

Ankenævnet for Forsikring

Den 11. august 2021 blev i sag nr. 96171:

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. Ejendommen er opført i 1840 og er overtaget af klageren den 1/9 2019. Af tilstandsrapporten af 12/6 2019 fremgår bl.a.:

Bemærkninger

1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?

Ja ☐ Nej ☒ Bygning _____

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?

☒ ☐ AB _____

A

Det lille lofttrum over trappen er besigtiget fra loftlemmen kunne pga trange pladsforhold og isolering ikke besigtiges.

Tagrummet over resten af tagetagen er udført med lofter til kip.

Tag mod vejen er besigtiget fra terræn grundet højde.

Der blev ikke konstateret nogen adgang til en evt. krybekælder.

B

Taget på udhuset er ikke besigtiget grundet begroning.

...

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. Tagkonstruktion/-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 mellem 5 og 10 år.

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: mellem 5 og 10 år

Inddækning: mellem 5 og 10 år

...

Ankenævnet for Forsikring

2.

96171

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse	
A.	Primære bygningsdele	
1.	Tagkonstruktion/-belægning/skorsten	
1.1	Tagbelægning/rygning	K3 Der er enkelte tagsten som ikke ligger korrekt. Note: Der kan være risiko for vandindtrængen.

I klageskema af 1/12 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Skade på undertag hvis omfang og årsag først kunne konstateres, da gamle tagsten (23 år gamle) var fjernet.

Skaden på undertaget blev besigtiget 1 uge efter taget var fjernet af taksator fra Frida Forsikring. Der var forud sendt foto til Frida af skaden. Frida har meddelt at de dækker skade på undertag, men ikke vil dække udgift til fjernelse af det gamle tag så skaden kunne blive repareret.

Se vedhæftede mailkorrespondance vedr. [den forsikrede ejendom]

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At de dækker de udgifter jeg har betalt for udbedring af skaden på et samlet beløb af kr. 262.555"

Selskabet har i brev af 21/1 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager køber ejendommen beliggende [den forsikrede ejendom] med overtagelse den 1. september 2019. I forbindelse med handlen – som er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. – tegner klager en 5-årig Ejerskifteforsikring med basis dækning hos DOMUS på baggrund af tilstandsrapport ... Tilstandsrapporten fremlægges som Bilag A. Police og tilhørende vilkår for Ejerskifteforsikring fremlægges som bilag B.

Den 27. maj 2020 foretager klager følgende skadeanmeldelse: 'Har dags dato talt med medarbejder hos FRIDA. I forbindelse med at der skal lægges nyt tag (ca. 75 kvadratmeter i alt) har håndværkerne fjernet hele det gamle tag på ejendommen [den forsikrede ejendom]. Det gamle undertage er ikke korrekt monteret hvilket har medført råd og svamp i spær. Håndværkerne vil tage billeder af dette. Den gamle isolering er våd og skal udskiftes og flere spær skal ligeledes udskiftes. Da taget er fjernet vil vi gerne bede om at der hurtigst muligt kommer en taksator og besigtiger skaderne.'. Klager fremsender fotos den efterfølgende dag. Skadeanmeldelsen og tilhørende fotos fremlægges som bilag C.

Den 2. juni 2020 foretager FRIDA besigtigelse, hvor tagsten, lægter og undertag fjernet og der var oplagt en presenning. Via opstillet stillads kan taksatoren konstatere flere fugtskader ved husets tagflade mod baggård samt forkert opklodsning af lægter på tagflade mod gade. FRIDA's taksatorrapport af den 2. juni 2020 fremlægges som bilag D.

Den 4. juni 2020 fremsender klager uspecificeret tilbud fra [tømrervirksomheden] med reference til aftale med FRIDA's taksator. Tilbud af den 4. juni 2020 fra [tømrervirksomheden] fremlægges som bilag E.

Den 6. juli 2020 meddeler FRIDA dækning for udskiftning af nyt undertag, klemplister og våd isolering på tagflade mod gårdside/baggård samt udskiftning af undertag og klemplister samt spæropretning af bjælkespær på tagflade mod gade i henhold til taksatorens registreringer og anvisninger. Som svar herpå meddeler klager, at fugtskaderne ikke skyldes tilstandsrapportens anmærkning vedrørende utætheder i tagfladen og derfor ikke er omfattet af forbeholdet. Klager efterspørger nærmere dækningstilsagn. Den 21. juli 2020 oplyser klager, at taget nu er udbedret og fremsender uspecificerede fakturaer fra [murerfirmaet] og [tømrervirksomheden] omfattende reparation af facader, brandmur, udførelse af nyt tag med muret rygning, udskiftning af isolering mv. i forbindelse med renovering af tag. Klager rykker efterfølgende for udbetaling af erstatning i henhold til de fremsendte fakturaer. Den 7. september 2020 meddeler FRIDA, at dækningen ikke omfatter klagers i forvejen planlagte udskiftning af tagbelægningen samt nødvendigt renovering af brandkamme i forbindelse hermed.

Klager er uenig heri, da hele tagbelægningen - ifølge klager - måtte fjernes, for at kunne konstatere skadens omfang og fremsender i samme forbindelse andre/nyere fakturaer fra [murerfirmaet] og [tømrervirksomheden] vedrørende udskiftning af tag og undertag samt udbedring af rådskalet træværk i tagkonstruktionen. Den 6. november 2020 fremsender FRIDA en udspecificering af dækningen og meddeler klager, at der indhentes kontrolpris på det dækningsberettigende arbejde. Klager er stadigvæk uenig og mener bl.a., at udskiftning af tagbelægningen ikke var planlagt. FRIDA fastholder den opgjorte dækning, hvorefter sagen påklages til Ankenævnet for Forsikring.

Supplerende korrespondance mellem FRIDA og klager for perioden fra den 4. juni 2020 til den 10. december 2020 fremlægges som bilag F. [Faktura 1] fra [murerfirmaet] fremlægges som bilag G. [Faktura 2] og [faktura 3] fra [tømrervirksomheden] fremlægges som bilag H. [Faktura 4] fra [murerfirmaet] fremlægges som bilag I. [Faktura 5] fra [tømrervirksomheden] fremlægges som bilag J. Den øvrige relevante korrespondance mellem FRIDA og klager er fremlagt af klager.

FRIDA's opfattelse af sagen

Klager kræver, at FRIDA skal dække de samlede udbedringsomkostninger herunder udskiftning af tagbelægningen på i alt kr. 262.555,00.

Klager oplyser i sin skadeanmeldelse af den 27. maj 2020, at der efter fjernelse af hele den gamle tagbelægning – som foretages i forbindelse med, at der skal lægges nyt tag – konstateres råd- og svampeskader på spær samt våd isolering som følge af, at undertaget ikke er korrekt monteret.

Efter FRIDA's opfattelse må det på baggrund af skadeanmeldelsens utvetydige beskrivelse af situationen - under hvilken skaderne konstateres - lægges til grund, at udskiftningen af tagbelægningen var planlagt og iværksat af klager forinden konstateringen af fugtskaderne. Da klager således ikke har lidt et økonomisk tab for udbedringsomkostninger vedrørende udskiftning af tagbelægningen (som ifølge FRIDA's taksator også omfatter udførelse af nye inddækninger mod brandkamme), er disse omkostninger ikke dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen.

Da FRIDA ved dækningstilsagn af den 6. juli 2020 i øvrigt ikke har givet udtryk for, at tagbelægningen og udskiftning af inddækninger mod brandkamme er omfattet af dækningen – men omvendt

anførte dækningens nærmere omfang og derved muliggjort en kapitalisering af de forsikringsdækkede udbedringsomkostninger i forhold til de samlede udbedringsomkostninger jf. bilag I og bilag J – er selskabet ikke forpligtet til at udbetale erstatning for udskiftning af tagbelægningen og nødvendig udskiftning af inddækninger mod brandkamme i forbindelse hermed.

I forbindelse med erstatningens opgørelse er FRIDA således berettiget til at opgøre erstatningen på baggrund af bilag I og J og i denne forbindelse fradrage materialeudgifter og arbejdsløn forbundet med udskiftning af tagbelægningen og inddækninger ved brandkamme, foretage afskrivning på omkostningerne forbundet med udskiftning af undertaget (materiale og arbejdsløn) i henhold til den i forsikringsbetingelserne anførte afskrivningstabel samt fratrække selvrisko på kr. 5.000,00.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i kommentarer af 26/1 2021 og af 28/1 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg er ikke enig med FRIDA vedr. sagsforløbet.

Hvis der skulle lægges nyt tag i forbindelse med den totalrenovering, der er foretaget på ejendommen, skulle dette være udført som noget af det første arbejde for at forhindre vandindtrængning i bygningen. Taget blev skiftet som noget af det sidste arbejde, fordi der blev konstateret vand ved tagfod, da man reparerede facaden - og kun pga. dette fund tydende på defekt undertag måtte håndværkerne fjerne de kun 24 år gamle tagsten for senere at lægge nye tagsten (som den billigste løsning). Derfor skulle vi have nyt tag. De enkelte løse tagsten der nævnes i tilstandsrapporten og som kan ses på de billeder af ejendommen der er fremsendt fra FRIDA, blev lagt på plads den første uge i september 2019, da vi overtog ejendommen. Dengang kunne der ikke ses vand ved tagfod. Taksator sagde direkte i vidners påhør, da han så ejendommen i 2020, at de skader, der kunne konstateres, ikke kunne skyldes enkelte løse tagsten, og at vi ville få hans rapport tilsendt i løbet af få dage, da han ville tage hjem og skrive den med det samme. Dette skete ikke og først meget senere har vi kunne se taksators rapport, der har et helt andet budskab end det der blev meldt ud ved besigtigelsen af ejendommen og skaden. Jeg mener vi har handlet korrekt da vi konstaterede skaden, for om muligt at hindre skaden i at brede sig, dvs. fjerne tagsten for at se hvad der var galt og så hurtigt som muligt få udbedret det ødelagte. Der står jo i forsikringspolisen at vi skal hindre udbredelse af skaden, men der står intet om at det vil hindre os i efterfølgende erstatning. FRIDA har ved udtalt passivitet trukket denne sag i langdrag. Jeg fastholder min påstand om at FRIDA skal dække de udgifter der har været ved pågældende skade.

...

Har glemt at nævne, at undertag ikke kunne ses inde fra huset - nødvendigt at fjerne tagsten for at se hvad der var årsag til vand ved tagfod og da man så skaderne fandt håndværkerne det nødvendigt at fjerne alle tagsten. Som det fremgår af taksators rapport var der synlige skader overalt på undertaget eller dette var nedbrudt / manglede. Der var skade på begge sider af taget."

Nævnets sekretariat har den 12/3 2021 bedt om selskabets kommentarer til klagerens krav på dækning af råd i spær.

Selskabets advokat har i brev af 15/4 2021 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af indklagede, Domus Forsikring A/S, skal jeg ved nærværende fremkomme med følgende supplerende bemærkninger til sagen, idet jeg i øvrigt på vegne af indklagede kan henholde mig til dennes indlæg af 21. januar 2021.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at føre bevis for dækningsberettigede skader henholdsvis i dette tilfælde, at klager er berettiget til yderligere i forsikringsdækning udover det, som indklagede har anerkendt.

Som hidtil er det indklagedes klare opfattelse, at klager ikke har ført bevis for at have krav på yderligere dækning under den indtegnede ejerskifteforsikring ud over det, som indklagede allerede har anerkendt.

Som tidligere omtalt oplyste klager i sin skadesanmeldelse af 27. maj 2020 følgende:

'I forbindelse med at der skal lægges nyt tag...'

Ordlyden i skadesanmeldelsen var klar og entydig og skaber en klar formodning for, at udskiftningen af tagbelægningen var et planlagt arbejde, hvilken formodning klager ikke ses at have afkræftet.

Supplerende bemærkes i den forbindelse, at det udtrykkeligt af forsikringsvilkårene fremlagt som sagens bilag B fremgår, at udbedring af et forhold ikke må finde sted, før indklagede har accepteret det, ligesom indklagede skal godkende udbedringsmetoden, se herved forsikringsbetingelserne fremlagt som sagens bilag B, punkt 6.

Havde klager ikke planlagt udskiftning af tagbelægningen, burde klager derfor have ventet med at fjerne hele tagbelægningen, indtil indklagedes stillingtagen til skadessagen forelå, og det forhold, at klager uden videre fjernede hele tagbelægningen og i forbindelse med skadesanmeldelsen klart og utvetydigt gav udtryk for, at det var i forbindelse med, at der skulle lægges et nyt tag, underbygger, at der var tale om et planlagt arbejde.

Det er i den forbindelse efter indklagedes opfattelse i øvrigt værd at notere sig, at tagbelægningen på hovedhuset (bygning A i tilstandsrapporten) er et tegltag, og tagbelægningen – om denne ikke var planlagt udskiftet af klager – må antages at kunne være genanvendt, hvis klager ikke havde udskiftet hele tagbelægningen.

Dette forhold underbygger i sig selv efter indklagedes opfattelse ligeledes, at klager havde planlagt en udskiftning af hele tagbelægningen, ligesom forholdet efter indklagedes opfattelse i øvrigt indebærer - set i sammenhæng med, at klager ikke har fulgt forsikringsbetingelsernes punkt 6 - at klager ligeledes med henvisning hertil er afskåret fra at kræve dækning af indklagede for forhold ved tagbelægningen.

Der henvises til følgende ankenævnspraksis med hensyn til planlagte arbejder:

- AK95358,
- AK94036,
- AK93600.

Ankenævnet for Forsikring

6.

96171

Afgørelserne vedhæftes.

Sagen er i øvrigt for indklagedes vedkommende klar til afsigelse af kendelse."

Klageren har i kommentar af 20/4 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Som svar på skrivelse fra advokatfirmaet ... har jeg følgende bemærkninger:
Læs venligst endnu engang skadeanmeldelse af 27. Maj 2020 sendt kl. 11.42.
Der står: 'Har dags dato talt med medarbejder hos FRIDA. I forbindelse med at der skal lægges nyt tag (ca. 75 m2) har håndværkerne fjernet hele det gamle tag på ejendommen osv.)'. Vi måtte efter aftale fjerne gamle tagsten mhp. at konstatere årsag til skaden. Håndværkeren kunne se der stod vand ved tagfoden, men kunne ikke afgøre hvorfra det stammede og jeg kunne derfor heller ikke anmelde dette til FRIDA i første omgang – derfor telf. samtale med FRIDA inden der blev foretaget yderligere. Taksator kunne tidligst komme og besigtige skaden i løbet af 8 - 14 dage. Håndværkeren måtte derfor prøve at finde frem til skadeårsag, så det evt. kunne blive stoppet og kunne blive anmeldt korrekt - derfor blev - (hvad håndværkeren fandt nødvendigt) - alle de gamle tagsten, der kun var 23-24 år gamle fjernet - og som billigste løsning kasseret og når skaden var udbedret skulle der så lægges nyt tag - derfor den formulering i skadeanmeldelsen, 'at der skulle lægges nyt tag.' FRIDA var jo vidende om at gamle tagsten skulle fjernes, aftalt (sådan opfattet af mig) ved den telefonsamtale jeg havde tidligere på dagen med en medarbejder hos FRIDA."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af klagerens skriftlige anmeldelse af 27/5 2020 fremgår bl.a.:

"Har dags dato talt med medarbejder hos FRIDA.
I forbindelse med at der skal lægges nyt tag (ca. 75 kvadratmeter i alt) har håndværkerne fjernet hele det gamle tag på ejendommen [den forsikrede ejendom].
Det gamle underetage er ikke korrekt monteret hvilket har medført råd og svamp i spær.
Håndværkerne vil tage billeder af dette.
Den gamle isolering er våd og skal udskiftes og flere spær skal ligeledes udskiftes.
Da taget er fjernet vil vi gerne bede om at der hurtigst muligt kommer en taksator og besigtiger skaderne."

Af selskabets taksatorrapport af 2/6 2020 fremgår bl.a.:

"5. Årsag til skade samt omfang + foto af forholdet

Skadeårsag: Gårdside: Der er tilsyneladende utilstrækkelig ventilation under undertaget. Undertaget stort set totalt nedbrudt så kun filtunderlaget var tilbage og det er ikke vandtæt. Afslutningen ved brandkamme har heller ikke været tæt. Det er uvist om tagbelægningen også har været utæt eller defekt, men der har nok været en årsag til at tagbelægning skulle udskiftes. Tagbelægning var røde vingetegl som er ret åbne i samlinger og stiller store krav til tæt undertag. Undertaget kan meget vel være nedbrudt af solens ultraviolette stråler på grund af de forskudte og utætte tagsten.

Svampe og råds-kader i gårdside: Der ses hvidt mycelium flere steder på skalke og spærfødder samt fodrem. Fodbrædtet der ligger på skalke ses generelt med råds-kader. Begge gavls-pær er

med råd og svampeskader samt enkelte andre spær også en skalk ses nedbrudt. Fodrem ses også med rådgreb.

Gadeside: Her var der tydelig lunkedannelse før fodbrædtet og ved utætheder ledes indkomne vand lige ned i konstruktionen.

...

6. Udbedring og omkostninger

Udbedringsarbejder:

Gårdside: Nyt 31 m² undertag, ca. 35 lbm klemplister og udskiftning af ca. 31 m² 125 mm isolering i skråvægge mv.

Gadesiden: Nyt 31 m² undertag, ca. 35 lbm. klemplister, spæropretning med regler/bjælkespær formentlig 45 x 140 mm og på ca. 7 spær, stillads leje 1 uge i begge facader.

Udbedring vil koste op til 125.000 kr. alt efter hvad vi måtte dække af skader.

Svampe og råds-kader vurderes at koste max. 25.000 kr. da de 7 spær kan forstærkes med lasker og skalke kan udskiftes (max. 7 stk.) måske skal op til 2 lbm. fodrem udskiftes.

Der er ca. 20 lbm. brandkam med tilhørende blyinddækning. Brandkamme skal i vid udstrækning regnes med at skulle repareres i forbindelse med udskiftningen af tagbelægning.

Så det planlagte arbejde andrager reparation af brandkamme evt. udskiftning af bly inddækning, udskiftning af lægter og lægning af nyt tegltag incl. Udskiftning af Inddækninger til de 4 Veluxvinduer.

Stilladsomkostninger er også planlagt arbejde, dog kan det anerkendes at vi betaler f.eks. en uges ekstra leje.

...

8. Yderligere oplysninger og vurdering af forholdet

Der er taget forbehold for tagkonstruktionen som siger at Forsikringen ikke dækker fugtskader i tagkonstruktionen - herunder råd, svamp og skimmel - der er opstået som følge af den eller de utætheder, der er anmærket i tilstandsrapportens side 8 – 11 under punkt 1 'Tagkonstruktion/-belægning/skorsten'. Forbeholdet omfatter underlag for tagpap, spær, lægter, afstandslist, undertag og isolering.

Jeg vurderer ikke at vi kan fastholde afvisningen med alle skaderne, men reelt kun svamp og råds-kader. Det er dog en vidtgående klausul på grundlag af nogle tagsten der ikke ligger korrekt.

Skal vi i dækning på denne her, mener jeg at vi skal dække et nyt undertag og den våde isolering mod gårdside og nyt undertag i gårdside.

I gadesiden bør vi så også dække at der laves nye spær idet den udførte lægning i tagkonstruktion ikke skønnes udført korrekt og heller ikke opfylder styrkekrav mod f.eks. storm

9. Interne noter til besigtigelsen

Der skal tages hensyntagen til det planlagte arbejde se under pkt. 6.

Huset er opført i 1840 og tegltag er lagt i 1996 så undertaget er formentlig ca. 24 år gamle.

10. Aftale med kunden

Hvad er der aftalt med kunden: Forholdet sendes til skadeafdelingen på grund af klausul."

Af selskabets mail af 6/7 2020 til klageren fremgår bl.a.:

"Basisdækning

Det er vores vurdering at årsagen skyldes utilstrækkelig ventilation under undertaget og i gadesiden var der tydelig lunkedannelse før fodbræt og ved utætheder ledes indkomne vand lige ned i konstruktionen. I gårdsiden var undertaget stort set totalt nedbrudt så kun filtunderlaget var tilbage og det er ikke vandtæt. Afslutningen ved brandkamme har heller ikke været tæt.

Taksator har vurderet at forholdet kan udbedres ved: et nyt undertag, klemplister og den våde isolering mod gårdside.

Gadesiden: Nyt undertag, klemplister, spæropretning bjælkespær.

Vi kan ikke gå ind i råd og svamp, dette skyldes at der i police er taget forbehold.

Med henblik på at kunne opføre erstatningens størrelse, vil vi nu bede en håndværker kontakte dig med henblik på at afgive tilbud på udbedring som anvist af vores taksator. Hvis du selv har en håndværker, som du ønsker, skal give pris på opgaven, er du velkommen til at gøre dette samtidigt. Erstatningen vil blive opgjort på baggrund af laveste udbedringspris. Du vælger selv i sidste ende, hvem der skal udføre arbejdet.

Ved erstatningsopgørelsen fratrækkes policemæssig selvrisiko på 5.000 kr. samt aldersafskrivning af bygningsdele."

Af selskabets mail af 6/11 2020 til klageren fremgår bl.a.:

"Som sagt, så har jeg overtaget din sag da jeg sidder med storskader, da vi ikke har fremsendt en erstatningsopgørelse på nuværende tidspunkt, vil jeg se på dette inden sagen måtte komme over til vores klageafdeling.

Jeg kan se, at vi d. 06.07.2020 fremsender et dækningstilsagn til dig, men at vi det tidspunkt ikke kendte omkostningerne til udbedring. I den forbindelse skrev vi, at vi ville indhente tilbud på udbedring. Du havde forinden vores afgørelse fremsendt et tilbud på 325.000 kr. som ikke var nærmere udspecificeret.

Du fremsender d. 21.07.2020 faktura på for udbedring og udført arbejde. Vi har på dette tidspunkt godkendt, at der er dækning på forsikringen, men vi har ikke godkendt noget tilbud eller fremsendt dig en erstatningsopgørelse.

I din anmeldelse notere du, at i forbindelse med lægning af nyt tag, opdages problematikken omkring undertaget. Alt det arbejde der går til udskiftning af taget, er planlagt arbejde, og er derved ikke omfattet af ejerskifteforsikringen. Det oplyses i anmeldelsen, at der skal lægges nyt tag og at

Ankenævnet for Forsikring

9.

96171

det ca. er 75 m2 i alt, hvilket er noget mere end, hvad vores taksator kan få omfanget til, da han får det til godt 62 m2. Der er ca. 20 meter brandkam med tilhørende blyinddækning. Brandkamme skal i vid udstrækning regnes med, at skulle repareres i forbindelse med udskiftningen af tagbelægning. Så det planlagte arbejde indeholder, reparation af brandkamme evt. udskiftning af bly inddækning, udskiftning af lægter og lægning af nyt tegltag inkl. udskiftning af Inddækninger til de 4 Veluxvinduer.

På den baggrund mener vi, at det som vi kan give dækning på er følgende:

Gårdside: Nyt 31 m2 undertag, ca. 35 lbm. klemplister og udskiftning af ca. 31 m2 125 mm isolering i skråvægge mv.

Gadesiden: Nyt 31 m2 undertag, ca. 35 lbm. klemplister, spæropretning med regler/bjælkespær formentlig 45 x 140 mm og på ca. 7 spær, stillads leje 1 uge i begge facader.

Da undertaget er et monofol undertag fra 1997, og derved er 24 år gammelt, vil der være afskrivning på udskiftning af denne jf. forsikringsbetingelsernes tabel 1, undertagkonstruktion, frithængende lette banevarer af filt eller film (åben tagdækning), tabel K.

<image002.jpg>

Der vil jf. ovenstående være en dækning på 20 % på undertaget inkl. arbejdstimer. Der vil ikke afskrives på klemplister, regler isolering mv.

På baggrund af det fremsendte tilbud fra 04.06.2020 og de fremsendte faktura 21.07.2020, kan vi ikke se en nærmere udspecificering af omkostninger til arbejdet vedrørende undertaget.

Vi beder derfor en håndværker om, at fremsende en kontrolpris ud fra ovenstående, så vi modtager det tilbud vi henviser til i vores afgørelse.

Du er velkommen til, at fremsende udspecificeret priser ud fra de fakturaer der er indsendt.

Når vi har modtaget priser, har vi mulighed for, at fremsende dig en erstatningsopgørelse ud fra vores tidligere fremsendte dækningstilsagn.

De fremsendte faktura kan altså ikke godkendes.

Da forholdet er udbedret uden vores accept, vil udregning af kontroltilbud blive en vurdering ud fra billeder og beskrivelse.

<image006.jpg>

Jeg vender derfor tilbage til dig med en endelig erstatningsopgørelse, når jeg har priserne på det, af forsikringen omfattede arbejde.

Fremsend gerne udspecificering på de fremsendte faktura."

Af klagerens mail af 6/11 2020 til selskabet fremgår bl.a.:

"Har konfereret med en forsikringskyndig og byggeteknisk kyndig bekendt, der har læst FRIDAS police og min korrespondance med FRIDA.

FRIDA overholder ikke hvad der står i policen:

Af policen fremgår:

Hvilke skader er dækket af forsikringen:

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

4 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 vedligeholdelses arbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

4 F: Forøgede bygningsudgifter i forbindelse med udbedring af et dæknings berettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen.

8 A: Redning, bevaring og oprydning - herunder fjernelse af bygningsrester, der i følge skade opgørelsen ikke kan anvendes.

Undertaget: Frithængende lette banevarer af filt eller film (lukket tagdækning).

Ikke som angivet i mail fra FRIDA en åben tagdækning. Skal derfor dækkes efter tabel H. Der er tale om lukket tagdækning altså tabel H.

Den forsikringskyndige påtaler også den passivitet FRIDA har udvist i aktuelle sag."

Af klagerens mail af 17/11 2020 til selskabet fremgår bl.a.:

"I har ikke - eller vil ikke forstå det faktiske forløb ved denne skade.

Taget skulle ikke udskiftes. Håndværkerne så da de reparerede facaden (gesimsen hvor der var en revne), at der stod vand ved tagfoden, hvad der jo ikke skal. Hvad dette skyldes kan de ikke afgøre umiddelbart, men det vil kunne medføre skade på bygningen og skulle straks bringes i orden. Håndværkerne oplyste mig om, at jeg som den billigste løsning skulle have et nyt tag, da de var nød til at fjerne det gamle, for at kunne se hvad der var galt og få dette udbedret.

Om det var en forsikringsskade eller ej kunne de ikke oplyse før de kunne se hvad der gemte sig under det gamle tag. Det var den billigste løsning at kassere det gamle tag og så efterfølgende lægge et nyt tag, da arbejds løn til forsigtig nedtagning af det gamle tag, få tagsten lagt i depot, hente dem igen og lægge dem påny, ville kræve mange timers arbejde og deraf følgende meget i arbejds løn.

På regning fra muren (sendt til FRIDA) vil i kunne se, at der også står nævnt facade arbejde - det var det arbejde der var planlagt og ikke udskiftning af tag.

I police fra FRIDA står der nævnt i afsnittet om anmeldelse af skade: 'Forsikringstager skal så vidt muligt afværge eller begrænse skaden'. Dette mener jeg vi har efterlevet ved straks at fjerne det gamle tag, da der blev konstateret vand under dette, muligvis betinget af en skade på undertaget, hvad vi dog intet viste om var tilfældet før det gamle tag var fjernet.

I policen punkt 4 C står der: '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 forbyggende foranstaltninger.'. Dette punkt har vi også efterlevet ved at fjerne det gamle tag så skaden blev synliggjort og kunne udbedres og derved forhindret i at udvikle sig. Først da taget var væk kunne det konstateres at det var en skade dækket af forsikringen og da anmeldt.

Skaden blev opdaget 27. maj og der blev af håndværkeren taget foto sendt til FRIDA 28. maj. En uge efter kom taksatoren fra FRIDA der konstaterede at skaden var dækket af forsikringen og tømreren, der var tilstede, kunne fortsætte arbejdet og blev bedst om en tilbudspris, som blev sendt få dage efter til FRIDA. Tilbud blev ikke afvist af FRIDA - stiltiende accept.

FRIDA har ikke handlet efter god forsikrings etik i denne sag. Mail bliver aldrig besvaret, ikke engang med angivelse af at være modtaget. Der har været udvist udtalt passivitet fra FRIDA's side, hvilket også strider mod gældende regler.

Jeg fastholder mit krav til FRIDA om dækning af de udgifter der er sendt regning på og som jeg har betalt."

Af policen af 10/7 2019 fremgår bl.a.:

"For denne police gælder disse forbehold/klausuler

- Forsikringen dækker ikke fugtskader i tagkonstruktionen - herunder råd, svamp og skimmel - der er opstået som følge af den eller de utætheder, der er anmærket i tilstandsrapportens side 8 – 11 under punkt 1 'Tagkonstruktion/-belægning/skorsten'. Forbeholdet omfatter underlag for tagpap, spær, lægter, afstandslist, undertag og isolering."

Af forsikringsbetingelserne nr. E33 fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

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

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

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, 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.

...

6. Anmeldelse af skade

Forhold skal være konstateret og anmeldt til FRIDA i forsikringstiden.

Forsikringstager skal anmelde forholdet hurtigst muligt efter, at de får kendskab til det. Forsikringstager skal så vidt muligt afværge eller begrænse skaden.

Udbedring af forholdet må ikke finde sted, før FRIDA skriftligt har accepteret det, ligesom FRIDA skal godkende ubedringsmetoden.

...

7. Erstatningsopgørelse

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel, der er omfattet af tabel 1 i forsikringsvilkårenes punkt 20.

Beregning af erstatning for bygningsdele og installationer sker efter afskrivningstabellerne i forsikringsvilkårenes punkt 20."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1840 – den 1/9 2019. Den 27/5 2020 anmeldte han, at undertaget ikke var monteret korrekt, hvilket havde medført råd og svamp i spær, ligesom isoleringen var våd og skulle udskiftes. Selskabet har anerkendt dækning for udskiftning af undertaget og klemplister samt udskiftning af den våde isolering på tagflade mod gårdsiden og opretning af bjælkespær på tagflade mod gadesiden. Selskabet har videre anerkendt dækning af én uges leje af stillads til begge facader.

Klageren er utilfreds med selskabets erstatningsopgørelse, og han kræver dækning af de samlede afholdte udbedringsomkostninger, herunder udskiftning af tagbelægningen, på i alt 262.555 kr.

Klageren har blandt andet anført, at der ikke skulle lægges ny tagbelægning i forbindelse med den planlagte totalrenovering af ejendommen, men at årsagen og omfanget af skaden på undertaget alene kunne konstateres, såfremt alle tagsten blev fjernet. Han gør opmærksom på, at håndværkerne i forbindelse med reparationen af facaderne konstaterede vand ved tagfoden. Han mener ikke, at de enkelte løse tagsten, nævnt i tilstandsrapporten, kan have forårsaget rådskaderne på ejendommen.

Selskabet har anført, at det på baggrund af skadeanmeldelsens utvetydige beskrivelse af situationen må lægge til grund, at udskiftningen af tagbelægningen var planlagt og iværksat af klageren forinden konstateringen af fugtskaderne. Selskabet har derfor afvist dækning af udbedringsomkostningerne til tagbelægningen, herunder udførelsen af nye inddækninger mod

brandkamme, idet klageren ikke har lidt et økonomisk tab som følge heraf. Selskabet mener videre, at selskabet i forbindelse med erstatningens opgørelse er berettiget til at fradrage materialeudgifter og arbejds løn forbundet med udskiftning af tagbelægningen og inddækninger ved brandkamme, og foretage afskrivning på omkostningerne forbundet med udskiftning af undertaget (materiale og arbejds løn) i henhold til den i forsikringsbetingelserne anførte afskrivningstabel. Selskabet har bemærket, at klageren burde have ventet med at fjerne hele tagbelægningen, indtil selskabets stillingtagen til skadessagen forelå, og at tagbelægningen på hovedhuset er et tegltag, som må antages at kunne være genanvendt, hvis klageren ikke havde udskiftet hele tagbelægningen.

Af klagerens skriftlige anmeldelse af 27/5 2020 fremgår det, at "har dags dato talt med medarbejder hos FRIDA. I forbindelse med at der skal lægges nyt tag (ca. 75 kvadratmeter i alt) har håndværkerne fjernet hele det gamle tag på ejendommen [den forsikrede ejendom]. Det gamle undertage er ikke korrekt monteret hvilket har medført råd og svamp i spær. Håndværkerne vil tage billeder af dette. Den gamle isolering er våd og skal udskiftes og flere spær skal ligeledes udskiftes. Da taget er fjernet vil vi gerne bede om at der hurtigst muligt kommer en taksator og besigtiger skaderne".

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 2/6 2020, at "**5. Årsag til skade samt omfang + foto af forholdet** Skadeårsag: Gårdside: Der er tilsyneladende utilstrækkelig ventilation under undertaget. Undertaget stort set totalt nedbrudt så kun filtunderlaget var tilbage og det er ikke vandtæt. Afslutningen ved brandkamme har heller ikke været tæt. Det er uvist om tagbelægningen også har været utæt eller defekt, men der har nok været en årsag til at tagbelægning skulle udskiftes. Tagbelægning var røde vingetegl som er ret åbne i samlinger og stiller store krav til tæt undertag. Undertaget kan meget vel være nedbrudt af solens ultraviolette stråler på grund af de forskudte og utætte tagsten. Svampe og råds kader i gårdside: Der ses hvidt mycelium flere steder på skalke og spærfødder samt fodrem. Fodbrættet, der ligger på skalke ses generelt med råds kader. Begge gavls pær er med råd og svampeskader samt enkelte andre spær også en skalk ses nedbrudt. Fodrem ses også med råds angreb. Gadeside: Her var der tydelig lun-

kedannelse før fodbrættet og ved utætheder ledes indkomne vand lige ned i konstruktionen. ...

6. Udbedring og omkostninger Udbedringsarbejder: Gårdside: Nyt 31 m² undertag, ca. 35 lbm klemplister og udskiftning af ca. 31 m² 125 mm isolering i skråvægge mv. Gadesiden: Nyt 31 m² undertag, ca. 35 lbm. klemplister, spæropretning med regler/bjælkespær formentlig 45 x 140 mm og på ca. 7 spær, stillads leje 1 uge i begge facader. Udbedring vil koste op til 125.000 kr. alt efter hvad vi måtte dække af skader. Svampe og rådskeer vurderes at koste max. 25.000 kr. da de 7 spær kan forstærkes med lasker og skaller kan udskiftes (max. 7 stk.) måske skal op til 2 lbm. fodrem udskiftes. Der er ca. 20 lbm. brandkam med tilhørende blyinddækning. Brandkamme skal i vid udstrækning regnes med at skulle repareres i forbindelse med udskiftningen af tagbelægning. Så det planlagte arbejde andrager reparation af brandkamme evt. udskiftning af bly inddækning, udskiftning af lægter og lægning af nyt tegltag incl. Udskiftning af inddækninger til de 4 Veluxvinduer. Stilladskomkostninger er også planlagt arbejde, dog kan det anerkendes at vi betaler f.eks. en uges ekstra leje. ... **8. Yderligere oplysninger og vurdering af forholdet** Der er taget forbehold for tagkonstruktionen som siger at Forsikringen ikke dækker fugtskader i tagkonstruktionen - herunder råd, svamp og skimmel - der er opstået som følge af den eller de utætheder, der er anmærket i tilstandsrapportens side 8 – 11 under punkt 1 'Tagkonstruktion/-belægning/skorsten'. Forbeholdet omfatter underlag for tagpap, spær, lægter, afstandslister, undertag og isolering. Jeg vurderer ikke at vi kan fastholde afvisningen med alle skaderne, men reelt kun svamp og rådskeer. Det er dog en vidtgående klausul på grundlag af nogle tagsten der ikke ligger korrekt. Skal vi i dækning på denne her, mener jeg at vi skal dække et nyt undertag og den våde isolering mod gårdside og nyt undertag i gårdside. I gadesiden bør vi så også dække at der laves nye spær idet den udførte lægning i tagkonstruktion ikke skønnes udført korrekt og heller ikke opfylder styrkekrav mod f.eks. storm".

Af policen af 10/7 2019 fremgår det, at "forsikringen dækker ikke fugtskader i tagkonstruktionen - herunder råd, svamp og skimmel - der er opstået som følge af den eller de utætheder, der er anmærket i tilstandsrapportens side 8 – 11 under punkt 1 'Tagkonstruktion/-belægning/skorsten'. Forbeholdet omfatter underlag for tagpap, spær, lægter, afstandslister, undertag og isolering".

Nævnet bemærker indledningsvist, at klageren har bevisbyrden for, at der er dækningsberettigede skader på ejendommen i henhold til forsikringsbetingelsernes skadedefinition.

Udskiftning af tagbelægning

Nævnet må lægge til grund, at klageren iværksatte en omfattende renovering af ejendommen, og han må under disse omstændigheder sandsynliggøre, at bygningsdele, som skademeldes, ikke var omfattet af allerede planlagte bygningsarbejder, og at han derfor har lidt et tab som følge af skaden.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har ved erstatningsopgørelsen har lagt til grund, at klageren forud for konstateringen af skaden havde planer om at udskifte tagbelægningen. Nævnet har i den forbindelse navnlig lagt vægt på klagerens skriftlige skadeanmeldelse af 27/5 2020, hvoraf det fremgår, at "i forbindelse med at der skal lægges nyt tag (ca. 75 kvadratmeter i alt) har håndværkerne fjernet hele det gamle tag på ejendommen [den forsikrede ejendom]. Det gamle undertag er ikke korrekt monteret hvilket har medført råd og svamp i spær".

Nævnet har også lagt vægt på, at det af skadeanmeldelsen fremgår, at tagbelægningen var nedtaget, og nævnet finder derfor, at klageren har bragt sig i en bevismæssig vanskelig position ved ikke at anmelde forholdet til selskabet, forinden tagbelægningen blev fjernet i umiddelbar tilknytning til renoveringen af ejendommen i øvrigt.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning af udskiftning af tagbelægningen, herunder udførelsen af nye inddækninger mod brandkamme.

Nævnet bemærker, at tagbelægningen forinden udbedringen bestod af røde vingetegl. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har fortaget afskrivning for undertaget efter forsikringsbetingelsernes tabel K om frithængende lette banevarer af filt eller film (åben tagdækning).

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

Rådskade i spær og fodrem

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at der var råd- og svampeskader i spær og fodrem, der var reparationskrævende, og som udgjorde skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på de fremlagte fotos og selskabets taksatorrapport af 2/6 2020, hvoraf det fremgår, at der kunne ses hvidt mycelium flere steder på skalke, spærfødder og fodrem, at fodbrættet generelt var rådskadet, at begge gavlspær var med råd og svampeskader, og at fodrem var rådangrebet.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at rådskaderne går ud over, hvad klageren må forvente ud fra husets konstruktion og alder.

Nævnet finder videre, at forholdet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, som alene har en K3-anmærkning om, at enkelte tagsten ikke ligger korrekt, og at der kan være risiko for vandindtrængen.

Spørgsmålet er herefter, om dækning er undtaget på grund af en klausul i policen med følgende ordlyd: "forsikringen dækker ikke fugtskader i tagkonstruktionen - herunder råd, svamp og skimmel - der er opstået som følge af den eller de utætheder, der er anmærket i tilstandsrapportens side 8 – 11 under punkt 1 'Tagkonstruktion/-belægning/skorsten'. Forbeholdet omfatter underlag for tagpap, spær, lægter, afstandslist, undertag og isolering".

Nævnet bemærker, at det er selskabet, der skal bevise, at de anmeldte rådskader i spær er omfattet af policens forbehold for fugtskader i tagkonstruktionen.

Ankenævnet for Forsikring

17.

96171

Som policeforbeholdet er formuleret, vedrører det fugtskader i tagkonstruktionen, der er opstået som følge af enkelte tagsten, der ikke ligger korrekt. Nævnet finder, at selskabet ikke har bevist, at råds-kaderne skyldes forholdet omtalt i tilstandsrapportens punkt 1.1, og at selskabet derfor ikke kan gøre forbeholdet gældende. Nævnet finder herefter, at selskabet har været uberettiget til at afvise dækning for det anmeldte forhold, og at selskabet skal genoptage sagsbehandlingen og opføre en erstatning i henhold til forsikringsbetingelserne.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på oplysningerne i selskabets taksatorrapport af 2/6 2020, hvoraf det fremgår, at der mod gårdsiden tilsyneladende var utilstrækkelig ventilation under undertaget, og at undertaget stort set var totalt nedbrudt, så kun filtunderlaget var tilbage, hvilket ikke var vandtæt. Nævnet har også lagt vægt på, at det af taksatorrapporten fremgår, at der mod gadesiden var en tydelig lunkedannelse før fodbrættet, og at indkomne vand ledes lige ned i konstruktionen ved utætheder.

Nævnet har også henset til bemærkningen i taksatorrapporten om, at der er tale om en vidtgående klausul på grundlag af nogle tagsten, der ikke ligger korrekt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Domus Forsikring A/S V/Frida Forsikring Agentur A/S, skal anerkende, at råds-kaderne i spær og fodrem er dækningsberettigende. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen og opføre og udbetale erstatning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne. En eventuel kontanterstatning skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Ankenævnet *for* Forsikring

18.

96171

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen

formand