

Ankenævnet for Forsikring

Den 27. april 2022 blev i sag nr. 97537:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Den forsikrede ejendom er opført i 1969 og klageren overtog ejendommen den 29/12 2019 på baggrund af en tilstandsrapport af 28/5 2019.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"

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 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

...

Ankenævnet for Forsikring

2.

97537

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse	
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K2	En revnet tagplad i nederste række mod syd samt en mod nord set fra udhustaget er revnet.
	K3	Der mangler stedvist bølgeklodser ved overgangen mellem rygningssplader og de øverste tagplader. En rygningssplade er hullet som efter fjernet antennestang. Note: Manglende bølgeklodser giver fare for indtrængning af fygesne, med efterfølgende fugtskjolder på loft.
1.4 Hætter/Aftræk	K2	Aftrækskanaler i tagrummet er uisolaret. Note: Uisolaret aftrækskanaler kan give anledning til at der dannes kondensvand på udvendige sider af kanaler, der efterfølgende kan løbe tilbage og skjolde loftbeklædning ved loftriste.

I klageskema af 14/11 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Taget er i tilstandsrapporten vurderet til at kunne holde 10 år eller mere. Men det regner ind gennem skruehullerne i taget og der er 29 tagplader som er revnet eller flækket hvor vandet også løber ind fra på loftet. Dansk boligforsikring har accepteret at der er en skade og den er berettiget dækning.

Alle tilbud jeg er kommet med, har de afvist men vil så gerne tage udgangspunkt i tilbud som er udløbet, men som de ikke har villet acceptere. Der er ingen håndværkere som vil røre taget eller stille garanti for udførelsen ud fra hvad Dansk Boligforsikring vil have lavet eller til den pris. Jeg har derfor lagt sagen i at finde en håndværker over til selskabet selv og de snakker bare uden om og vil ikke andet end at tilbyde mig 10.000, som jeg ikke har sagt ja til.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vil have en uvildig vurdering af taget, da Dansk Boligforsikring ikke vil sende en ny konsulent ud for at besigtige taget, da de kun mener, der er 2 revnede plader, og at det er B6 tagplader, selvom det er B7 tagplader."

Selskabet har af 11/12 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører husets tag, som ifølge klager skal undersøges nærmere, hvilket han ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har dækket udskiftning af rygningssplader og nye skruer.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 29. december 2019. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... af 28. maj 2019.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A** og tilstandsrapport som **bilag B**.

Den 27. august 2020 anmelder klager, at der løber vand ned gennem skruerne på taget. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**.

Den 8. oktober 2020 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag D**.

Den 21. oktober 2020 meddeler DBF dækning til udskiftning af 3 stk. rygningsplader og efterspænding/udskiftning af tagskruer/pakninger. Da klager er uenig i dækningsomfanget, påklages afgørelsen til DBF's interne klageafdeling, som den 15. januar 2021 fastholder dækningsafslaget.

Korrespondance fremlægges som **bilag E**.

Klager fremsender herefter to tilbud til selskabet. Det ene omfatter en reparation af taget (fremlægges som **bilag F**), mens det andet omfatter en fuld udskiftning (fremlægges som **bilag G**).

Erstatningen opgøres på baggrund af delpriser fra tilbud nr. 7 (bilag G).

Klager er utilfreds med erstatningsopgørelsen og påklager derfor sagen til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en uvildig undersøgelse af taget.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at han har krav på yderligere erstatning end den af selskabet opgjorte.

Der er tale om et typehus fra 1969 med det oprindelige tag af bølgeeternit. Klager har 8 måneder efter overtagelsen oplevet, at der dryppede vand ind et enkelt sted i boligen. Klagers husforsikring har undersøgt for følgeskader, og der er ikke fundet nogen, jf. omfangsrapport fremlagt som **bilag H**.

Ved DBF's besigtigelse gennemgår konsulenten samtlige tagplader for revner. Der er tale om et ældre tag, hvilket det bærer præg af, men der konstateres kun revner i to tagplader på tagflade mod nord og to på tagflade mod syd. Herudover konstateres der revner/hul tre steder på rygningspladerne. En del tagskruer er løse, så pakningerne ikke længere er trykket tæt til tagpladerne.

Ved DBF's besigtigelse af tagrummet kan det konstateres, at der mangler skumbølgeklodser i rygningen. Tagrummet fremstår tørt og uden tegn på væsentlig vandindtrængen. Det er anmærket i tilstandsrapporten, at der stedvist mangler bølgeklodser ved overgange mellem rygningsplader og de øverste tagplader, og at en rygningsplade er hullet efter fjernelse af antennestang (litra A, pkt. 1.1). Forholdet er anmærket med karakteren K3, og det fremgår af noten, at manglende bølgeklodser giver fare for indtrængning af fygesne med efterfølgende fugtskjalder på loft.

Det er herudover anmærket med K2, at der er to revnede tagplader.

Taget er det oprindelige fra 1969, og tag- og rygningsplader er dermed mere end 50 år gamle på anmeldelsestidspunktet. Det skyldes sædvanlig slid og ælde, at der opstår revner i de gamle eternitplader.

Klager anmelder først vandindtrængen 8 måneder efter overtagelsen, og det forekommer derfor ikke sandsynligt, at den anmeldte vandindtrængen har været til stede på overtagelsestidspunktet.

Hertil kommer, at klager på besigtigelsestidspunktet fortsat ikke har udbedret anmærkningerne i tilstandsrapporten omkring hul i en rygningsplade, revnede tagplader og manglende bølgeskumklodser, hvilket klagers husforsikring har peget på som medvirkende årsager til vandindtrængen, jf. skadebrev fremlagt som **bilag I**.

Det henhører til almindelig vedligeholdelse at udskifte tag- og rygningsplader, som har udtjent deres levetid. Det samme gælder gennemgang stramning/udskiftning af tagskruer, når pakningerne bliver utætte.

Uanset dette har selskabet alligevel meddelt dækning til en udskiftning af de revnede rygningsplader og en stramning af skruerne. Erstatningen er opgjort på baggrund af tilbud nr. 7 (bilag G) indsendt af klager selv. Tilbuddet omfatter en udskiftning af hele taget men er udspecificeret således, at det særskilt fremgår, hvad udgifterne til skruer og nye rygningsplader er.

Erstatningen er dermed opgjort til kr. 15.625,00 med fradrag af selvrisiko. Herudover afskrives der med 52 % på materialer og arbejds løn til udskiftning af rygningen.

Klager har gjort gældende, at der er 29 tagplader, som er revnede/flækkede. Dette var ikke tilfældet, da DBF's konsulent foretog en systematisk gennemgang af disse ved besigtigelsen den 8. oktober 2020, hvilket også fremgår af det omfattende billedmateriale fra besigtigelsen (jf. bilag D). Hvis der efterfølgende er opstået flere revner som følge af almindeligt slid og ælde, er dette ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 3.5, 4.6 og 4.7 i forsikringsbetingelserne.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der er andre dækningsberettigende forhold ved taget end dem, som selskabet allerede har tilbudt dækning til at udbedre.

Klager har heller ikke påvist, at han har krav på, at DBF dækker omkostningerne til en ekstern undersøgelse af taget.

For så vidt angår erstatningsopgørelsen, så medgiver selskabet, at den opgjorte erstatning ikke omfatter alle nødvendige udbedringsomkostninger. Klager har dog ikke fremsendt et tilbud, som kan danne grundlag for en erstatningsopgørelse, idet tilbud nr. 7 omfatter en udskiftning af hele taget, og tilbud nr. 6 er urimeligt højt (der afsættes bl.a. 45 arbejdstimer alene til udskiftning af skruer).

DBF's konsulent har lavet et udspecificeret overslag over udbedringsomkostningerne, jf. bilag D, s. 4. Disse beregnes til samlet 33.125,00 kr. inkl. moms. Dette beløb omfatter ud over udgifterne til ubedring af de dækkede forhold også udskiftning af 4 revnede tagplader og et beløb reserveret til yderligere tagplader, som måtte gå i stykker i forbindelse med ubedringen.

DBF kan på den baggrund tilbyde klager en kontanterstatning på kr. 33.125,00, som kan anvendes til en reparation af taget eller som tilskud til klagers påtænkte udskiftning af taget."

Klageren har af 28/12 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Klagen omkring indtrængning af vand indsendes først 8 måneder efter overtagelsen da det ikke opdages før. Opdagelsen sker efter at der er blevet boret hul i loftet til lamper lige over et sted hvor det drypper ned og derfor trænger ned i entreen. Der ligger 200mm isolering på loftet hvor i vandet kan fordele sig ud inden det kan trænge ned i huset, så derfor indmeldes skaden ikke før. Derudover foreligger der billede og videodokumentation på at de manglende skumklodser og huller i rygningspladen ikke er årsagen til vandindtrængen.

Erstatningen som der til gives regnes ud fra et tilbud (nr. 7 bilag G) som gives med 30 dages løbetid som DBF i første omgang afviser (bilag J). Men derefter går tilbage og kigger på og regner en erstatning ud fra et udløbet og afvist tilbud. Prisen som gives er ikke nok til at kunne dække skaden og give et tæt tag som huset er købt med ud fra tilstandsrapporten. Udover de nævnte punkter som i dette tilfælde ikke er årsagen til at vandet trænger ind.

Da DBF's konsulent var ude og besigtige taget blev han gjort opmærksom på af klager, at der var flere plader, som var revnet, hvortil der blev svaret, at det skulle klager nok lade fagfolk vurdere og, dette var klager selv blevet gjort opmærksom på af (... fra [andet selskab]). Som besigtigede taget inden DBF's konsulent kom ud til skaden. Så der er ikke opstået eller kommet flere revner i tagpladerne efter den 8. okt.

På billederne som blev indsendt til DBF efter konsulentens besigtigelse ses der at nogle tagplader er forsøgt lappet med fuger og at revnerne er fyldt med mos og snavs som ikke er opstået efter konsulentens besigtigelse af taget. Ses også i (bilag D) og i (bilag O).

Efter afvisningen af tilbud efterspørger klager om DBF selv vil finde en håndværker som vil give et tilbud som de vil være tilfredse med (bilag K). Dertil svare DBF at deres konsulent er i gang med opgaven og klager vil høre fra konsulenten snarest. Konsulenten vender aldrig tilbage og klager efterspørger derefter om en ny og uvildig besigtigelse af taget da klager ikke er enig med DBF's besigtigelse. Hvortil DBF afviser og fastholder konsulentens vurdering. Efter flere forsøg på at komme i kontakt med konsulenten fremkommer DBF uden videre med en afgørelse og erstatning (bilag L). Ud fra et tilbud som er udløbet og som DBF selv afviste i første gang tilbuddet bliver givet. (bilag J).

Efterfølgende indsendes afgørelsen til Forsikringsklagenævnet efter opfordring af DBF selv. Og efter indsendelsen ændrer DBF mening om erstatningens størrelse og øger beløbet men stadig ud fra et tilbud som er udløbet og afvist. Dette virker besynderligt i klagers optik at efter klagen indsendes ændres DBF's meget fastholdende mening om erstatningens størrelse.

Men klager mener stadig ikke at erstatningen er opfyldende til skades omfang. Klager har derfor spurgt en fagperson med uddannelse som tømrer og bygningskonstruktør. Og ejer af [tømrervirksomhed] om at vurdere taget og give en pris på hvad det vil koste at lave det (bilag M). Der gives ikke en pris med henblik på at [tømrervirksomhed] skal udføre opgaven. Men blot en vurdering af taget og hvad der skal til at udbedre skaden og de følgeskader som kan forekomme ved at der arbejdes på taget (bilag N).

Jeg som klager vil derfor også appellere til at der indsættes en uvildig besigtigelse af taget af en ny konsulent/taksator evt. af ... fra [andet selskab] som var den første fagperson på skaden eller

en helt tredje fagperson hvis DBF ikke kan lægge genkendelse til [tømrervirksomheds] vurdering af taget. En tredje person som er uvildig, vil kunne give en afgørelse omkring klager og DBF's uenighed."

Selskabet har af 18/1 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringsvar af 30. december 2021 giver ikke anledning til en ændring af DBF's opfattelse.

DBF medgiver indledningsvist, at der undervejs i skadebehandlingen har været nogle interne misforståelser omkring indhentelse af et eventuelt kontroltilbud, hvilket selskabet skal beklage.

Klager har fremlagt et nyt tilbud på udskiftning af hele taget sammen med en udtalelse fra håndværkeren (...), som anfører, at han ikke kan anbefale en reparation af taget (bilag M). Udtalelsen er afgivet på baggrund af en besigtigelse foretaget i december 2021 – 2 år efter klagers overtagelse af ejendommen.

[Håndværkeren] skriver, at der kan konstateres vandindtrængen ved mange af skruehullerne, og at pakningerne er utætte/slidte. Han anfører, at der ses tydelige tegn på konstant vandpåføring af spær og lægter, og at flere taglægter skal skiftes grundet vand/råd.

Det forhold, at klagers håndværker mener, at det praktisk og økonomisk vil være mere hensigtsmæssigt at skifte et tag, som er mere end 50 år gammelt, ændrer ikke på, at DBF alene kan tilbyde en reparation af taget. Som tidligere anført kan klager vælge at anvende erstatningssummen som tilskud til en udskiftning af taget, hvis han finder dette mere hensigtsmæssigt.

DBF har dækket de skader, som kunne konstateres ved besigtigelsen den 8. oktober 2020 – også selvom skaderne kunne tilskrives almindeligt slid og ælde og formentlig var opstået efter klagers overtagelse 9 måneder forinden. Der er ikke – hverken af DBF's konsulent, taksatoren fra klagers villaforsikring eller klagers håndværker konstateret forhold ved taget, som ikke blot skyldes, at der er tale om et gammelt og slidt tag, som kræver løbende vedligeholdelse.

Der kunne ikke konstateres følgeskader i tagrummet, da DBF besigtigede dette. Eventuelle følgeskader, der nu måtte være, er opstået senere og kan relateres til klagers manglende løbende vedligeholdelse af taget, herunder udbedring af de i tilstandsrapporten anmærkede forhold. Det bemærkes hertil, at selskabet meddelte dækning til udbedring af rygning og skruer allerede i oktober 2020, og at selskabet flere gange efterfølgende har bedt klager om at fremsende et tilbud, som kunne danne grundlag for en erstatningsopgørelse, hvilket klager fortsat ikke har gjort.

DBF har ikke yderligere bemærkninger, og sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Til dette har klageren af 7/2 2022 bl.a. anført:

"Nu da DBF erkender at der er sket fejl i deres sagsbehandling kunne det derpå også tænkes at der måske var sket fejl den besigtigelse som blev lavet den 8. oktober 2020, da konsulenten i sin rapport selv nævner at taget er lavet i B6 bølge plader og ikke i B7 som taget er lavet i, det er en

ret stor fejl at lave hvis man er specialist inde for byg og håndværk. Idet pladen er en halv størrelse af den som konsulent nævner i sin rapport.

Jeg som klager mener stadig ikke, at erstatning bør kunne regnes ud fra et udløbet tilbud i en tid hvor inflationen i Danmark er så stigende. Og byggemarkeder og grossister er begyndt kun at sætte 7 dage på deres tilbud, fordi priserne kan være ændret så drastisk på så kort tid. Håndværker er en mangelvare i hele landet og der ligger ordre i bogen flere år frem hos alle byggefirmaer. Dette oplyser jeg også DBF om og siger at de må finde en håndværker til opgaven, som vil udbedre skaden til den pris, dette accepterer DBF også og sætter i gang med at finde en håndværker i samarbejde med konsulenten som DBF bekræfter i Bilag K og derefter lukker DBF sagen selv om klager aldrig hører fra konsulenten.

Og idet DBF bekræfter at de dækker skaden, er DBF jo også dem som må udbedre den så, taget er tæt som ud fra tilstandsrapporten. Huset blev købt med et tag, der manglende skumklodser og 2 revnede plader ifølge rapporten, men som ikke er det der er tilfældet, for vandindtrængen. Og vil dertil siges, at jeg tror det er de færreste menneske som kravler op på deres loft hver gang det regner, for at se om deres tag er tæt. Dette gør folk kun i tilfælde af der kommer vand ind i selve huset. De følgeskader som er på loftet er ikke en type som kommer på 9 måneder.

Men i det appellerer klager stadig til, at en uvildig bør besigtige taget da der bekræftes fra DBF side at der har være fejl i deres skadebehandling af sagen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 28/5 2019, klagerens skadeanmeldelse af 27/8 2020, brev fra husforsikringen til klageren af 14/9 2020, omfangsrapport af 1/10 2020 indhentet af klagerens husforsikringsselskab, besigtigelsesnotat af 9/10 2020 over selskabets besigtigelse, korrespondance mellem klageren og selskabet, tilbud nr. 6 af tømrerfirma af 20/3 2021 fremsendt af klageren til selskabet, tilbud nr. 7 af tømrerfirma af 20/3 2021 fremsendt af klageren til selskabet, mail fra tømrervirksomhed til klageren af 27/12 2021 inklusiv tilbud på nyt tag, police af 27/8 2020 og forsikringsbetingelser W.1.1.19.

Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af klagerens skadeanmeldelse af 27/8 2020 fremgår bl.a.:

"Hvori består skaden (hvad er skaderamt) Der løber vand ind gennem taget gennem hullerne hvori skruerne sider som fastgør taget til lægterne, så isoleringen er våd og det løber ned gennem loftet."

Af brev fra husforsikringen til klageren af 14/9 2020 fremgår bl.a.:

"Vi dækker skaden på ...

Ankenævnet for Forsikring

8.

97537

Den 11-09-2020 gennemgik vi din vandskade. Årsagen til skaden er defekte/revnede tagplader/rygninger, samt manglende asfalt fugleklodser ved rygninger. Der kunne ligeledes konstateres tagskruer som ikke var skruet helt tæt på tagplade og rygning. Derved er tætningsskive selvsagt ikke tæt omkring skruehul. I rygning ca. midt på hovedhuset, kunne det konstateres, at der var et hul på ca. 6 cm efter en antenne rør.

Ovenstående er årsag til, at der er kommet nedbør i tagrum.

Sådan dækker vi skaden

Vi erstatter udgiften til:

- allerede udført arbejde af ... ved udkald
- yderligere fugtundersøgelse af isolering på loftrum. I kontaktes af fugtteknikker fra

Forsikringen erstatter ikke:

- udbedring af de nævnte forhold omkring tagplader/rygninger mm.

Pga. ovenstående forhold, kan vi ikke tilbyde udvidet vandskadedækning på tagkonstruktion fremadrettet.

Selvrisiko 3.100 kr."

Af omfangsrapport af 1/10 2020 indhentet af klagerens husforsikringsselskab fremgår bl.a.:

"Beskrivelse af skaden

Skadesårsag Vandindtrængen.

Skadessted Tag.

Skadesomfang – hvad er berørt af skaden?

- Ifm. kraftig regn, er der kommet vand igennem taget.
- Vandet er kommet ind ved tagskruerne, samt div. revner i taget.
- Vandet er dryppet ned i isoleringen på loftrummet.
- Vandet er dryppet igennem loft i beboelsen.
- Der kan ikke måles fugt på troltexloft i beboelsen.
- Der er profilloft over troltexloft.
- Vandet er dryppet ned på trægulv, og der kan ikke måles fugt på trægulv.
- Der er ingen synlige skader i beboelsen.
- Der er heller ikke våd isolering på loftet.

...

Anbefalet tiltag – konklusion på fugtmåling efter skade

Demontering af div. Bygningsdele Ingen destruktive indgreb.

Påkrævede håndværkere Tømrer til nyt tag."

Af besigtigelsesnotat af 9/10 2020 over selskabets besigtigelse fremgår bl.a.:

"BESIGTIGELSESDATO: 8. oktober 2020

...

ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER: Jævnfør skadeanmeldelse: Der løber vand ind gennem taget gennem hullerne hvori skruerne sider som fastgør taget til lægterne.

BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION: Ejendommens tag generelt. Litra A.

...

Der løber vand ind gennem taget gennem hullerne hvori skruerne sider som fastgør taget til lægterne.

Beskrivelse: Ved besigtigelsen anvises ejendommens oprindelige B6 bølgeeternittag, forsikrings-tager oplyser til en start at repræsentant fra [andet selskab] har oplyst at der skulle være revner i samtlige tagplader, på denne baggrund er tagplader på hele taget gennemgået for revner. Der har i denne forbindelse kunnet konstateres to revnede tagplader på tagflade mod nord. Foto 5+6. Yderligere to revnede tagplader på tagflade mod syd. Foto 18+19. På rygningssplader ses der revner/hul tre steder. Foto 8+21+26. Slutteligt ses en del tagskruer at være løse, så pakninger ikke længere er trykket tæt til tagpladerne. Foto 7-11.

Ved gennemgang af tagrummet kan det konstateres at der i rygning ikke er monteret skumbølgeklodser der er således åben ud til det fri. Foto 24. Ellers fremstår tagrummet fortrinsvist tørt og uden tegn på væsentlig vandindtrængning. Foto 22-34.

Forsikringstager oplyser at [andet selskab] har haft fugtkonsulent på sagen for at undersøge for eventuelle følgeskader efter vand i isolering og underliggende lofter, og at der er i den forbindelse ikke fundet skader.

Konklusion: Indtrængende vand kan tilskrives en kombination af revnede/hullede tagplader og løse tagskruer/pakninger, yderligere vil der når der ikke er monteret skumbølgeklodser i rygningsspladerne, være risiko for at slagregn ved voldsomt vejr slår ind under rygningerne. Aktuelt ses skader på tagbelægningen som beskrevet, der har ikke kunnet konstateres aktuelle følgeskader efter vand, der vil dog være risiko herfor hvis taget ikke vedligeholdes. Taget er udført lovligt og sædvanligt. Jeg vil mene at de revnede tagplader har været til stede ved overtagelsen, det er uvist om der nogensinde har været monteret skumbølgeklodser i rygningen. De løse tagskruer er et sædvanligt vedligeholdelsesmæssigt forhold.

Når man ser på tagets generelle konditioner og alder, vil jeg mene at der er tale om udløb af levetid på tagbelægningen."

Af tilbud nr. 6 af tømrerfirma af 20/3 2021 fremsendt af klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"Hej ... og som aftalt har vi regnet på et tilbud til jer. Som aftalt har vi regnet på at udskifte de gamle skruer. Vi har taget forbehold for der er stor chance for de gamle tagplader vil revne og gå i stykker, det har vi lavet en stk. pris på udskiftning af plader og rygning.

Nr.	Tekst	Antal	Enhed	Stk. pris	Pris
10	Nye skruer	1		2.500,00	2.500,00
11	Arbejdsløn på udskiftning af skruer	45	timer	450,00	20.250,00
12	Opsætning af stillads	32	timer	450,00	14.400,00
14	Stk. Pris på udskiftning af rygning. Prisen er inklusiv Materialer.	1	stk.	550,00	550,00
13	Stk. Pris på udskiftning af en tagplade B7. Prisen er Inklusiv plade og skruer og ny taglægte.	1	stk.	450,00	450,00
15	Leje af stillads	1	stk.	7.500,00	7.500,00

Ankenævnet for Forsikring

10.

97537

... Subtotal : 45.650,00
Tilbuddet er kun gældende i 30 dage hilsen ... 25,00% moms : 11.412,50
Total DKK : 57.062,50"

Af tilbud nr. 7 af tømrerfirma af 20/3 2021 fremsendt af klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"Hej ... og Som aftalt har vi også regnet på et nyt tag.
Vi har også lavet en pris på at udskifte hele taget, da vi synes det er forkert løsning kun at skifte skruerne, da det kun er en midlertidig løsning.

12 Opsætning af stillads	18.000,00
15 Leje af stillads	7.500,00
17 Tætning Bond	2.500,00
10 Nye skruer	2.500,00
18 Nye rygninger med skumklodser	10.000,00
19 Nye lægter T1	7.000,00
20 Tag hætter	2.400,00
21 Nye Skotrende	5.000,00
22 Arbejdsløn udskiftning af gamle tagplader til nye plader.	38.250,00
23 Bortkørsel af asbestaffald	7.500,00
16 Nye tagplader B7 sort	20.300,00
...	Subtotal : 120.950,00
Tilbuddet gælder kun 30 dage	25,00% moms : 30.237,50
...	Total DKK : 151.187,50"

Af mail fra tømrervirksomhed til klageren af 27/12 2021 inklusive tilbud på nyt tag fremgår bl.a.:

"Tak for din henvendelse vedr. udbedring af utæt tag på

Efter besigtigelse af førnævnte adresse, har jeg kun interesse i at sende dig et samlet tilbud på udskiftning af hele taget, da jeg ikke ser det som en mulighed at blot udskifte 25-30 plader. Dette vil jeg som selvstændig tømrermester aldrig kunne garantere dig et tæt tag med.

Da vi besøgte dit loftrum, var der tydelige tegn på konstant vandpåføring af spær samt taglægger. Ligeledes kan det konstateres at flere taglægger skal skiftes grundet vand/råd og at der var påbegyndt hvide pletter på et enkelt spær. Dette skal håndteres korrekt, og overvejes at gøre i den nærmeste fremtid. Mange af dine skruehuller i pladerne, evt. pakning på skrue er utætte/slidte, og kan ligeledes konstatere at vandet løber igennem mange af skruehullerne og videre ind på loftrummet. Hvilket også skader din loftisolering og måske på senere tidspunkt din loftkonstruktion.

Grunden til jeg kun har interesse i at afgive tilbud på udskiftning af hele taget er:
Som tømrermester og bygningskonstruktør mener jeg IKKE at det er en holdbar løsning af udskifte enkelte knækkede plader, og evt. alle skruer i taget. Jeg mener ud fra min faglige vurdering at hele

taget har brug for opmærksomhed. At skifte x antal knækkede tagplader samt udskiftning af samtlige skruer i taget, kan ikke gøres uden at knække yderligere tagplader. Og allerede der ligger der en stor usikkerhed og en ekstra udgift.

Huset er et typisk 70'er hus og man kan derfor med garanti være sikker på at taget indeholder asbest. Dette skal håndteres korrekt iht. miljø, og ser derfor heller ikke dette som en holdbar løsning med tætliggende naboer, at knække samtlige tagplader grundet et forsøg på at 'lappe' taget.

...

TILBUD

Nyt tag

Der fremsendes hermed tilbud vedr. ... iht. aftalte på udførte arbejde.

...

Stillads inkl. opsætning og nedtagning ...	10.000 kr.
Demontering af eksisterende eternittag, inkl. taglægter. ...	180.000 kr.
Levering og montering af nye taglægter, samt nye bølgeeternit tagplader i farve sort.	
Inkl. bortskaffelse af eget affald, taget håndteres som asbest	

Forbehold og betingelser: Eksisterende tagrender, sternbrædder, vindskeder, dækbrædder samt udhæng gøres der ikke noget ved, og der må derfor forventes en tillægspris hvis dette skal skiftes."

Af forsikringsbetingelser W.1.1.19 fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

Forsikringen dækker 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, deformering, svækkelse, revnedannelser, 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 skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

3.6

Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden:

...

3.6.2

Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet.

...

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, 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.

...

4.6

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

4.7

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

4.8

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

4.9

Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået."

Fotos af taget har været forevist for nævnet.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1969. Klageren overtog ejendommen den 29/12 2019. Han har i skadeanmeldelse af 27/8 2020 anført, at der løb vand ind gennem bølgeeternittaget gennem hullerne, hvori skruerne, som fastgør taget til lægterne, sidder, så isoleringen var våd og det løb ned gennem loftet. Klageren har videre anført, at taget i tilstandsrapporten er vurderet til at kunne holde 10 år eller mere, at det regner ind gennem skruehullerne i taget, og at der er 29 tagplader, som er revnet, hvor vandet også løber ind fra på loftet. Han har desuden anført,

at hans tømrer vurderer, at taget skal udskiftes og ikke kan repareres, og at han derfor ønsker en uvildig vurdering af, hvordan skaderne på taget kan udbedres.

Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet forhøjet sit tilbud om erstatning til en kon-
tanterstatning på kr. 33.125,00 kr. til udskiftning af de revnede rygningssplader og en stramning
af skrueerne samt udskiftning af 4 revnede tagplader og et beløb reserveret til yderligere tag-
plader, som måtte gå i stykker i forbindelse med udbedringen. Selskabet har anført, at det ved
besigtigelsen gennemgik alle tagplader for revner, og at der kun blev konstateret revner i to
tagplader på tagflade mod nord og to på tagflade mod syd, samt konstateret revner/hul tre
steder på rygningsspladerne. En del tagskrue var løse, så pakningerne ikke længere var trykket
tæt til tagpladerne og der manglede skumbølgeklodser i rygningen. Selskabet har videre anført,
at tag- og rygningssplader er mere end 50 år gamle på anmeldelsestidspunktet, at det skyldes
sædvanlig slid og ælde, at der er opstået revner i de gamle eternitplader, og at stramning af
skrue/ udskiftning af revnede plader hører til husejerens almindelig vedligeholdelse. Ved be-
sigtigelsestidspunktet havde klageren desuden fortsat ikke udbedret anmærkningerne i til-
standsrapporten omkring hul i en rygningssplade, revnede tagplader og manglende bølgeskum-
klodser, hvilket klagerens husforsikring har peget på som medvirkende årsager til den skete
vandindtrængen.

Af tilstandsrapport af 28/5 2019 fremgår det bl.a. "Tagets restlevetid: Ifølge huseftersynsord-
ningens 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 ...

A Beboelse A. Primære bygningsdele 1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten 1.1 Tagbelæg-
ning/rygning: K2 En revnet tagplade i nederste række mod syd samt en mod nord set fra udhus-
taget er revnet. K3 Der mangler stedvist bølgeklodser ved overgangen mellem rygningssplader
og de øverste tagplader. En rygningssplade er hullet som efter fjernet antennestang. Note:
Manglende bølgeklodser giver fare for indtrængning af fygesne, med efterfølgende fugtskjolder
på loft".

Af brev fra husforsikringen til klageren af 14/9 2020 fremgår det, at "Den 11-09-2020 gennemgik vi din vandskade. Årsagen til skaden er defekte/revnede tagplader/rygninger, samt manglende asfalt fugleklodser ved rygninger. Der kunne ligeledes konstateres tagskruer som ikke var skruet helt tæt på tagplade og rygning. Derved er tætningsskive selvsagt ikke tæt omkring skruehul. I rygning ca. midt på hovedhuset, kunne det konstateres, at der var et hul på ca. 6 cm efter en antenne rør. Ovenstående er årsag til, at der er kommet nedbør i tagrum".

Af omfangsrapport af 1/10 2020 indhentet af klagerens husforsikringsselskab fremgår det, at "• Ifm. kraftig regn, er der kommet vand igennem taget. • Vandet er kommet ind ved tagskruerne, samt div. revner i taget. • Vandet er dryppet ned i isoleringen på loftrummet. • Vandet er dryppet igennem loft i beboelsen. • Der kan ikke måles fugt på troltexloft i beboelsen ... • Vandet er dryppet ned på trægulv, og der kan ikke måles fugt på trægulv • Der er ingen synlige skader i beboelsen • Der er heller ikke våd isolering på loftet".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 9/10 2020 fremgår bl.a. "Der løber vand ind gennem taget gennem hullerne hvori skruerne sider som fastgør taget til lægterne. Beskrivelse: Ved besigtigelsen anvises ejendommens oprindelige B6 bølgeeternittag, forsikringstager oplyser til en start at repræsentant fra [andet selskab] har oplyst at der skulle være revner i samtlige tagplader, på denne baggrund er tagplader på hele taget gennemgået for revner. Der har i denne forbindelse kunnet konstateres to revnede tagplader på tagflade mod nord ... Yderligere to revnede tagplader på tagflade mod syd ... På rygningsplader ses der revner/hul tre steder ... Slutteligt ses en del tagskruer at være løse, så pakninger ikke længere er trykket tæt til tagpladerne ... Ved gennemgang af tagrummet kan det konstateres at der i rygning ikke er monteret skumbølgeklodser der er således åben ud til det fri ... Ellers fremstår tagrummet fortrinsvist tørt og uden tegn på væsentlig vandindtrængning ... **Konklusion:** Indtrængende vand kan tilskrives en kombination af revnede/hullede tagplader og løse tagskruer/pakninger, yderligere vil der når der ikke er monteret skumbølgeklodser i rygningspladerne, være risiko for at slagregn ved voldsomt vejr slår ind under rygningerne. Aktuelt ses skader på tagbelægningen som beskrevet, der har ikke kunnet konstateres aktuelle følgeskader efter vand, der vil dog være risiko herfor hvis taget ikke

vedligeholdes. Taget er udført lovligt og sædvanligt. Jeg vil mene at de revnede tagplader har været til stede ved overtagelsen, det er uvist om der nogensinde har været monteret skumbølgeklodser i rygningen. De løse tagskruer er et sædvanligt vedligeholdelsesmæssigt forhold. Når man ser på tagets generelle konditioner og alder, vil jeg mene at der er tale om udløb af levetid på tagbelægningen".

Af mail fra tømrervirksomhed til klageren af 27/12 2021 fremgår det, at "Da vi besigtigede dit loftrum, var der tydelige tegn på konstant vandpåføring af spær samt taglægtter. Ligeledes kan det konstateres at flere taglægtter skal skiftes grundet vand/råd og at der var påbegyndt hvide pletter på et enkelt spær ... Mange af dine skruehuller i pladerne, evt. pakning på skrue er utætte/slidte, og kan ligeledes konstatere at vandet løber igennem mange af skruehullerne og videre ind på loftrummet. Hvilket også skader din loftisolering og måske på senere tidspunkt din loftkonstruktion".

Af forsikringsbetingelserne punkt 3 fremgår det, at forsikringen dækker "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, revnedannelser, 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 skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 4 fremgår det, at forsikringen ikke dækker "forhold, der er anført i tilstandsrapporten ..., medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, 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". Det fremgår også, at forsikringen ikke dækker "forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligehold-

delse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1." og "forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid". Af forsikringsbetingelsernes punkt 4.8 fremgår det, at forsikringen ikke dækker "fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag. Af punkt 4.9 fremgår det, at forsikringen ikke dækker "følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten ... burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået".

Nævnet bemærker indledningsvist, 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 nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for hans overtagelse af ejendommen var forhold ved taget, 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 finder desuden ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale for en uvildig undersøgelse af taget. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har givet tilsagn om en kontanterstatning på kr. 33.125,00 kr. til udskiftning af de af selskabet konstaterede revnede rygningsplader, en stramning af skruerne samt udskiftning af 4 revnede tagplader og et beløb reserveret til yderligere tagplader, som måtte gå i stykker i forbindelse med udbedringen.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren i tilstandsrapporten er advaret om, at der er en revnet tagplade i nederste række mod syd samt en revnet tagplade mod nord, at der stedvist mangler bølgeklodser ved overgangen mellem rygningsplader og de øverste tagplader, og at manglende bølgeklodser giver fare for indtrængning af fygesne, med efterfølgende fugtskjolder på loft, samt at en rygningsplade er hullet efter fjernet antennestang.

Ankenævnet for Forsikring

17.

97537

Nævnet har også henset til, at stramning af løse tagskruer/pakninger og udskiftning af enkelte revnede bølgeeternitplader på et ældre tag, som det omhandlede, efter nævnets opfattelse hører under husejerens almindelige vedligeholdelse af ejendommen.

Nævnet har yderligere lagt vægt på, at klageren ifølge det oplyste ikke har fået udbedret forholdene i tilstandsrapporten, og at det af forsikringsbetingelserne fremgår, at forsikringen ikke dækker følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået. Det kan derfor ikke føre til en ændret vurdering, at tømrervirksomhed den 27/12 2021 – ca. 2 år efter at klageren overtog ejendommen – har oplyst klageren om, at der er tydelige tegn på konstant vandpåføring af spær samt taglægter i loftsrum, at flere taglægter skal skiftes grundet vand/råd og at der var påbegyndt hvide pletter på et enkelt spær.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Da selskabet efter klagens indbringelse for nævnet delvist har opfyldt klagerens krav, tilbagebetales klagegebyret.



Jens Kruse Mikkelsen
formand

Ankenævnet *for* Forsikring

18.

97537