

Ankenævnet for Forsikring

Den 27. april 2022 blev i sag nr. 97436:

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 med basis dækning. Den forsikrede bygning er opført i 1985. Klagerne overtog ejendommen den 17/8 2018 på baggrund af tilstandsrapport af 25/7 2018.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Bygn.:

Karakter: Registrering og note:

A Beboelse

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Tegn på mindre utæthed i samling i tagrende mod syd-øst.
1.10 Undertage/understrygning	K3	Der forekommer ukorrekt gennemføring af aftrækskanal igennem undertag. Note: Der vurderes at være risiko for vandindtrængen. Der ses dog p.t. ikke tegn på skade.
1.11 Ventilation	K3	Der forekommer ikke forskriftsmæssig ventilation af tagkonstruktion, idet der ikke forekommer ventilation mellem underlag af armeret plastfolie og isolering i skråvægge, samt på

grund af manglende ventiler i underlag ved rygning.

Note: Der vurderes at være risiko for følgeskader på grund af manglende ventilation af tagkonstruktion. Der ses dog p.t. ikke tegn på skader.

1.13 Dampspærre

K3

Manglende dampspærre og isolering på hanebåndsloft i område ved loftlem.

Note: Der vurderes at være risiko kondensdannelse m.v. ved manglende dampspærre/isolering."

I klageskema af 22/10 2021 til nævnet har klagerne bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Da vi købte ejendommen ..., tegnede vi ejerskifteforsikring hos Frida Forsikring. I forbindelse med, at vi skal sælge huset, konstaterer købers fagkyndige, at der er huller i undertaget på hovedejendommen, og at dette bør skiftes.

Køber stiller krav til dette og sagen anmeldes overfor Frida Forsikring. Forsikringen sender en taksator som besigtiger undertaget, og oplyser, at dette skal skiftes. Vi har haft et par håndværkere til at se på undertaget – og disse mener enslydende, at undertaget skal skiftes.

Frida tilbyder reparation og ikke udskiftning. Dette til trods for, at ingen af håndværkere har anvist reparation.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Trods omfattende korrespondance er det ikke muligt at finde en løsning. At forsikringsselskabet betaler udskiftning af undertaget svarende til, hvad alle fagfolk har udtalt, er nødvendigt."

Selskabet har af 18/11 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Frida Forsikring A/S har modtaget klagen fra vores risikobærer Domus Forsikring A/S. Vi svarer på klagen efter aftale med Domus Forsikring A/S, da vi administrerer deres bestand af ejerskifteforsikringer.

På vegne af Frida Forsikring A/S skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til den indgivne klage af 25. oktober 2021.

Sagsfremstilling

Klager har købt ejendommen beliggende på ..., med overtagelsesdato den 17. august 2018. I forbindelse med handlen er der oprindeligt tegnet en basis 5-årig ejerskifteforsikring hos [andet selskab], som efterfølgende er gået konkurs (**bilag A**). Der er herefter af klager den 21. juni 2019 tegnet en restperiodeforsikring hos Domus Forsikring v/Frida Forsikring Agentur A/S med vilkårene RE100 (**Bilag B**). Tilstandsrapporten er udarbejdet den 25. juli 2018 og fremlægges denne besvarelse som **bilag C**.

Den 20. oktober 2020 anmelder klager, forhold ved undertag (**bilag D**) og fremlægger ved samme lejlighed udtalelse fra sin tømrer (**bilag E**). Det fremgår af udtalelsen, at 'hele undertaget skal skiftes, hvilket betyder hele taget skal af og nyt undertag på og så skal teglene op igen. Et hurtigt skøn på opgaven vil være, at det løber op i 200.000 kroner plus moms'.

Den 5. november 2020 besigtiger en taksator fra Frida Forsikring bl.a. det anmeldte forhold ved undertaget. Taksatoren meddeler herefter samme dag, at 'Undertaget ses med revner og huller i den ene ende af tagrummet, og jeg har i den anledning anbefalet, at vi søger regres overfor den bygnings sagkyndige. Forholdet omkring undertaget er dækket af ejerskifteforsikringen, og der skal indhentes et tilbud på reparation, at den berørte del af undertaget' (**bilag F**).

Efterfølgende vender vi tilbage den 20. november og oplyser følgende: 'Som nævnt i forbindelse med skade ... (utætheden i udestuetaget), er der ikke dækning for hullerne i undertaget, når utæthederne er opdaget den 26. oktober 2018. Det fremgår af sagen, at taksator ..., har givet dækningstilsagn på udbedring af huller i undertaget. Det er en fejl, men vi står selvfølgelig ved det dækningstilsagn der er givet, i det omfang det er givet' (**bilag G**).

Klager indhenter efterfølgende tilbud på udskiftning af undertag fra den 17. november 2021, som lyder på 194.000 kroner inkl. moms (**bilag H**).

Den 15. april 2021 vender klager tilbage og meddeler bl.a., at 'Jeg talte med [håndværkerfirma] i tirsdags og fik at vide at de havde meddelt jer, at reparationen af undertaget på huset ikke kunne foretages indefra, da de ikke kunne stille garanti for at det ville holde, hvis det blev gjort indefra. Så jeg kan ikke forstå den dialog, du siger at du har i gang med [håndværkerfirmaet], da deres udmelding er den samme, som de 2 andre håndværkere, der har givet tilbud på udskiftningen af undertaget og desuden også den udmelding fik af taksatoren'.

Den 22. april 2021 fremsender vi erstatningsopgørelse inkl. tilbud fra [håndværkerfirma] på reparation af undertag tag på 6.231,25 kroner (**bilag I & J**).

Ved samme lejlighed fremsendes vejledning for hvorledes et undertag af typen Monarfol, som der er anvendt som undertag på ejendommen, kan repareres (**bilag K**).

Herefter vender klagers advokat tilbage den 7. maj 2021 og meddeler, at han er uenig i vores afgørelse, hvorefter vi den 28. maj 2021 bl.a. svarer, at 'Som det fremgår af tidligere mails i sagen, så har vi helt fra starten af oplyst at det var en fejl fra vores side, at vi overhovedet er gået i dækning for de nævnte huller i undertaget. Det fremgår ligeledes af taksators tidligere skrivelse, at han har tilbudt dækning for huller i den ene ende af tagrummet, og derved ikke en komplet udskiftning af undertaget. Som det ligeledes fremgår af tidligere mails i sagen, så har vi bedt [håndværkerfirmaet] komme med tilbud på en reparation af hullerne ud fra tidligere vedhæftede vejledning fra Monarfol omkring reparation af deres produkter. Vi har endvidere gjort opmærksom på at der er flere firmaer som specialiserer sig i udbedring af undertag inde fra tagrummet'.

Herefter følger en længere mailkorrespondance mellem klagers advokat og Frida Forsikring som udmunder i, at vi den 24. juni 2021 fastholder vores afgørelse og henviser til, der kan klages til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling (**bilag L**). Efter yderligere korrespondance parterne imellem meddeler klagers advokat den 13. august 2021, at han beder os revurdere sagen, hvorefter

ter vi den 21. september 2021 fastholder afgørelsen og igen henviser til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling efter yderligere forudgående drøftelser parterne imellem (**bilag M**), hvorefter klagers advokat den 15. oktober meddeler, at han vil indbringe sagen for ankenævnet (**bilag N**).

Frida Forsikrings opfattelse af sagen

Det fremgår af klagers høringssvar til nævnet, at de har haft et par håndværkere til at se på undertaget – og disse mener enslydende, at undertaget skal skiftes. Frida tilbyder reparation og ikke udskiftning. Dette til trods for, at ingen af håndværkere har anvist reparation.

Som taksatoren også har bemærket i sin mail fra den 5. november 2020 (bilag F), kan taget udbedres ved en lokal reparation, hvilket taksatoren fortsat vurderer.

Vi har i sagsforløbet kontaktet [håndværkerfirma] og drøftet om en reparation af undertaget er muligt. [Håndværkerfirmaet] har i den forbindelse vurderet ligesom taksatoren, at hullerne i undertaget kan repareres og fremsendt tilbud på udbedringen. Tilbuddet er givet i overensstemmelse med vejledning for hvorledes undertaget af typen Monarfol kan repareres (bilag K).

Jeg skal bemærke, at jf. forsikringsaftalelovens § 39 er selskabet ikke forpligtet til at udrede større erstatning end, hvad der kræves til den lidte skades dækning.

I den forbindelse skal det bemærkes, at forsikringstager også efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Det er vores opfattelse, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at undertaget ikke kan repareres ved en lokal reparation.

Vi fastholder vores afgørelse

Da Frida Forsikring jf. forsikringsaftalelovens § 39 ikke er forpligtet til at udrede større erstatning, end hvad der kræves til den lidte skades dækning og klager samtidigt, efter vores opfattelse, ikke har løftet bevisbyrden for, at undertaget ikke kan repareres, fastholder vi, at vi ikke kan tilbyde yderligere erstatning end vi har tilbudt i vores mails fra den 5. november 2020 samt 22. april 2021.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klagernes advokat har af 16/12 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Påstanden fastholdes. Undertaget skal skiftes.

I relation til sagsfremstillingen bemærkes, at Frida har fået blandet to sager sammen. Den skade, som omtales i Bilag G og som blev opdaget i 2018, er en skade på en udestue og har intet med undertaget at gøre. Undertaget er på hovedhuset.

Der er enighed om, at sagen vedrører spørgsmålet om, hvorvidt hele undertaget skal skiftes, eller det kan partielt repareres.

Der henvises til den udtalelse som fremlægges som bilag 1. Klager er bekendt med, at Frida Forsikring som minimum har modtaget et yderligere tilbud, hvor håndværkere alene ville udskifte hele undertaget. Frida opfordres til at fremlægge dette tilbud.

Hvis man ser på tilbuddet (bilag K), som er indhentet af Frida Forsikring, fremgår det udtrykkeligt, at der er forbehold for yderligere udvikling og for, om udbedringsmetoden kan bruges.

Det viser tydeligt, at [håndværkerfirmaet] ikke står inde for metoden, men blot har givet en pris på den konkrete opgave, de er blevet bedt om.

Modsat har klager haft to håndværkere til at vurdere, hvad der skal gøres – altså ikke et 'bundet tilbud'.

Selskabet har af 3/1 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Det fremgår af klagers advokats bemærkninger, at 'Frida har fået blandet to sager sammen. Den skade, som omtales i bilag G og som blev opdaget i 2018, er en skade på en udestue og har intet med undertaget at gøre. Undertaget er på hovedhuset'.

Vi skal her gøre opmærksom på, at vi i vores svar fra den 20. november 2020 vedrørende denne sag, som nu behandles ved ankenævnet, bl.a. bemærker, at 'Det fremgår af sagen, at taksator ..., har givet dækningstilsagn på udbedring af huller i undertaget. Det er en fejl, men vi står selvfølgelig ved det dækningstilsagn der er givet, i det omfang det er givet' (bilag G). Der henvises til skadenummeret ..., som derfor vedrører denne sag.

Hertil spørger klagers advokat til, om vi har modtaget flere tilbud.

Det skal bemærkes, at vi har modtaget et konkret tilbud fra [håndværkerfirma] på en lokal reparation (bilag J). Hertil har vi i forløbet spurgt [tømrervirksomhed] om hvad et nyt tag anslået vil koste, som har svaret, at de vil vurdere, at det vil koste ca. 400.000 kroner."

Til dette har klagernes advokat af 7/1 2022 bl.a. anført:

"Frida blander fortsat sagerne sammen. I brev af 18. november citerer Frida deres eget brev af 20. november 2020 – hvori det fremgår, at man ikke burde have givet tilsagn i 2020 til en skade, der blev opdaget i 2018.

Skaden blev IKKE opdaget i 2018. Det var skaden på udestuen. Skaden blev opdaget i 2020 – da huset blev solgt. Så Frida blander fortsat de to sager sammen.

Det noteres i øvrigt, at Frida åbenbart alene har det fremlagte tilbud fra [håndværkerfirma] som IKKE vil påtage sig ansvaret for en partiel udbedring. Det andet tilbud omfatter – som de to tilbud ejer har fået – udskiftning af hele undertaget. Da det er den eneste rigtige løsning."

Hertil har selskabet af 4/2 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har ikke yderligere kommentarer til klagers bemærkninger vedr. Frida blander sagerne sammen og skal i den forbindelse henvise til vores tidligere besvarelser herom.

Med hensyn til klagers advokats bemærkninger om, at [håndværkerfirma] ikke vil påtage sig ansvaret skal vi gøre opmærksom på, at [håndværkerfirma] har kommet med et tilbud, som alene har følgende forbehold:

'OBS: Der tages forbehold for om revnedannelser i undertag udvikler sig yderligere - Samt om vedhæftning på undertag med Monarfoltape er mulig' (**bilag J**).

Der er efter vores opfattelse tale om et tilbud som ikke indeholder oplysninger om, at [håndværkerfirmaet] ikke vil påtage sig ansvaret ved en partiel udbedring, som klagers advokat ellers henviser til.

Vi skal i den forbindelse igen gøre opmærksom på, at forsikringstager efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade herunder, at en reparation af undertaget ikke er mulig.

Da taksatoren vurderer, at en reparation er mulig herunder at [håndværkerfirma] har givet et tilbud på en reparation, finder vi fortsat ikke, at klager har løftet denne bevisbyrde."

Heroverfor har klagerens advokat af 1/2 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Frida Forsikring citerer [håndværkerfirmaets] forbehold.

Hvis man læser forbeholdet, står der jo, at [håndværkerfirmaet]:

- Tager forbehold for om det afhjælper problemet (fortsat revnedannelse)
- Om afhjælpningen overhovedet hjælper, der hvor den foretages (om vedhæftning er mulig)

Det vil sige, det er den fulde løsning, der er forbehold for. Præcis som alle andre håndværkere, som ikke mener, løsningen er anvendelig.

Klager har med to udtalelser dokumenteret, at undertaget skal skiftes."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 25/7 2018, klagerens anmeldelse af 20/10 2020, mail fra tømrer af 20/10 2020, mail fra taksator af 5/11 2020, selskabets afgørelse af 20/11 2020, tilbud fra tømrer af 17/11 2021, selskabets afgørelse af 22/4 2021, tilbud fra håndværkerfirma, vejledning vedr. reparation af Monarfol undertag, korrespondance mellem selskabet og klagerens advokat fra 7/5 2021 til 15/10 2021,

police af 17/8 2018, forsikringsbetingelser nr. E32 af 16/6 2016, police af 15/7 2019 og forsikringsbetingelser nr. RE100 af 20/6 2019. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Ankenævnet for Forsikring

7.

97436

Af klagerens anmeldelse af 20/10 2020 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev forholdet (1) opdaget: 16-10-2020
Hvad er skaderamt (1): Undertag på huset"

Af mail fra tømrer af 20/10 2020 til klagerens repræsentant fremgår bl.a.:

"Fredag den 16. okt. var jeg på besøg på ... - jeg skulle besigtige et par K3'er i tilstandsrapporten som [klagerens repræsentant] gerne ville have mine udtalelser omkring- jeg er ikke bekymret for de K3'er der er på huset og alle kan udbedres uden de store omkostninger. Imidlertid opdager jeg at store dele af undertaget er porøst og hullet flere steder. Dette er ikke omtalt i tilstandsrapport. Min vurdering er at hele undertaget skal skiftes, hvilket betyder hele taget skal af og nyt undertag på og så skal teglene op igen. Et hurtigt skøn på opgaver vil være at det løber op i ca. 200.000, - plus moms."

Af mail fra taksator til klagerne af 5/11 2020 fremgår bl.a.:

"Idet jeg refererer til besigtigelse af d.d., fremsendes hoslagt mail i henhold til aftale.

Vi foretog sammen en besigtigelse af den anmeldte skade, og følgende kunne noteres.

I den fritliggende udestue, ses fugtspor på spær. Imidlertid skulle den skade være anmeldt på opdagelsestidspunktet, og jeg har overdraget sagen til en sagsbehandler, som snarest vil tage kontakt til jer.

Undertaget ses med revner og huller i den ene ende af tagrummet, og jeg har i den anledning anbefalet, at vi søger regres overfor den bygningssagkyndige.

Forholdet omkring undertaget er dækket af ejerskifteforsikringen, og der skal indhentes et tilbud på reparation, at den berørte del af undertaget.

I vil modtage en henvendelse fra sagsbehandleren omkring det nærmere forløb."

Af tilbud fra tømrer af 17/11 2021 til klagerens repræsentant fremgår bl.a.:

"Tilbud
Vedr. udskiftning af undertag på ovenstående adresse.

Vi takker for deres henvendelse og har hermed fornøjelse af at afgive tilbud på udskiftning af undertag.

Arbejdet omfatter:
Levering og demontering af stilladser, inkl. leje.

Ankenævnet for Forsikring

8.

97436

Demontering af tegl, rygning som sættes i depot, til senere montering.
Demontering og bortskaffelse af lægter, klemmelister og undertag.
Levering og montering af undertag som Divarol nye klemmelister, lægter, rygningsplanke, Wagaflex og fuglegitter.

Genmontering af tegl fra depot.

Tilbudspris, kr. 155,200, - ekskl. Moms

Tilbudspris, kr. 194.000, - inkl. Moms

Forbehold:

Dansk Byggeri Standart forbehold / AB 18

Tillægspris på overdækning af stillads Dkr. 45.200.- eks. moms

Skurvogn inkl. Tilslutning og leje Dkr. 21.000.- eks. moms

Ved accept af ovenstående bedes de underskrive på nedenstående linje og sende retur."

Af tilbud fra håndværkerfirma til selskabet fremgår bl.a.:

"**OBS:** [Håndværkerfirma] orienteres ikke nødvendigvis om eventuelt dækningstilsagn og/eller erstatningsopgørelse af Frida Forsikring.

...

Fagentreprise	Arbejdsløn	Materialer	I alt
Tømrerarbejder	4.300,00	685,00	4.985,00
Malerarbejder	-	-	-
VVS arbejder	-	-	-
El arbejder	-	-	-
Murerarbejder	-	-	-
Andet	-	-	-
Tilbud i alt excl. moms	4.300,00	685,00	4.985,00
Tilbud i alt incl. moms	5.375,00	856,25	6.231,25

Tømrer

Tømrerarbejde	Antal	a	Total
Reparation af undertag indefra jf. anvisning fremsendt af Frida	10,00	430,00	4.300,00
			-
			-
OBS: Der tages forbehold for om revnedannelser i undertag udvikler sig yderligere			-
Samt om vedhæftning på undertag med Monarfoltape er mulig.			-

...

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

97436

Materialer, Tømrerarbejder	Antal	a	Total
Monarfoltape mm.	1,00	685,00	685,00
			-
			-
			-
			-
			-
			-
			-
			-
			-
			-
Materialer, Tømrerarbejder i alt			685,00
Tømrerarbejde i alt			4.985,00
...			
Malerarbejde	Antal	a	Total
		430,00	-
...			
VVS-arbejde	Antal	a	Total
		490,00	-
...			
Elarbejde	Antal	a	Total
		490,00	-
...			
Murerarbejde	Antal	a	Total
		430,00	-
...			
Andet arbejde	Antal	a	Total
		430,00	-

Af police af 15/7 2019 fremgår bl.a.:

"Du har valgt at tegne en **restperiodeforsikring for ejerskifte**, der har til formål at dække restperioden på den ophørte ejerskiftesforsikring.

Polisen er sammen med forsikringsbetingelserne vores aftale om **restperiodeforsikring for ejerskifte** for din ejendom.

...

Vigtige forskelle på Ejerskifte- og Restperiodeforsikringen

- I din tidligere police er oplyst en dato for policens ikrafttræden under punktet 'Policens sættes i kraft den' - svarende til den dato du har oplyst, at du overtog ejendommen. Denne dato gælder uændret som ikrafttrædelsesdato for den nye police. Det er således også den dato du skal regne den samlede dækningsperiode på din forsikring ud fra."

Af forsikringsbetingelser nr. RE100 af 20/6 2019 fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

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

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

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed 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.

...

G Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækningen forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1985. Klagerne overtog ejendommen den 17/8 2018 og anmeldte, i forbindelse med at de solgte huset, den 20/10 2020, at undertaget på huset var skaderamt. Selskabet har tilbudt dækning på reparation af undertaget på 6.231,25 kroner. Klagerne kræver, at selskabet betaler for en udskiftning af hele undertaget og ikke alene for en reparation. Klagerne har anført, at de har haft to håndværkere til at vurdere forholdet, og at deres håndværkere har anbefalet, at undertaget skal skiftes, og at håndværkerne ikke kan stå inde for en delvis reparation af taget. Hvis man ser på det tilbud, som er indhentet af selskabet, fremgår det udtrykkeligt, at der tages forbehold for om revnedannelser udvikler sig yderligere og for, om monarfoltape kan hæfte på undertaget. Håndværkerfirmaet kan således ikke stå inde for metoden, men har alene givet en pris på den konkrete opgave, som de er blevet bedt om.

Ankenævnet for Forsikring

11.

97436

Selskabet har afvist at yde dækning udover det fremlagte reparationstilbud på 6.231,25 kroner. Selskabet har anført, at taksatoren har vurderet og fortsat vurderer, at undertaget kan udbedres ved en lokal reparation. Selskabet har i sagsforløbet kontaktet et håndværkerfirma og drøftet om en reparation af undertaget er muligt. Håndværkerfirmaet har vurderet, at hullerne i undertaget kan repareres og fremsendt tilbud på udbedringen. Selskabet har desuden anført, at klagerne ikke har løftet bevisbyrden for, at undertaget ikke kan repareres ved en lokal reparation.

Af mail fra tømrer af 20/10 2020 til klagernes repræsentant fremgår det, at "den 16. okt. var jeg på besøg på ... - jeg skulle besigtige et par K3er i tilstandsrapporten som [klagernes repræsentant] gerne ville have mine udtalelser omkring - jeg er ikke bekymret for de K3'er der er på huset og alle kan udbedres uden de store omkostninger. Imidlertid opdager jeg at store dele af undertaget er porøst og hullet flere steder. Dette er ikke omtalt i tilstandsrapport. Min vurdering er at hele undertaget skal skiftes, hvilket betyder hele taget skal af og nyt undertag på og så skal teglene op igen. Et hurtigt skøn på opgaver vil være at det løber op i ca. 200.000, - plus moms."

Af mail fra taksator til klagerne af 5/11 2020 fremgår det, at "Idet jeg refererer til besigtigelse af d.d., fremsendes hoslagt mail i henhold til aftale ... Undertaget ses med revner og huller i den ene ende af tagrummet, og jeg har i den anledning anbefalet, at vi søger regres overfor den bygningssagkyndige. Forholdet omkring undertaget er dækket af ejerskifteforsikringen, og der skal indhentes et tilbud på reparation, at den berørte del af undertaget".

Af tilbud fra tømrer af 17/11 2021 til klagernes repræsentant fremgår det, at "Vi takker for deres henvendelse og har hermed fornøjelse af at afgive tilbud på udskiftning af undertag. Arbejdet omfatter: Levering og demontering af stilladser, inkl. leje. Demontering af tegl, rygning som sættes i depot, til senere montering. Demontering og bortskaffelse af lægter, klemmelister og undertag. Levering og montering af undertag som Divarol nye klemmelister, lægter, rygningss-

Ankenævnet for Forsikring

12.

97436

planke, Wagaflex og fuglegitter. Genmontering af tegl fra depot ... Tilbudspris, kr. 194.000, - inkl. moms".

Af tilbud fra håndværkerfirma til selskabet fremgår det, at "**Tilbud i alt incl. moms ... 6.231,25 ... Tømrerarbejde** ... Reparation af undertag indefra jf. anvisning fremsendt af Frida ... OBS: Der tages forbehold for om revnedannelser i undertag udvikler sig yderligere samt om vedhæftning på undertag med Monarfoltape er mulig".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 4 fremgår det, at forsikringen dækker "**A** Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens ... 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 ... **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".

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for deres overtagelse af ejendommen var forhold ved undertaget, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten og de forhold, som selskabet har givet tilsagn om at dække. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

13.

97436

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klagerne først anmeldte, at en del af undertaget er porøst og hullet, ca. 2 år og 2 måneder efter, at klagerne overtog ejendommen.

Nævnet har derudover lagt vægt på, at det må lægges til grund, at der er tale om et ældre monarfolundertag, som nævnet, på baggrund af de af selskabet fremlagte oplysninger, må lægge til grund normalt kan repareres. Nævnet bemærker, at klageren heroverfor ikke ved sagkyndig erklæring eller lignende har bevist, at reparation ikke skulle være mulig.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand