

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. februar 2022 blev i sag nr. 97217:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 25/8 2021 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?"

Dækning under ejerskifteforsikringen, subsidiært at Nykredit Forsikring afholder sagsomkostninger til syn og skøn."

Klagerens advokat har i brev af 25/8 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Min klient købte i 2020 ejendommen beliggende ...

I forbindelse med købet blev der udarbejdet en tilstandsrapport, som vedlægges som **bilag 1**.

Efterfølgende har min klient konstateret omfattende skader ved taget, herunder skader ved undertaget, tagfoden og tagkonstruktionen generelt samt omfattende skimmeldannelse. Disse forhold er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten under pkt. 1 er følgende forhold i relation til taget beskrevet:

- Mørtel i rygning og grater er med defekter og nedbrydning
- Tagsten ligger stedvist med forskydninger i samlinger, og er med defekter enkelte steder, bl.a. ved skotrende mod nordvest
- Rendejern er stedvist med tæring
- Undertaget er med hullet og flosser ved tagrende/tagfod
- Udvendig skorstenspipe er med porøse fuger
- Skorsten i tagrum er med ældre misfarvninger

Ankenævnet for Forsikring

2.

97217

Min klient har efterfølgende haft tre forskellige håndværkere ude for at besigtige taget, således at der kunne skabes et samlet overblik over omfanget af skaderne og udbedringsomkostningerne.

Jeg vedlægger tilbuddene for udbedring som **bilag 2**.

Samtlige tilbud i bilag 2 bekræfter, at taget har væsentlige skader, som går langt ud over det i tilstandsrapporten beskrevne.

Det fremgår af bilag 2, at det billigste tilbud for udbedring er på kr. 347.000 ekskl. moms, mens det dyreste er på kr. 483.016 ekskl. moms.

Som følge af de omfattende skader ved taget kontaktede min klient Nykredit med henblik på at aktivering af ejerskifteforsikringen.

Til min klients store overraskelse afviste Nykredit dækning af skaderne med henvisning til, at tilstandsrapporten havde en anmærkning omkring ejendommens tagkonstruktion.

Der pågik efterfølgende korrespondance mellem parterne herom og brev af den 12. januar 2021 til Nykredit vedlægges som **bilag 3**. Som det fremhæves i brevet, så er skaderne langt mere omfattende end beskrevet i tilstandsrapporten, ligesom det er overvejende sandsynligt, at selve tagkonstruktionen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

Nykredit indvilligede herefter i at sende en taksator ud for at besigtige taget. Taksatoren fremsendte den 17. februar 2021 sin afgørelse, der vedlægges som **bilag 4**.

På baggrund af besigtigelsen fastholdt Nykredit afvisning af dækning under ejerskifteforsikringen. Dette var vel og mærke uden at forholde sig til punkterne i det fremsendte tilbud fra [tømrer], og uden at vurdere hvorvidt tagkonstruktionen var udført håndværksmæssigt korrekt.

Det er min klare opfattelse, hvilket underbygges af bilag 2, at hverken tilstandsrapporten eller taksatorens vurderinger har hold i de faktiske forhold, og at skaderne er omfattet af vilkårene i ejerskifteforsikringen.

Som det fremgår af de tre vedlagte tilbud, så er det ikke blot tagfoden og undertaget, som er belæst med alvorlige skader, men også hele undertaget. Dette skyldes formentligt den førnævnte konstruktionsfejl samt, at undertaget, i forbindelse med taglægningen, var eksponeret for sol og vejr i længere tid end det tilrådes fra producentens side. Dette underbygges af, at der synlige tegn på utætheder over det meste af tagkonstruktionen. Skaderne er således ikke opstået som følge af tagkonstruktionens eller undertagets udløb af levetid.

Samlet set fastholdes det derfor, at skaderne skal dækkes under ejerskifteforsikringen.

Nykredits fortsatte afvisning af forsikringsdækning har således nødvendiggjort nærværende klage."

Selskabet har i brev af 14/9 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget vores forsikringstagers Advokats klage om afvist dækning for undertag.

Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et enfamilieshus opført i 1943 og tilbygget i 1981. Vores forsikringstager overtager ejendommen på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 4. juni 2020 (bilag 1) og tegner udvidet ejerskifteforsikring en 10 års periode pr. 1. oktober 2020 (bilag A). Forsikringsbetingelser nr. 2535005 er gældende (bilag B).

Tilstandsrapporten

Den bygningssagkyndige anfører bl.a. under Bemærkninger punk 2, side 6, at 'Tagrum er besigtiget fra adgangslem pga. manglende gangbro'.

Under afsnit om beboelsen anføres bl.a.:

...

Overordnet sagsforløb

Den 26. oktober 2020 anmelder vores forsikringstager, at andre har gjort opmærksom på, at: 'Undertaget er gennemhullet/laset i den ene ende. Den anden ende er fyldt med skimmel' (bilag C). Forsikringstageren medsender billeder, som vedlægges som bilag D.

Vi afviser dækning, da forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten. Den 12. januar 2021 modtager vi henvendelse fra Advokaten (bilag 3), hvorefter vi besigtiger forholdet ved taksator, ingeniør ... (Taksator) den 2. februar 2021.

Taksator afviser dækning den 17. februar 2021, og oplyser samtidig, at hvis Klager oplever vandindtrængen gennem undertag ser vi gerne på sagen igen (bilag 4). Taksators billeder fra besigtigelsen vedlægges som bilag E.

Herefter modtager vi ikke yderligere i sagen, før sagen bliver indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Vores vurdering

Indledningsvist skal vi anføre, at det er forsikringstageren, som skal dokumentere eller sandsynliggøre, at der er tale om en dækningsberettigende skade, jf. almindelig forsikringsretlige principper samt også forsikringsbetingelsernes punkt 3.3.

Som ejerskifteforsikring skal vi forholde os til om der er konstateret skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3. Vi bemærker, at policens udvidet dækning umiddelbart ikke er relevant for det anmeldte.

Tagbelægningen er udført i tegl med en taghældning på mellem 15-35 grader, jf. tilstandsrapporten. Et tegltag af denne karakter er udtryk for en lukket tagbelægning, og dermed er tagbelægningen tæt i sig selv. Undertaget modtager derfor ikke en nævneværdig mængde vand.

Taksator konstaterer ved besigtigelsen, at undertag er udført med to forskellige typer. Over tilbygningen fra 1981, placeret mod syd, er undertaget udført i armeret plast. Plastundertaget havde begyndende nedbrydning på grund af alder. Derudover kunne Taksator konstatere, at ved taghætter var der mindre huller på grund af sollys, ligesom undertaget et enkelt sted var revnet langs spær.

Ved den oprindelige del af ejendommen, placeret mod nord, var undertaget udført med hvid fiberdug. Taksator kunne konstatere, at fiberdugen havde sorte aftegninger. Derudover et enkelt mindre hul.

Der var ikke konstateret vandindtrængen hverken i boligen eller i tagrum, og således heller ikke opfugtning eller nogen form for nedbrydning i tagrummets træværk, jf. også Taksators billeder i bilag E.

Om undertag på tilbygningen anfører Taksator, at det er forventeligt, at dette med sine 40 år er under nedbrydning i større omfang. Der er ikke tale om fejlkonstruktion, men derimod udtryk for almindelige udløb af levetid, som er undtaget dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra f.

For undertag (fiberdug) på den oprindelige bygning skal vi anføre, at der ikke er konstateret vandindtrængen, ligesom Taksator konstaterer, at der er udluftning langs tagfod. Skimmelaftegningerne er derfor udtryk for almindelige og normale udsving i temperatur og fugtning, og ganske forventeligt for et tagrum af denne type og alder.

Der er ikke konstateret skimmel i beboelsen, som har inficeret indeklimaet og medført at ejendommens brugbarhed er nævneværdigt nedsat.

Sammenfattende må vi konstatere, at der ved vores besigtigelse af tagrummet ikke er fundet forhold, som er udtryk for skade i ejerskiftforsikringens forstand, herunder forhold som er udtryk for nærliggende risiko for skade.

På samme måde må vi konstatere, at Advokaten med de fremlagte tilbud (bilag 2) ikke har godtgjort skade i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes punkt 18.3, heller ikke med tilbudet fra [tømrer], som alene ganske overordnet omtaler forhold i tagrummet uden at dokumentere eller beskrive dette nærmere. [Tømrers] beskrivelse er ikke i overensstemmelse med de forhold, som Taksator konstaterede ved besigtigelsen eller billeder (bilag 4 og E).

For god ordnes skyld skal vi oplyse, at vi ikke har forholdt os nærmere til tilbuddenes indhold og omfang i øvrigt.

På det foreliggende grundlag fastholder vi afgørelsen."

Klagerens advokat har i brev af 11/10 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Gjensidige har i deres svarskrift gjort gældende, at de i klagen beskrevne forhold alene skyldes slid og ælde og derfor ikke er omfattet forsikringens dækning, jf. punkt 19 litra f.

Det er klagers opfattelse, at forholdene med taget ikke skal vurderes ud fra punkt 19 litra f. Tværtimod er det klagerens opfattelse, at forholdene er dækket under en række af de i punkt 18 opstillede skadestyper.

Efter klagerens opfattelse er der således taler om skader og forhold, der er faretruende tæt på at udvikle sig til skader, som er omfattet af punkt 18.3.

Ankenævnet for Forsikring

5.

97217

Dette underbygges blandt andet af, at der er tale om nye forhold, som klager først er blevet bekendt med efter overtagelsen og som ikke fremgik af tilstandsrapporten. Sammenholdes tilstandsrapporten med taksatorrapporten bekræftes det ligeledes, at der er en række nye forhold, hvorfor udbedring af disse også er omfattet af forsikringsdækningen.

Gjensidige har anført, at det er klageren, der har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget forsikringsbegivenhed. Denne bevisbyrde er efter klagers opfattelse løftet i forbindelse med de fremsendte dokumenter til Gjensidige. Dertil kommer, at klager i sine henvendelser til Gjensidige har opfordret til, at der blev foretaget isoleret bevisoptagelse med henblik på yderligere vurdering af skaderne.

Dette har Gjensidige ikke ønsket at medvirke til.

Derfor fastholdes klagen, herunder at klager er berettiget til forsikringsdækning under den af klager tegnede forsikring."

Selskabet har i kommentar af 1/11 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Blot for god ordens skyld skal vi anføre, at vi ikke finder grundlag for en udenretlig isoleret bevisoptagelse."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 4/6 2020 fremgår bl.a.:

"Bemærkninger

1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige? **Nej**

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? **Ja**
Bygning: **AB**

Litra A:

Tagrum er besigtiget fra adgangslem pga. manglende gangbro.

...

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning

K3

Mørtel i rygning og grater er med defekter og nedbrydning.

Note: Dette giver risiko for fugtindtrængen, som kan opfugte træværket.

K3

Tagsten ligger stedvist med forskydninger i samlinger, og er med defekter enkelte steder, bl.a. ved skotrende mod nordvest.

Note: Der er risiko for skader på andre bygningsdele.

1.6 Tagrender/tagnedløb

K1

Rendejern er stedvist med tæring.

1.10 Undertage/understrygning

K3

Underlaget er med huller og flosser ved tagrende/tagfod.

Note: Der er nærliggende risiko for fugtindtrængen og deraf følgende opfugtning/nedbrydning af andre bygningsdele.

1.16 Bemærkninger til skorsten

K1

Udvendig skorstenspipe er med porøse fuger.

K1

Skorsten i tagrum er med ældre misfarvninger."

Nævnet har modtaget tilbud af 15/12 2020 vedrørende nyt tag på 446.166 kr. eksklusive moms.

Af tilbuddet fremgår bl.a.:

"Efter besigtigelse af tag og tagrum, har vi konstateret, at undertaget er voldsomt perforeret og fyldt med skimmelpletter. Der er synlige tegn på utætheder over det meste af tagkonstruktionen."

Nævnet har også modtaget tilbud af 17/12 2020 vedrørende nyt tag på 347.000 kr. eksklusive moms. Nævnet har endelig modtaget tilbud af 19/12 2020 vedrørende nyt tag på 483.016 kr. eksklusive moms. Af tilbuddet fremgår bl.a.:

"Forbehold:

...

Der er ved besigtigelsen konstateret at det ligger 2 typer undertag på eksisterende tag. Den ene er meget perforeret og den anden har efter vores vurdering fugt aftegninger eller skimmel vækst, som bør undersøges. Vi tager forbehold for følgeskader i form af skimmel sanering eller andet, efter demontering af dette."

Af brev af 12/1 2021 fra klagerens advokat til selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg noterer, at man fra Nykredit forsikring har afvist dækning med henvisning til, at tilstandsrapporten har en anmærkning omkring ejendommens tagkonstruktion.

Der er således under pkt. 1.10 som det korrekt er gengivet fra forsikringsselskabet angivet en K3 bemærkning, hvoraf fremgår: 'Undertaget er med huller og flosser ved (tagrende/tagfod)'. Der er således en bemærkning om, at der nede ved tagrende og tagfod er en problemstilling med huller og flosser.

Jeg vedlægger kopi af tilbud fra [tømrer], tømrer, snedker, murer, kloak firma, hvor man beskriver, både de skader der er på ejendommen, og det der skal gøres.

Skaderne er i alt sin enkelthed, at undertaget (altså ikke kun ved tagfod og tagrende) er voldsomt perforeret og fyldt med skimmelpletter. Der er synlige tegn på utæthed over det meste af tagkonstruktionen.

Som man ser af tilbuddet, er det også nødvendigt at sætte stilladser op, overdække huset, demontere og bortskaffe teglsten og lægter samt undertag, og herefter etablere en ny tagfod, anlægge rendejern, ilægge tagrende, oplægge nye tagsten og rygningsten og sørge for udluftning, ventilation mm.

Dette vil koste samlet kr. 400.000 med tillæg af moms, hvortil kommer en udgift ved bortskaffelse af nuværende isolering og ny isolering på kr. 54.000 med tillæg af moms.

Nu kan man sige, at dette tilbud måske ikke besvarer alle de spørgsmål, som et forsikringsselskab kan sidde med, og derfor har min klient skrevet til håndværkeren med nogle supplerende spørgsmål – herunder bl.a. spurgt, hvad det der bliver omtalt i tilstandsrapporten, vil koste at udbedre.

Endvidere er der spørgsmål, om undertaget er at betragte som en fejlkonstruktion. Hertil svarer håndværkeren, ud over at meddeler at han ligger syg og derfor er lidt lang tid om at svare, at selve tagfoden vil kunne udbedres for kr. 70.000 med tillæg af moms.

Der vil man alene demontere tagsten 1 meter oppe fratagfladen, demontere underlaget, opbygge ny tagfod, genmontere tagsten mm.

Han skriver om undertaget: 'Undertaget ligner den rigtige type, men et perforeret undertag kan opstå, hvis det i for lang tid har været udsat for vind og vejr, inden man ligger i jeres tilfælde teglsten på. Specielt sollys er hårdt ved undertaget. Den kraftige skimmelvækst skyldes manglende udluftning på taget eller en kombination imellem den manglende ventilation og opstigende varm luft fra huset, måske på grund af manglende dampspærre eller huller i denne. Ja det vil være en fejl i konstruktionen'.

Jeg bliver derfor nødt til at meddele forsikringsselskabet, at vi fastholder anmeldelsen og fastholder, at der er tale om en skade, der skal dækkes under ejerskifteforsikring.

Når man skal vurdere disse spørgsmål, tager man selvfølgelig afsæt i, om der er givet en advarsel, eller at fejlen/manglen er påtalt i tilstandsrapporten. Det kan konstateres, at det er den ikke. Når det netop anføres, at der ved tagfod er huller, så er det jo en begrænset skade og som man også kan se af udtalelsen fra håndværkeren, en skade der vil kunne udbedres for under kr. 100.000. Nu taler vi om en samlet pris i størrelsesordenen kr. 450.000 med tillæg af moms.

Der er nu også tale om en fejlkonstruktion, og hvad man vel kan kalde en fejlbehandling/dårlig håndværksskik i forbindelse med selve etablering af undertaget, der tydeligvis er blevet skadet på den ene eller anden vis i forbindelse med taglægningen.

Det er på ingen måde påregneligt i forhold til det, der er beskrevet fra den byggesagkyndige. Jeg bebrejder jo ikke den byggesagkyndige i den forbindelse, for fejlen har jo ikke været konstaterbar, men det er jo netop det, man har en ejerskifteforsikring til. Fejl og mangler der ikke kan konstateres.

Vi beder forsikringsselskabet genoverveje situationen og man kan naturligvis komme ud og foretage fornødne besigtigelser.

Jeg beder således om, at der kommer taksator på som det allerførste."

Af mail af 17/2 2021 fra selskabets taksator til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg var ude og besigtige din skade den 2.2.2021 og vender hermed som aftalt tilbage med min afgørelse.

I har anmeldt perforeringer af undertag og sorte aftegninger.

Ved mit besøg kunne jeg konstatere at undertag er udført som 2 forskellige typer. Mod syd og over tilbygning er det udført som en armeret plast og mod nord over det oprindelige hus som en hvid fiberdug.

Tilbygning er i følge byggesagsarkivet fra 1981, så vi må formode at undertag i hvert tilfælde over tilbygningen også er fra 1981.

Ved mit besøg kunne jeg konstatere at undertag af fiberdug havde sorte aftegninger og et enkelt sted var der et mindre hul.

Plastundertag over tilbygningen havde begyndende nedbrydning pga. alder. Ved taghætter var der pga. sollys mindre huller i undertag og langs et enkelt spær mod syd, var undertaget revnet langs spær.

Der var ikke konstateret vandindtrængen i boligen og var heller ikke tegn på vandindtrængen på loftet pga. disse forhold.

Der er tale om en lukket tagbelægning med teglsten, så undertaget burde ikke modtage nævneværdigt med vand.

I tilstandsrapporten er beskrevet at undertaget er med huller og flosser ved tagfod. Derudover er det beskrevet tagsten stedvis ligger med forskydninger i samlingerne og at mørtel i rygning og grater er med defekter og nedbrydning.

Disse forhold var ikke udbedret ved mit besøg.

Det er ikke ualmindeligt at et undertag fra 1981 har nedbrydning i større omfang og dette skyldes ikke fejlmontage, men blot at levetiden er ved at være opbrugt.

For at en skade skal være dækket på en ejerskifteforsikring skal der være en egentlig skade.

Mht. til plastundertag, så er det i en stand som man kan forvente af et undertag af denne type fra 1981. Der er et enkelt sted hvor det er revnet langs spær, samt nogle huller lokalt ved udluftningshætter, men disse har ikke medført vandindtrængen, som skader bygningen og udgør derfor ikke en skade. Hvis disse lokale perforeringer har medført vandindtrængen, så ville en udbedring udelukkende bestå i en lokal udbedring af hullerne og ikke en total udskiftning af undertaget. Hvis du har konstateret vandindtrængen gennem undertaget, så bedes du gøre opmærksom på dette, så vil vi gerne se på sagen igen og vurdere om dette skulle være dækket.

Der er således ikke konstateret egentlig skade på bygningen ved overtagelsen og desuden må jeg også henvise til punkt 19.f i forsikringsvilkår som fastslår at en ejerskifteforsikring ikke dækker konstruktioners udløb af levetid.

Mht. til undertag af fiberdug, så er der heller ikke her tegn på vandindtrængen og ved mit besøg, kunne jeg også konstatere at der er udluftning langs tagfod. De sorte aftegninger på undertaget er uundgåelige, da der pga. normale udsving i temperatur og fugtniveau, vil være mulighed for at dette opstår i alle tagrum af denne type og alder. Der er ikke konstateret skimmel i selve beboelsen i et omfang som nedsætter brugbarheden nævneværdigt og de sorte aftegninger er derfor ikke dækket."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"18. Hvad dækker forsikringen

...

SKADE

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

Ved »skade« forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revne-dannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved »nærliggende risiko for skader« forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

a Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

f Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 18.3.

g Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Ankenævnet for Forsikring

10.

97217

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1943 og tilbygget i 1981. Taget er belagt med tegl og har en taghældning på 15-35 gader. Klageren overtog ejendommen i 2020 og anmeldte den 26/10 2020 forhold ved ejendommens undertag. Klageren har anført, at der er konstateret omfattende skader ved taget, herunder skader ved undertaget, tagfoden og tagkonstruktionen generelt samt omfattende skimmeldannelse. Skaderne er langt mere omfattende end beskrevet i tilstandsrapporten, ligesom det er overvejende sandsynligt, at selve tagkonstruktionen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Endvidere var undertaget – i forbindelse med taglægningen – eksponeret for sol og vejr i længere tid, end det tilrådes fra producentens side, hvilket underbygges af, at der er synlige tegn på utætheder over det meste af tagkonstruktionen. Skaderne er således ikke opstået som følge af tagkonstruktionens eller undertagets udløb af levetid.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at der ikke er fundet forhold, som er udtryk for skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Af tilbud af 15/12 2020 vedrørende nyt tag fremgår det blandt andet, at "Efter besigtigelse af tag og tagrum, har vi konstateret, at undertaget er voldsomt perforeret og fyldt med skimmelpletter. Der er synlige tegn på utætheder over det meste af tagkonstruktionen".

Det fremgår af tilbud af 19/12 2020, at "Der er ved besigtigelsen konstateret at det ligger 2 typer undertag på eksisterende tag. Den ene er meget perforeret og den anden har efter vores vurdering fugt aftegninger eller skimmel vækst, som bør undersøges. Vi tager forbehold for følgeskader i form af skimmel sanering eller andet, efter demontering af dette".

Af mail af 17/2 2021 fra selskabets taksator fremgår det, at "Ved mit besøg kunne jeg konstatere at undertag er udført som 2 forskellige typer. Mod syd og over tilbygning er det udført som en armeret plast og mod nord over det oprindelige hus som en hvid fiberdug. Tilbygning er i følge byggesagsarkivet fra 1981, så vi må formode at undertag i hvert tilfælde over tilbygningen også er fra 1981. Ved mit besøg kunne jeg konstatere at undertag af fiberdug havde sorte af-

tegninger og et enkelt sted var der et mindre hul. Plastundertag over tilbygningen havde begyndende nedbrydning pga. alder. Ved taghætter var der pga. sollys mindre huller i undertag og langs et enkelt spær mod syd, var undertaget revnet langs spær. Der var ikke konstateret vandindtrængen i boligen og var heller ikke tegn på vandindtrængen på loftet pga. disse forhold. Der er tale om en lukket tagbelægning med teglsten, så undertaget burde ikke modtage nævneværdigt med vand. I tilstandsrapporten er beskrevet at undertaget er med huller og flosser ved tagfod. Derudover er det beskrevet tagsten stedvis ligger med forskydninger i samlingerne og at mørtel i rygning og grater er med defekter og nedbrydning. Disse forhold var ikke udbedret ved mit besøg. Det er ikke ualmindeligt at et undertag fra 1981 har nedbrydning i større omfang og dette skyldes ikke fejlmontage, men blot at levetiden er ved at være opbrugt. For at en skade skal være dækket på en ejerskifteforsikring skal der være en egentlig skade. Mht. til plastundertag, så er det i en stand som man kan forvente af et undertag af denne type fra 1981. Der er et enkelt sted hvor det er revnet langs spær, samt nogle huller lokalt ved udluftningshætter, men disse har ikke medført vandindtrængen, som skader bygningen og udgør derfor ikke en skade. Hvis disse lokale perforeringer har medført vandindtrængen, så ville en udbedring udelukkende bestå i en lokal udbedring af hullerne og ikke en total udskiftning af undertaget. Hvis du har konstateret vandindtrængen gennem undertaget, så bedes du gøre opmærksom på dette, så vil vi gerne se på sagen igen og vurdere om dette skulle være dækket. Der er således ikke konstateret egentlig skade på bygningen ved overtagelsen og desuden må jeg også henvise til punkt 19.f i forsikringsvilkår som fastslår at en ejerskifteforsikring ikke dækker konstruktioners udløb af levetid. Mht. til undertag af fiberdug, så er der heller ikke her tegn på vandindtrængen og ved mit besøg, kunne jeg også konstatere at der er udluftning langs tagfod. De sorte aftegninger på undertaget er uundgåelige, da der pga normale udsving i temperatur og fugtniveau, vil være mulighed for at dette opstår i alle tagrum af denne type og alder. Der er ikke konstateret skimmel i selve beboelsen i et omfang som nedsætter brugbarheden nævneværdigt og de sorte aftegninger er derfor ikke dækket".

Nævnet bemærker, at det faktum – at en bygningsdel ikke er udført håndværkfagligt korrekt – ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævner, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved taget, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

For så vidt angår undertaget over tilbygningen har nævnet blandt andet lagt vægt på, at der er tale om et undertag fra 1981, der er udført i armeret plast, og at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

For så vidt angår undertaget over den oprindelige del af ejendommen, der er udført med hvid fiberdug, har nævnet blandt andet lagt vægt på, at selskabets taksator har konstateret, at der er udluftning langs tagfod, og at han har vurderet, at de sorte aftegninger på undertaget er uundgåelige, og at der på grund af normale udsving i temperatur og fugtniveau vil være mulighed for, at dette opstår i alle tagrum af denne type og alder. Der er ikke konstateret skimmelsvamp i beboelsesrummene i et omfang, som udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er konstateret vandindtrængning i boligen eller tagrummet som følge af forholdene.

Videre har nævnet lagt vægt på, at det af tilstandsrapportens punkt 1.1 (Tagbelægning/rygning) med karakteren K3 fremgår, at "Mørtel i rygning og grater er med defekter og nedbrydning. Note: Dette giver risiko for fugtindtrængen, som kan opfugte træværke", og at "Tagsten ligger stedvist med forskydninger i samlinger, og er med defekter enkelte steder, bl.a. ved skotrende

Ankenævnet for Forsikring

13.

97217

mod nordvest. Note: Der er risiko for skader på andre bygningsdele". Af punkt 1.10 (Undertage/understrygning) fremgår det med karakteren K3, at "Underlaget er med huller og flosser ved tagrende/tagfod. Note: Der er nærliggende risiko for fugtindtrængen og deraf følgende opfugtning/nedbrydning af andre bygningsdele".

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at afholde udgifterne til isoleret bevisoptagelse. Nævnet bemærker, at klageren ikke har antageliggjort, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand