at se på taget. Det der er sket er en bagsidekorrosion der skyldes at der ikke er monteret et drænlag mellem zink og underlag.



# Ankenævnet for Forsikring

9.

96124

Vedr. fald på tage der er belagt med zink, så står der iTag og facade fagbeskrivelse for bånddækning 2. udgave fra 1994 at minimums fald er 5 grader. Det har ikke været mig muligt at finde en tidligere udgave, men der er ingen tvivl om at det var de beskrivelser der var gældende for tidspunktet det er udført på.

Der er i samme fagbeskrivelse en længere forklaring omkring underkonstruktions opbygningen."

Af tilbud fra ... tagdækning af 19/8 2020 fremgår bl.a. følgende:

"Vi takker for Deres forespørgsel og fremsender hermed nedenstående tilbud på tagdækning.

15 m<sup>2</sup> Levering og montering af DERBICOLOR Sort

12 lbm. Kantinddækning

5 stk. Inddækning op under tagplader

6 stk. Alu-kapsel sort

5 stk. Alu-tagfod sort

1 stk. Opbæring af materialer

1 stk. Fjernelse af affald

Entreprisesum ekskl. moms kr. 9.145, - (inkl. moms kr. 11.431,25)

Inden opstart skal Zinktag afmonteres og der skal laves kant med Xfiner ved spærender og op under tagplader, dette er ikke indregnet i vores entreprise"

Af taksatorrapport af 16/7 2020 fremgår bl.a.:

## **"1. Hvilke forhold er anmeldt til forsikringen – hvad kan konstateres?**

Kunden anmelder: Taghældning er forkert (opfylder hverken bygningsreglement eller producent-anvisninger) Det oplyses at der har været en håndværker ude for at reparerer bule/hul i taget og det er ham der fortæller at taget ikke er lagt korrekt.

Efter min besigtigelse oplyses det i en mail at taget er udført i Zink fra [leverandør af zinktage] og at problemet udover taghældningen er at der ikke er brugt fugebånd som fabrikanten kræver og det vil medføre lunger og problemer i taget.

Udestuen er fra 1995 da der førhen var en terrasse. Der er normalt ikke specifikke krav til en udestue i et bygningsreglement og dermed ej heller til taget. En udestue dækker over et uopvarmet rum.

Jf. BBR er der tale om en udestue som ikke indgår i det bebyggede areal.

Ved besigtigelsen kan jeg konstatere at der ligger lidt vand på taget. Der er lidt buler og mindre skader på overfladen værst mod vest nær tagrende. Faldet var ca. 1 grad svarende til lidt mere end 1 cm pr. lbm. Taget er med stående fals på ca. 12 mm.

Taget er på ca. 13 m<sup>2</sup>

Det vides ikke om taget er isoleret, men der er ikke synlige skader på loftet og det blev oplyst at der ikke var kommet vand ind.

## 2. Hvad er forholdets årsag?

Skadeårsag: Jeg ved ikke om den efter sigende manglende fugebånd er det samme som et strukturet skillelag som man normalt lægger mellem tagpapunderlag og zinktaget. Jeg har ikke set nogle af delene, hvilket vel kun kan ske ved at taget tages af partielt.

Der er ingen skader som følge af forholdet og skadedefinitionen er ikke opfyldt efter min mening. Der er tegnet udvidet dækning men vi har jo taget forbehold for producent anvisninger. Flere fabrikanten anbefaler at zinktaget kan lægges fra 3 grader.

## 3. Skadesomfang samt rimelig og nødvendig udbedring af forholdet - pris

Udbedring: Hvis vi skal i dækning her, skal vi efter min vurdering kun betale for at lægge det evt. manglende Vapozink skillelag og det koster mellem 2.800 - 3.000 kr. inklusiv moms på nettet. Det er med selvklæbende overlæg og hurtigt udlagt på de få m<sup>2</sup>. En rulle svarer til ca. 45 m<sup>2</sup>. De samlede omkostninger vil således ikke overstige selvriskoen på 5.000 kr.

## 4. Yderligere oplysninger og vurdering af forholdet

Jeg vurderer at forholdet er beskrevet i TR.

Jeg vil derfor afvise forholdet med at skadedefinitionen ikke er opfyldt

## 5. Vurderer du at forholdet/forholdene burde have været oplyst i tilstandsrapporten?

Nej - Den beskikkede har bemærket følgende: Metalplader har buler og skader: - enkelte steder. Note: Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader. Samt: Tagrende er ved besigtigelsen fyldt med vand og bladfyld. Note: Der vurderes konkret ikke nærliggende risiko for følgeskader."

Af taksatorrapport af 25/1 2021 fremgår bl.a.:

### "1. Hvilke forhold er anmeldt til forsikringen – hvad kan konstateres?

Kunden anmelder: Taghældning er forkert (opfylder hverken bygningsreglement eller producent-anvisninger) Det oplyses at der har været en håndværker ude for at reparere bule/hul i taget og det er ham der fortæller at taget ikke er lagt korrekt.

I mail af 30. december 2020 anmelder kunden at det drypper ned indvendigt over det ene vindue og ødelagt alt det der stod i vinduet. Jeg har ydermere konstateret at tagets krydsfiner er gennemvæddet udover udhænget.

Udestuen er fra 1995 da der førhen var en terrasse. Der er normalt ikke specifikke krav til en udestue i et bygningsreglement og dermed ej heller til taget. En udestue dækker over et uopvarmet rum.

Jf. BBR er der tale om en udestue som ikke indgår i det bebyggede areal.

Ved besigtigelsen den 25. januar 2021 var der lagt et stykke tagpap på stedet med bulen og overfladeskader. Tagpap lappen er oplyst oplagt i oktober 2020 altså 4 måneder efter skadeanmeldelsen og over et år efter overtagelsen!

Zinktaget var i øvrigt intakt bortset fra at der i den yderste bane mod sydøst var nogle hvide pletter der kunne tyde på at der var begyndende vandindtrængen ved vindskede og eller vindskede-afdækning.

Kun en destruktiv undersøgelse kan vise problemet her.

Der var ingen gennemtæring nogen steder.

Det vides ikke om taget er isoleret, men der er ikke synlige skader på loftet indvendigt.

Det var det midterste vindue at der var oplyst indtrængende vand over vinduet.

Skadestedet befinder sig lige under det sted hvor tagpappen ender på zinktaget.

Tagrenden var med en del organisk materiale og også vand, den er svær at rense på grund af afdækningen.

## 2. Hvad er forholdets årsag?

Skadeårsag: Jeg vurderer at det nu indtrængende vand skyldes at tagrenden løber over og bagud ved kraftigt regnvejr og dermed ender i udhænget over vinduet. Jeg kan dog heller ikke udelukke at tagpaplappen er utæt.

Jf. forsikringsvejret var der både den 27 og 28. december stormvejr og også dagsregn mange steder og igen den 30. december stormvejr. Det tyder på at forholdet skyldes vejrlig og manglende rensning af tagrenden. Det har intet med en skade på zinktaget at gøre

## 3. Skadesomfang samt rimelig og nødvendig udbedring af forholdet - pris

Udbedring: Oprensning af tagrender og det er ren vedligeholdelse.

## 4. Yderligere oplysninger og vurdering af forholdet

Ingen.

## 5. Vurderer du at forholdet/forholdene burde have været oplyst i tilstandsrapporten?

Nej - Den beskikkede har bemærket følgende: Metalplader har buler og skader:

- enkelte steder. Note: Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader.

Samt

Tagrende er ved besigtigelsen fyldt med vand og bladfyld. Note: Der vurderes konkret ikke nærliggende risiko for følgeskader."

Af forsikringsbetingelserne Forsikringsvilkår nr. E33 – 29. maj 2019 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 nævne-

værdigt 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.

...

## **21. Udvidet 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."

Af policen af 2/7 2019 fremgår bl.a.:

"Policen er sammen med forsikringsbetingelserne vores aftale om Ejerskifteforsikring til din ejendom. Vi beder dig derfor være opmærksom på, at oplysningerne i policen stemmer overens med de faktiske forhold.

Er du i tvivl eller er der rettelser til indholdet, må du endelig kontakte os.

Forsikringssted: ...

Tilstands og elrapport: ...

Byggeår: 1957

Beboelsesareal: 105 kvm

Areal på udhuse: 30 kvm

Flere etager: Nej

Kælder: Nej"

## **Nævnet udtaler:**

Klageren overtog den forsikrede bygning, der er opført i 1957, den 15/8 2019. Ud for ejendommens stue og i direkte integreret forbindelse med denne, er der i 1995 opført en udestue med gulvvarme og zinktag. Klageren anmeldte skader på zinktaget den 8/6 2020.

Klageren har anført, at hun af en håndværker, der skulle udbedre skader anført i tilstandsrapporten på zinktaget, er blevet gjort opmærksom på, at taget ikke er udført i overensstemmelse med producentens anvisninger, da tagets hældning er under 3 grader, og da der mangler struktureret skillelag (vapo-zink skillelag) mellem zinktaget og det underliggende tagpapunderlag. Taghældningen bevirker, at der er lunger på taget, der ikke kan afvande. Det manglende skillelag bevirker ifølge producenten af zinkpladerne og udtalelser fra håndværkere, som klageren har indhentet, at bagvedliggende vand ikke bortdrænes, hvorfor der opstår bagsidekorrosion på zinktaget. Klageren har anført, at zinktaget er skiftet, da det fremgår af sælgerens oplysninger i Home Sundhedsattesten pkt. 12.4, at tagbelægningen er udskiftet indenfor de sidste 10 år. Klageren har også anført, at udgifterne til etablering af skillelaget overstiger 5000 kr.

Klageren kræver over for nævnet, "at hele taget laves om, fordi tagkonstruktionen ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for at der vil udvikle sig skader".

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at der ikke er konstateret skader eller nærliggende risiko for skader på tagkonstruktionen, ud over det anførte i tilstandsrapporten. Selskabet har endvidere anført, at det vurderer, at montering af et struktureret skillelag kan udføres for et beløb under ejerskifteforsikringens bagatelgrænse på 5000 kr., og at klageren i øvrigt ikke har dokumenteret, at skillelaget mangler, hvilket kræver destruktive undersøgelser. Selskabet vurderer, at der er tale om det oprindelige zinktag fra 1995. Selskabet har anført, at klagerens anmeldelse i december 2020 af yderligere vandindtrængen i udestuen er blevet besigtiget af selskabets taksator, der vurderer, at årsagen er manglende tagrenderensning samt muligvis utilstrækkelig reparation af en skade på zinktaget, der var anført i tilstandsrapporten.

Hvad angår den udvidede dækning, har selskabet anført, at udestuen ikke er en del af det godkendte beboelsesareal, hvorfor det ikke er omfattet af den udvidede dækning. Selskabet har uddybende anført, at uanset at udestuen er udført med gulvvarme og som en integreret del af stuen, er denne i bl.a. tilstandsrapporten anført som bygning B og i salgsopstillingens arealbe-

skrivelse udtrykkeligt adskilt fra husets samlede boligareal på 93 m<sup>2</sup>. I anden række har selskabet anført, at dækningen er betinget af dispensationsafslag fra myndighederne, og at klageren ikke har godtgjort, at udestuens tagkonstruktion er opført i strid med byggelovgivningen.

Selskabets taksator har besigtigelsesnotat af 16/7 2020 anført, at der ligger lidt vand på taget, at dette har lidt buler og at der er mindre skader på overfladen. Han har desuden bemærket, at taghældningen er ca. 1 grad, og at der ikke indvendigt er synlige skader, ligesom der ifølge klageren ikke kommer vand ind. Taksatoren har yderligere anført, at hvis selskabet skal dække, skal man efter han vurdering kun betale for at lægge det evt. manglende Vapozink skillelag, hvilket koster mellem 2.800 - 3.000 kr. inklusiv moms, hvortil kommer lidt arbejds løn.

Selskabets taksator har i besigtigelsesnotat af 15/1 2021 bl.a. anført at, "Kunden anmelder: Taghældning er forkert (opfylder hverken bygningsreglement eller producentanvisninger). Det oplyses, at der har været en håndværker ude for at reparere bule/hul i taget, og det er ham, der fortæller at taget ikke er lagt korrekt. I mail af 30. december 2020 anmelder kunden at det drypper ned indvendigt over det ene vindue og ødelagt alt det der stod i vinduet. Jeg har ydermere konstateret at tagets krydsfiner er gennemvædet udover udhænget. Udestuen er fra 1995 da der førhen var en terrasse. Der er normalt ikke specifikke krav til en udestue i et bygningsreglement og dermed ej heller til taget. En udestue dækker over et uopvarmet rum. Jf. BBR er der tale om en udestue som ikke indgår i det bebyggede areal. Ved besigtigelsen den 25. januar 2021 var der lagt et stykke tagpap på stedet med bulen og overfladeskader. Tagpap lappen er oplyst oplagt i oktober 2020 altså 4 måneder efter skadeanmeldelsen og over et år efter overtagelsen! Zinktaget var i øvrigt intakt, bortset fra at der i den yderste bane mod sydøst var nogle hvide pletter, der kunne tyde på, at der var begyndende vandindtrængen ved vindskede og/eller vindskedeafdækning .... Skadeårsag: Jeg vurderer, at det nu indtrængende vand skyldes at tagrenden løber over og bagud ved kraftigt regnvejr, og dermed ender i udhænget over vinduet. Jeg kan dog heller ikke udelukke, at tagpaplappen er utæt. Jf. forsikringsvejret var der både den 27 og 28. december stormvejr og også dagsregn mange steder og igen den 30. de-

ember stormvejr. Det tyder på, at forholdet skyldes vejrlig og manglende rensning af tagrenden. Det har intet med en skade på zinktaget at gøre".

Af tilstandsrapport af 18/6 2019 fremgår det bl.a.: **B Tilbygning** - A. Primære bygningsdele - 1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten - 1.1 Tagbelægning/rygning: **K3**: Metalplader har buler og skader - enkelte steder. Note: Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader. 1.6 Tagrender/tagnedløb: **K1**: Tagrende er ved besigtigelsen fyldt med vand og bladfyld. Note: Der vurderes konkret ikke nærliggende risiko for følgeskader.

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

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for hendes overtagelse af ejendommen var forhold ved zinktaget over udestuen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand, når der ses bort fra de forhold – herunder anmærkningen K3 for buler og skader - der er anført i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har fremlagt sagkyndige undersøgelser, der konkret har påvist, at zinktagets levetid er nedsat i ikke ubetydelig grad som følge af konstruktionsmæssige uhensigtsmæssigheder.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at klageren først rettede henvendelse til selskabet ca. 10 måneder efter sin overtagelse af huset, og på daværende tidspunkt ikke havde iværksat tiltag for udbedring af den i tilstandsrapporten konstaterede K3-anmærkning vedr. zinktaget.

# Ankenævnet for Forsikring

16.

96124

Hvad angår forsikringens udvidede dækning finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at udestuens tag er konstrueret i strid med bygningslovgivningen på opførelses/udførelsestidspunktet. Nævnet bemærker, at ifølge forsikringsbetingelserne er manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Nævnet bemærker, at ifølge forsikringsbetingelserne er det endvidere en betingelse for dækning efter den udvidede dækning, at forsikrede giver selskabet fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Nævnet har dermed ikke fundet anledning til, at tage stilling til om udestuen er en del af "beboelsen" således som dette udtryk er anvendt i betingelsernes pkt. 21.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen  
formand