

Ankenævnet for Forsikring

Den 5. maj 2021 blev i sag nr. 96196:

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 udvidet ejerskifteforsikring. Ejendommen består bl.a. af et parcelhus opført i 1969. Klageren har overtaget ejendommen den 12/8 2018. Tilstandsrapport af 19/4 2018 indeholder bl.a. følgende oplysninger:

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

...

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

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

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:

Tagbelægning: 10 år eller længere

Undertag: taget er opført uden undertag

Inddækning: 10 år eller længere

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

Ja Nej

1. Generelle oplysninger

1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?
22

1.2 I hvilken periode har du boet på ejendommen?
1989-2012

1.3 Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?
Hvis ja, hvilke og hvornår?
Ny tagbelægning i 1997



Ankenævnet for Forsikring

2.

96196

1.4	Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke?	☐	☒
2.	Tage		
2.1	Har du kendskab til, at tage/tagene er eller har været utætte? Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette? Ny tagbelægning i 1997	☒	☐

Klageren har i klageskema af 8/12 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har anmeldt vores skade på det mangelfuldt udførte tagarbejde på vores hus ... Frida Forsikring har afvist at dække denne (bilag 1 – skrivelse af 26. oktober 2020).

...

Ved gennemlæsning af det modtagne materiale kan vi af tilstandsrapportens sælgeroplysninger punkt 1.3 (bilag 3, side 13) se, at ejendommen har fået ny tagbelægning i 1997. Når dette sammenholdes med en forventet levetid på tagdug, svarende til 40 år, må dette betyde, at der er en forventet restlevetid på min. 19 år.

Tilstandsrapporten anfører også under 'Tagbelægning: 10 år eller længere' (bilag 3, side 7). Endvidere har vi bemærket, at der ikke er kommentarer/mangler ved tagbelægningen i tilstandsrapporten (bilag 3, side 8), som indgår i vores vurdering af ejendommen i forbindelse med køb.

Som købere, har vi ingen håndværksmæssige eller byggeteknisk viden ... og har baseret den byggetekniske vurdering af ejendommen som beskrevet i tilstandsrapporten.

Vi overtager ejendommen fysisk den 12. august 2018.

I forbindelse med den løbende vedligehold har vi haft Tømrer- og Snedkermester ... til, at kigge på stern langs tagkant i begyndelse af juni 2020. Han konstaterer, at tagdugen ikke er korrekt monteret langs sternkant.

Vi tager kontakt til [tagfirma], der gennemgår tagfladen. ... fra [tagfirma] har som fagspecialist gennemgået taget og konstateret, at den håndværksmæssige montering af tagdug ikke er korrekt udført, hvorfor der er opstået åbning mellem tagdug og sternkant.

I mail af 13. august 2020 (bilag 4) fra fagspecial ... [fra tagfirma] skriver denne:

'Efter gennemgang af dit tag er [tagfirmas] vurdering følgende.

Det er en epdm tagdug der er monteret oven på det oprindelige tagpap tag. Tagdugen har ikke været korrekt fastgjort på tagfladen langs stern og på sternbrættet hvilket har gjort at tagdugen har trukket sig og de steder hvor sternkapslen har holdt på tagdugen, har den trukket sternbrættet ind mod tagfladen.

[Tagfirma] vurderer at det er en skade der er opstået over en længere årrække. [Tagfirma] har fået oplyst at tilstandsrapport har vurderet at taget havde en 10 års levetid fra da [klageren] overtog huset. Det kan ikke passe da [tagfirma] vurderer at tagdugen ved stern og på tagdugen har trukket sig min 5 cm og det tager en del år. Tagdugen er fra 1997 og er slidt ned. [Tagfirma] vurderer at Tagdugen for slidt til at der kan repareres på den.'

Som nye husejere må vi altså konkludere, at tagdugen IKKE har været håndværksmæssigt KORREKT monteret samt at denne mangel/skade også har været tilstede ved overtagelse af ... og endvidere også på det tidspunkt hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet.

Vi har efterfølgende (for at få en ekstra persons vurdering) taget kontakt til Civ. ing. ..., der bl.a. arbejder som Beskikket Bygningssagkyndig samt Syn og Skønsmand for Voldgiftnævnet.

[Ingeniør] har gennemgået tagfladen og konkluderer – lige såvel som fagspecialisten fra [tagfirma] – at der er en åbning mellem tagdug og sternkant. [Ingeniør] har ikke konstateret defekter på selve tagdugen (huller/revner), men at nævnte åbning mellem stern og tagflade medfører, at regnvand løber ind under nuværende tagdug. Han vurderer, at en opfugtning under tagdug på kortere tid vil medføre opfugtning af nuværende træunderlag for tagbelægningen generelt.

Begge fagfolk konkluderer, at der er tale om en håndværksmæssig fejl fra montering af tagdug – udført i 1997.

[Tagfirma] har efterfølgende udarbejdet tilbud på udskiftning af tagdug, dateret 21. august 2020 (Bilag 5).

Vi kan ikke forstå, at når vi med en udvidet dækning har tegnet en ejerskifteforsikring i forbindelse med køb af ejendommen ... ikke kan få Frida Forsikrings accept af dækning af udførelsesmæssig fejlmontering af tagdug, når dette sammenholdes med, at der ingen bemærkninger er til tagdug i tilstandsrapport samt at fagfolk samstemmende har konkluderet at der er tale om en fejlmontering af tagdug.

Vi ønsker endvidere, at Frida forsikring dækker foreløbig udgift til byggeteknisk rådgiver på kr. 6.000,- + moms, idet vi ikke selv har byggeteknisk viden."

I brev af 12/1 2021 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Sagsfremstilling

Klager køber ejendommen ... med overtagelse den 12. august 2018. 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 Qudos Insurance A/S (QUDOS) ... I forlængelse af konkursen hos QUDOS tegner klager en Restperiodeforsikring hos DOMUS som i den resterende forsikringstid på tilsvarende vilkår dækker forhold konstateret og anmeldt efter den 21. juni 2019.

...

Den 29. juli 2020 anmelder klager, at tagpap ikke er sat fast over sternbrædder hele vejen rundt om huset, samt at vandet ikke kan løbe til nedløbsrør. På baggrund af skadeanmeldelsen foretager FRIDA besigtigelsen den 3. august 2020, hvor det kan konstateres, at den ca. 23 år gamle tagdug flere steder har sluppet sternkanterne og er gået op i svejsningerne, ligesom der indvendigt kan måles fugt i loft og vægge ved køkken som en mulig følge heraf.

...

Den 6. august 2020 afviser FRIDA dækning med henvisning til, at utæthederne ved tagdugen er opstået efter klagers overtagelse af ejendommen, idet der i forbindelse med tidligere besigtigelse af tagbrønd/afløb for taget den 12. marts 2019 ikke kunne konstateres utætheder ved taget her-

under de ved besigtigelsen den 29. juli 2020 registrerede utætheder ved tagdugen. Herefter modtager FRIDA mail fra civilingeniør ... på vegne af klager. Med henvisning til udtalelse og tilbud fra [tagfirma] samt den i tilstandsrapporten anførte restlevetid anfører [ingeniør], at den forkerte håndværksmæssige montering/fastgørelse af tagdugen langs sternkant udgør en dækningsberettigende fejl/mangel, som taksatoren ved besigtigelsen gav udtryk for, var dækket af ejerskifteforsikringen. Afvisningen fastholdes og påklages herefter til FRIDA's interne kvalitets- og klageafdeling, som fastholder FRIDA's afgørelse og dens begrundelse. Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

...

FRIDA's opfattelse af sagen

Klager kræver, at FRIDA skal dække fejlmonteringen af tagdugen samt klagers foreløbige udgifter til byggeteknisk rådgivning.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at den udlagte tagdug på overtagelsestidspunktet den 12. august 2018 udgjorde en dækningsberettigende bygningsskade/nærliggende risiko for bygningsskade eller ulovlig bygningsindretning jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4A – 4C og 21A.

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

FRIDA er ikke uenig i det af [ingeniør] og [tagfirma] anførte forhold vedrørende udførelsen/monteringen af tagdugen i 1997 herunder, at den ikke er udført håndværksmæssigt korrekt ved afslutning mod stern. Som tilføjelse hertil kunne det ved FRIDA's besigtigelse den 3. august 2020 konstateres, at tagdugen flere steder er gået op i svejsningerne ved tagdugens samlinger som udtryk for almindelig slitage, og at der indvendigt i køkken og bryggers kunne måles forhøjet fugt i loft og væg som tegn på vandindtrængning. Der kunne ikke ved besigtigelse registreres skader som tegn på vandindtrængning over længere tid.

Den 12. marts 2019 blev taget besigtiget ovenfra i forbindelse med klagers skadeanmeldelse af utæthed ved indvendigt afløbsrør for tagbrønd, hvor de ved FRIDA's besigtigelse den 3. august 2020 konstaterede utætheder ved tagdugen eller indvendige tegn på vandindtrængning ikke kunne registreres. Da utæthederne først er opstået ca. 2 år efter overtagelse, og da tagdugen i øvrigt er nedslidt (ifølge [tagfirma]), ligesom en del af utæthederne skyldes i almindelig slitage ved den ca. 23 år gamle tagdug, udgjorde tagdugen – ved den manglende fastgørelse på tagfladen langs stern og mod sternbrættet ved stern – efter FRIDA's opfattelse ikke en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 12. august 2018.

Da der i øvrigt ikke er konstateret eller påvist forhold ved tagdugen, som er udført i strid med de på udførelsestidspunktet gældende lovkrav, er FRIDA heller ikke forpligtiget til at meddele dækning i henhold til Restperiodeforsikringens udvidet dækning vedrørende ulovlige bygningsindretninger jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 21A.

At tagbelægningens restlevetid i tilstandsrapporten er anført til 10 år eller længere, kan ikke føre til andet resultat.

Da FRIDA's taksator i øvrigt ikke har afgivet udtrykkeligt dækningstilsagn overfor klager, bør klagers krav derfor afvises."

Af klagerens høringssvar af 28/1 2021 – som er undertegnet af klagerens rådgivende ingeniør – fremgår bl.a.:

"Det må konstateres, at Frida Forsikring ikke i sin besvarelse har kunne løfte egen bevisbyrden for, at skaden ikke har været til stede ved udarbejdelse af tilstandsrapport, ej heller fremlagt materiale der kan understøtte egen opfattelse – tværtimod.

Frida Forsikring har i Bilag E[F] (taksatorrapport dateret marts 2019) side 2 viser 5 fotos.

Første foto (side 2) viser inddækning ved skorsten, hvor man konstaterer skade i øverste del af svejsning – dette forhold er ikke tegn på slidt (se svejsesøm under åbning, der fremstår i perfekt kvalitet). Når der ses en åbning øverst er dette netop resultat af den manglende håndværksmæssige korrekte montering, der har medført, at tagdugen selvfølgeligvis også har 'trukket sig' ved inddækning mod skorsten.

På samme side (billede 4) ses tydeligt, af tagdug ikke slutter tæt under inddækningskapsel. Her ses også, der ikke er udført den beskrevne korrekte håndværksmæssige fastgørelse.

Det er heller ikke korrekt, når Frida Forsikring anfører, at forholdet først er observeret i forbindelse med anmeldelse af skaden (forsikringstagerens anmeldelse) den 29. juli 2020. På fotos fra 12. marts 2019 ses forholdet dokumenteret, som en del af taksatorrapporten.

Der er tale om en EPDM tagdugsmembran, der fra leverandørside oplyser en levetid på +40 år.

Under antagelse af, at arbejdet er udført i 1997 og den i taksatorrapporten af marts 2019 er fremlagt fotodokumentation for tilstedeværelse af manglende korrekt montering, bør der på være restlevetid på min. 18 år.

I forbindelse med tidligere afhjulpet utæthed omkring tagnedløb i midten af tagfladen, er der anført 'utæthed' som skadesårsag. Der er ikke foretaget yderligere beskrivelse. Det er nærliggende at antage, at skadesårsagen også her er forbundet til den ikke håndværksmæssige korrekte udførsel tagmembran!

Som klager, er der behov for at henvise til tidligere materiale fra fagfolk, hvor det entydigt er anført, at der er tale om

- ikke håndværksmæssig korrekt udførsel i forbindelse med etablering omkring 1997
- at forholdet er af en sådan karakter, at det har været tilstede, både ved udarbejdelse af tilstandsrapport såvel som ved overtagelse
- at det vurderes, at det ikke er hensigtsmæssigt at foretage en reparation af samlinger langs hele sternkanten som alternativ til udskiftning af eksisterende tagdug, på trods af, at tagdugen ikke er nedslidt på nuværende tidspunkt (estimeret restlevetid på ca 20 år på anmeldelsestidspunktet)."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af selskabets taksatorrapport af 13/3 2019 vedr. en tidligere anmeldt skade fremgår bl.a.:

"Besigtigelsesdato: 12.03.2019

...

1. Hvilke forhold er anmeldt til forsikringen + foto af hvert forhold med undertekst

Vand trænger ind ved indvendigt nedløbsrør. Vand løber på ydersiden af røret. Rør placeret i kosteskab.

...

2. Hvad er forholdets årsag og omfang?

Huset er oprindeligt opført i 1969 og tagbelægnings er udført med gummidug.

Ved besigtigelsen kan der konstateres mindre fugtaftegninger på loftet omkring det indvendigt nedløbsrør i kosteskabet i bryggerset. Ved besigtigelsen kan det konstateres har bladfangshætterne er stoppet med lidt gren og blad affald, hvilket gør der står lidt vand på taget heromkring.

Mindre fugtaftegninger på loft
Område hvor der er trængt vand ind

Ved besigtigelsen kan der ikke konstateres nogle synlige utætheder omkring nedløbsrøret. Tages alder og den relativ lille vandindtrængen taget i betragtning, er det dog meget sandsynligt at vandindtrængen/utætheden stammer derfra ved et lille brud på tagduen eller sammenføjningen til nedløbsrøret.

FT har overtaget huset d. 12.08.2018 (ca. 7 måneder) og det er derfor sandsynligt at utætheden kan være opstået efter FTs overtagelse.

...

5. Supplerende bemærkninger til besigtigelsen/vurderingen:

Det kan anbefales at få en tagmand til at tilse taget/området for vandindtrængen. En mindre reparation/lap på taget omkring nedløbsrøret vil formentligt koste omkring de 5.000 kr. eller derunder."

Klageren har i skadeanmeldelse af 29/7 2020 til selskabet bl.a. anført:

"Hvori består forholdet (2) hvad er skaderamt?:

Tagpap er ikke sat fast op over sternbrædder hele vejen rundt om huset, samt vandet ikke kan løbe til nedløbsrør."

I selskabets taksatorrapport af 3/8 2020 hedder det bl.a.:

"Skaden besigtiget den 3/8-2020 kl. 12.30 sammen med forsikringstager ... Ejendommen er overtaget d. 12/08-2018. Der er tegnet en 10-årig udvidet forsikring.

I den modtagne anmeldelse er nedenstående foto vedhæftet, som viser lunke på taget samt at tagduen har sluppet ude langs kanterne.

En tagdug af denne type vil jeg vurdere kan holde i 20-30 år og derefter være udskiftningsklar.

Skulle der inden finder mindre revner eller lignende kan der udskæres stykke og i svejses et nyt stykke, og reelt set vil det muligvis være muligt at svejse et stykke på så det er muligt at få lavet en opkant igen, dog kan jeg være i tvivl om hvor længe en sådan reparation vil holde.

Ved besigtigelsen kan det konstateres at tagdugen har sluppet kanterne og er gået op i svejsningerne flere steder, samt har større lunke ved taghætte. Lunken kan være medvirkende til at der trækkes unødigt meget i dugen og at den derved kan trække så meget at opkanten slipper/bliver revet over.

Det tyder ikke på at udførslen er lavet håndværksmæssigt korrekt og den underliggende tagpap buler flere steder og det tyder på at der er trukket fugt ind langs kanterne.

Der kan indvendigt i køkken og bryggers loft/væg måles forhøjet fugt hvilket indikere at vandet trænger ind.

Foto taget ved min besigtigelse:

Ovenstående foto viser, at svejsninger er slidte og med utætheder i tagdugen omkring skorsten.

Samt ude langs kanterne hvor der ses at dugen har sluppet og der ses fugt løbere indenfor:

Skaden er tidligere blevet besigtiget af min kollega ... og der er i hans rapport fra 12/3-2019 nedenstående foto:

Efter gennemgang af de fotos der blev taget i forbindelse med ... besigtigelse ses det tydeligt på 5 foto at dugen på daværende tidspunkt sidder fast uden at have sluppet opkanten og svejsningerne ser også ok ud (*se evt foto 1, 3, 7, 8, 9 i tidligere besigtigelsesrapport af den 13-3-2019*).

Forsikringstager overtog huset for 2 år siden og skaden kan være sket efter overtagelsen, hvilket det tyder på, når man gennemgår fotos fra 2019. Er den det, skal skaden afvises.

Der er ikke givet dækningstilsagn ved besigtigelsen. Hvis der gives dækning, kan skaden ikke repareres partielt, men hele dugen skal udskiftes. Skønnet omkostninger omkring 300.000 kr. inkl. moms, men da tagdugen er fra 1997 er der afskrivning (23 år gammel dug) på 63 % dvs. en dækning på 37 %."

Selskabet har i mail af 6/8 2020 til klageren bl.a. anført:

"Vores afgørelse

Vi har afgjort, at det meldte forhold ikke er dækket. Kravet er derfor desværre afvist.

Baggrunden for vores afvisning beror på, at vi mener at forholdet er indtruffet efter din overtagelse hvorfor skaden ikke opfylder skadesbegrebet og dermed kravet om, at forholdet skal have været til stede ved overtagelsen af huset – se punkt 4 A i dine forsikringsvilkår.

Vi har desuden inspiceret taget d. 12.3.2019 i forbindelse med en tidligere anmeldelse, hvor der ikke blev konstateret skade, hvilket vi mener underbygger, at der er tale om et ny-opstået forhold.

Ankenævnet for Forsikring

8.

96196

Vores taksator har oplyst, at tagdugen er fra 1997 og dermed 23 år gammel. Det betyder desværre også at den forventede levetid er opnået og at en udskiftning derfor falder under almindelig vedligeholdelse."

Af mail af 13/8 2020 fra tagfirma til klageren fremgår bl.a.:

"Efter gennemgang af dit tag er [tagfirmas] vurdering følgende.

Det er en epdm tagdug der er monteret oven på det oprindelige tagpap tag. Tagdugen har ikke været korrekt fastgjort på tagfladen langs sternen og på sternbrættet hvilket har gjort at tagdugen har trukket sig og de steder hvor sternkapslen har holdt på tagdugen, har den trukket sternbrættet ind mod tagfladen.

[Tagfirma] vurderer at det er en skade der er opstået over en længere årrække. [Tagfirma] har fået oplyst at tilstandsrapport har vurderet at taget havde en 10 års levetid fra da [klageren] overtog huset. Det kan ikke passe da [tagfirma] vurderer at tagdugen ved sternen har trukket sig min 5 cm og det tager en del år. Tagdugen er fra 1997 og er slidt ned. [Tagfirma] vurderer at Tagdugen for slidt til at der kan repareres på den."

Af tilbud af 21/8 2020 fra tagfirma til klageren fremgår bl.a.:

"Tagdækning, ca. 210 m2

...

Afrivning samt bortskaffelse af eksisterende tagdug og tagpap. Ny tagdækning udføres med:

1 lag Phønix PF/GF 3500 SBS undermembran, mekanisk fastgjort og svejst i overlæg.

1 lag Phønix PF 5000 SBS alm. sort overmembran, svejst til undermembran.

Der inddækkes lodret med Phønix overmembran.

Levering og montering af:

- Tagbrønd
- Taghætter
- Standard alu kapsel
- Nyt indskud på skorstene

...

Tilbudspris inkl. moms: kr. 165.000,00

Stern ca. 65 lbm:

Afmontering samt bortskaffelse af eksisterende stembrædder. Levering samt montering af nye sternbrædder, sortmalet 1 gang.

...

Tilbudspris inkl. moms: kr. 37.500,00"

Klagerens rådgivende ingeniør har i mail af 28/8 2020 til selskabet bl.a. anført:

"Nuværende ejer har beboet ejendommen siden efteråret 2018 og der er i forbindelse med overtagelse tegnet ejerskiftforsikring. Der er i tilstandsrapporten anført en forventet restlevetid på tagbelægningen på mere end 10 år og der er IKKE i tilstandsrapporten beskrevet skader eller

mangler ved tagdække eller tagkonstruktionen i det hele taget (der er bemærkninger til defekter på fuger i skorstenspibe).

Taksator ... har ved sin besigtigelse den. 3. august 2020 konstateret, at der er alvorlige fejl ved taginddækningen, især langs kant ved stern. Forholdet er stort set ens hele vejen rundt, hvorfor der ikke er tale om en partiel skade, men en skade forårsaget af ikke korrekt udført håndværksmæssig udførelse af tagdug ved etablering.

Taksator har på stedet – overfor forsikringstager – givet udtryk for, at der var tale om en skade der var dækket af ejerskifteforsikringen.

Der anføres som begrundelse for afslag (mail af 7. august 2020): *'Vi har desuden inspiceret taget d. 12.3.2019 i forbindelse med en tidligere anmeldelse, hvor der ikke blev konstateret skade, hvilket vi mener underbygger, at der er tale om et ny-opstået forhold.'*

Undertegnede har aldrig – i sit mangeårige virke – oplevet, at en taksator på eget initiativ har konstateret en fejl for efterfølgende at udvide skadesomfanget med denne, når den ikke er anmeldt.

Efter at have gennemgået ejendommens tag, må jeg konkludere, at der er tale om en konstruktionsmæssig (ikke håndværksmæssigt korrekt udført) fejl/mangel, der først over tid har vist sig.

Der henvises her til **Bilag A**. Faglig udtalelse af ..., [tagfirma] suppleret med foto, hvoraf fremgår at tagdug ikke er fastgjort til sternkant og fastholdt af inddækningskant. Tagdug er gledet ned og der er nu et 10 cm åbning mellem stern og tagkant.

Der næppe her tale om en pludselig skade, der skulle være opstået efter 12.3.2019.

Der henvises til **Bilag B**. Der henvises her til tagkant langs stern mod nabo. Der er revne i tagpap over trekantlist mellem tagunderlag og stern og træliste er synlig.

Der næppe her tale om en pludselig skade, der kan være opstået efter 12.3.2019.

Der henvises til **Bilag C**. Tilbud fra [tagfirma] vedrørende udskiftning af tagbelægning.

Jeg er af den klare opfattelse, at der her er tale om en mangel i henhold til tilstandsrapportens indhold, idet der ikke er belæg for, at antage, at skaden er opstået efter ejendommens besigtigelse og tilstandsrapportens udarbejdelse.

Må vi bede om Deres snarest tilbagemelding, idet der er kan være behov for akut skadesafhjælpning."

I mail af 9/9 2020 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"Vi har modtaget din indsigelse fra din ingeniør, ..., over vores afgørelse af din sag og vender derfor tilbage.

Huset er overtaget i sommeren 2018, d. 12.8. – ikke efteråret som [ingeniør] skriver.

Vi fastholder vores afgørelse

1. Restlevetid er et tabelopslag som ikke er en konkret vurdering af den faktiske tagflade, hvilket også er anført i husets tilstandsrapport – hvilket allerede ved, som skikket byggesagkyndig. Der er forbehold i policen for netop dette i punkt 5 'Hvilke forhold dækkes ikke': '*L Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.*'
2. Taksators opgave er at beskrive de faktiske forhold på stedet. Skadebehandleren træffer afgørelse på baggrund af police, tilstandsrapport og taksatorvurdering mv.
3. Din ingeniør citerer en *bemærkning* i vores afgørelse som årsagen til afslaget. Dette er faktisk ikke korrekt. Årsagen til afgørelsen er fortsat, at skaden er sket efter overtagelsen af huset og at det ikke er påvist at *skaden* var til stede ved din overtagelse!
4. Vi mener fortsat, at der ikke er grund til at antage at *skaden*, at til stede ved overtagelsen af dit hus og det er hverken påvist eller dokumenteret at andet skulle være tilfældet. [Ingeniør] har givet sin mening til kende, men ikke påvist *skadens* tilstedeværelse for 2 år siden.
5. Tagdugen er 23 år gammel hvorfor den må forventes udtjent. Det betyder så også at den har fungeret i de mellemliggende 23 år uden skade og at udførelsesmetoden dermed heller ikke har været et problem.

Bemærk punkt 5 I under 'Hvilke forhold dækkes ikke': '*Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materials samt bygningsdeles sædvanlige levetid.*' "

Forsikringsbetingelserne for restperiodeforsikringen indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"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

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

...

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

...

20. Levetidstabeller

...

En erstatning i henhold til restperiodeforsikring for ejerskifte skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel, der er omfattet af Forsikringsvilkårenes tabeller i henhold til Forsikringsvilkårenes punkt 7.

...

Består en bygningsdel af et byggemateriale, der ikke er indeholdt i tabel 1, skal erstatningen for skade på den pågældende bygningsdel beregnes som nyværdierstatning.

...

Tabel 1	
<i>Bygningsdel/-materiale</i>	<i>Afskrivningstabel</i>
Tagdækning og inddækning	
- aftrækshætter, inddækninger samt skot- og tagrender (stål)	Tabel F
- aftrækshætter, inddækninger samt tagrender (plast)	Tabel F
- betontagsten	Tabel D
- betontagsten med fugesystem	Tabel F
- eternitbølgeplader med asbest	Tabel D
- eternitbølgeplader uden asbest	Tabel I
- eternitskifer med asbest (ved taghældning på mere end 35 grader)	Tabel D
- eternitskifer med asbest (ved taghældning under 35 grader)	Tabel G
- eternitskifer uden asbest	Tabel I
- kobbertag	Tabel C
- naturskifer	Tabel A
- plastplader, 1 lag (UV-stabiliseret)	Tabel L
- plastplader, flere lag (UV-stabiliseret)	Tabel J
- stråtag	Tabel G
- stål- og aluminiumtag, belagt (ved taghældning på mere end 10 grader)	Tabel F
- stål- og aluminiumtag, belagt (ved taghældning under 10 grader)	Tabel H
- tagdækning med stenlag	Tabel H
- tagpap (ved taghældning over 10 grader)	Tabel H
- tagpap (ved taghældning under 10 grader)	Tabel I
- tegl, falstagsten	Tabel B
- tegl, glaserede teglsten	Tabel B
- tegl, vingetagsten, gule og brune	Tabel F
- tegl, vingetagsten, røde	Tabel B
- tegltagsten med fugesystem	Tabel F
- træspån (ubehandlet)	Tabel G
- zinktag	Tabel F

...

Vægkonstruktion	
...	
- vindskeder og sternbrædder (behandlede)	Tabel F
- vindskeder og sternbrædder (med metalinddækning)	Tabel E
- vindskeder og sternbrædder (trykimprægneret)	Tabel H
- vindskeder og sternbrædder (ubehandlet)	Tabel J

...

21. Udvidede dækning

...

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:

Ejendommen er opført i 1969. Det fremgår af tilstandsrapportens sælgeroplysninger, at tidligere ejer lagde ny tagbelægning i 1997, idet der var utætheder ved taget. Tagbelægningen består af en EPDM-tagdug af syntetisk gummi udlagt oven på et fladt tagpaptag.

Klageren overtog ejendommen den 12/8 2018. Han har den 29/7 2020 foretaget skadeanmeldelse, fordi tagbelægningen havde sluppet langs sternkanter. Han kræver dækning for udskiftning af tagdugen og for udgifter på 6.000 kr. plus moms for byggeteknisk rådgivning ved ingeniør.

Selskabet har anført, at det anmeldte forhold ikke udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet, idet der først er opstået utætheder 2 år efter overtagelsen, idet tagdugen er nedslidt, og idet en del af utæthederne skyldes almindelig slitage. Selskabet har også anført, at der ikke er påvist ulovlige forhold ved tagdugen, som kan være dækningsberettigende over den udvidede forsikring for ulovlige bygningsindretninger.

Af selskabets taksatorrapport af 3/8 2020 fremgår det, at tagdugen har sluppet kanterne og er gået op i svejsningerne flere steder. Svejsninger er slidte og med utætheder i tagdugen omkring skorsten. Der er en større lunke ved en taghætte, hvilket kan have været medvirkende til, at der trækkes unødigt meget i dugen. Det tyder ikke på, at udførelsen er lavet håndværksmæssigt korrekt. Taksatoren har anført, at en tagdug af pågældende type kan holde 20-30 år og derefter

vil være udskiftningsklar. Det ses, at den underliggende tagpap buler flere steder, og det tyder på, at der er trukket fugt ind langs kanterne. Der kan måles forhøjet fugt i køkken og bryggers loft/væg, hvilket indikerer, at vandet trænger ind, og der ses også fugtløbere indenfor. Taksatoren har anført, at skaden kan være sket efter overtagelsen, og det tyder det på, når man gennemgår fotos fra et taksatorbesøg den 12/3 2019, som blev foretaget på grund af vandindtrængen ved et indvendigt nedløbsrør fra tag. Det ses tydeligt på fem fotos fra 12/3 2019, at dugen på daværende tidspunkt sad fast uden at have sluppet opkanten ved stern, og at svejsningerne også så ok ud. Taksator har vurderet, at skaden ikke kan repareres partielt, og at hele dugen skal udskiftes. De skønnede omkostninger hertil er ca. 300.000 kr.

Klagerens tagfirma har anført, at tagdugen ikke har været korrekt fastgjort på tagfladen langs sternen og på sternbrættet. Tagdugen har derfor trukket sig. De steder, hvor sternkapslen har holdt på tagdugen, har den trukket sternbrættet ind mod tagfladen. Tagfirmaet har vurderet, at skaden er opstået over en længere årrække, idet tagdugen ved sternen har trukket sig mindst 5 cm, og det tager en del år. Tagdugen er fra 1997 og er slidt ned, og den er for slidt til, at der kan repareres på den. Tagfirmaet har afgivet et tilbud af 21/8 2020 på 165.000 kr. for udskiftning af tagpap og tagdug med ny undermembran og overmembran og et tilbud på 37.500 kr. for udskiftning af sternbrædder.

Klagerens rådgivende ingeniør har anført, at der er tale om alvorlige fejl ved taginddækningen – især langs kant ved stern – og at forholdet stort set er ens hele vejen rundt. Tagdugen er gledet ned, så der nu er 10 cm åbning mellem stern og tagkant. Der er ikke tale om en partiel skade, men en skade forårsaget af ikke-korrekt udførelse af tagdugen ved etableringen, hvilket først har vist sig over tid. Han har anført, at der ikke er belæg for at antage, at skaden er opstået pludseligt efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten eller efter besigtigelsen den 12/3 2019. Ingeniøren har den 28/1 2021 anført, at skadeforholdet tydeligt kan ses på taksators fotos fra 12/3 2019, og at det derfor ikke er korrekt, at forholdet først er observeret i forbindelse med anmeldelsen den 29/7 2020. Han har anført, at leverandøren oplyser, at tagdugen har en levetid på +40 år, og der bør derfor være en restlevetid på mindst 18 år for tagdugen. Det er nær-

liggende at antage, at den tidligere afhjulpne utæthed ved et tagnedløb midt i tagfladen også er forbundet til den ikke-håndværksmæssigt korrekte udførelse af tagmembranen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at det anmeldte forhold vedrørende tagbelægningen udgør en dækningsberettigende skade, idet tagdugen på overtagelsestidspunktet var i en sådan forfatning på grund af udførelsesfejl ved kanter, at skaden var til stede på overtagelsestidspunktet. Selskabet skal derfor yde forsikringsdækning for den anmeldte skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tagdugen i store områder har sluppet fra sternkanten, så der nu er betydelige åbninger for vandpassage til den underliggende konstruktion. Selskabets taksator, klagerens tagfirma og klagerens rådgivende ingeniør har vurderet, at der er tale om fejlagtig udførelse af tagbelægningen, idet tagdugen ikke er korrekt fastgjort på tagfladen langs sternen og på sternbrædder. Der er konstateret vandindtrængen til væg og loft i køkken og bryggers, og der er konstateret opbulinger af underlaget for tagpaptaget, hvilket indikerer fugtindtrængen. Det må antages, at forholdet vil udvikle sig, og at udbedring er påkrævet. Nævnet finder, at forholdet nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klagerens tagfirma har vurderet, at skaden er sket over en årrække, idet tagdugen ved sternen har trukket sig mindst 5 cm, og det tager en del år. Klagerens ingeniør har anført, at forholdet stort set er ens hele vejen rundt. Dette indikerer efter nævnets vurdering også, at skaden har været under udvikling i længere tid.

Den omstændighed – at der først nu er konstateret vandindtrængen til beboelse og de underliggende konstruktioner langs sternkanter – skyldes antageligt det underliggende tagpaptag, der trods dets alder har ydet en vis beskyttelse mod vandindtrængen.

De fotos, der fremgår af taksatorrapport af 13/3 2019, er ikke af en sådan karakter og kvalitet, at de kan føre til anden vurdering. Selskabets taksator og klagerens ingeniør har i øvrigt modsatrettede vurderinger af, om skaden kan konstateres på disse fotos eller ej.

Nævnet har også lagt vægt på, at den anmeldte skade ikke har karakter af, at levetiden for tagdugen i sig selv er udløbet på grund af slid og ælde. Der er ikke konstateret skader på tagdugen, men alene, at tagdugen har trukket sig fra fastgørelser ved blandt andet sternkanter, hvilket kan tilskrives mangelfuld udførelse/montering af tagdugen. Selskabet har ikke godtgjort, at en sådan udvikling af tagdugens fastgørelse er sædvanlig henimod almindelig udløb af levetid. Klagerens ingeniør har anført, at leverandøren har oplyst, at den almindelige levetid for en sådan tagdug er +40 år. Selskabet har ikke fremlagt oplysninger, der kan underbygge taksators vurdering af, at en tagdug af pågældende type kun kan holde 20-30 år. Selskabet har derfor ikke været berettiget til at afvise at dække skaden efter forsikringsbetingelsernes punkt 5.I om "forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid."

Nævnet bemærker, at der i forsikringsbetingelsernes tabel 1 i punkt 20 ikke er angivet en afskrivningstabel for tagbelægninger af tagfolie, tagduge eller lignende. Af punkt 20 fremgår det, at "Består en bygningsdel af et byggemateriale, der ikke er indeholdt i tabel 1, skal erstatningen for skade på den pågældende bygningsdel beregnes som nyværdierstatning." Nævnet finder, at erstatningen for så vidt angår tagdugen skal opgøres som nyværdierstatning uden afskrivning.

Nævnet finder, at selskabet skal dække klagerens udgifter på 6.000 kr. plus moms til byggeteknisk rådgivning ved ingeniør, idet disse udgifter må anses for rimelige og nødvendige for at afdække den dækningsberettigende skade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Domus Forsikring A/S V/Frida Forsikring Agentur A/S, skal yde forsikringsdækning for den anmeldte skade vedrørende taget. Erstatningen for så vidt angår tagdugen skal opgøres

Ankenævnet for Forsikring

16.

96196

som nyværdierstatning uden afskrivning. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen med henblik på at opgøre erstatningens størrelse. Selskabet skal videre dække klagerens udgifter på 6.000 kr. plus moms til byggeteknisk rådgivning ved ingeniør. Kontanterstatningen forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen
formand