

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 17. august 2022 blev i sag nr. 98063:

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 overtaget af klageren 1/5 2021. I klageskema af 25/3 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Der var 2. dec 2021 en vandpyt på stuegulvet i overetagen. Det er tydeligt at den kom fra vandgennemtrængning i loftet, da materiale fra loftet hang ned og så fugtigt ud.

På loftrummet kunne man se at underloftet var vådt. Vandet må være sivet gennem taget, isoleringen, etagedelingen, stueloftet og dryppet løbet ned på stuegulvet.

Jeg satte en plastikkasse under stedet hvor det drypper ned i stuen, men jeg kunne ikke se hvordan man kunne stoppe det på loftrummet, da der er vådt på store dele af underloftet.

Skaden må være sket natten til 2. dec 2021.

Dansk Boligforsikring besigtiger skaden ved [besigtigelseskonsulent 1] 15. dec. Han var meget klar omkring løsningen. Han sagde, at man ikke kunne definere præcis hvor og hvor mange skader, der var på taget, men at den eneste rigtige løsning var at flytte tagstenene i et givent område, skifte tagpappen under, og lægge tagstenene igen. Han bad mig fremsende tilbud på udbedringen fra de håndværkere, jeg har tilknyttet huset, og så ville det blive accepteret, så længe det ikke var ublu.

2 skønsmænd fra [husforsikringsselskabet] er nået til samme konklusion og [husforsikringsselskabet] accepterer at dække følgeskader.

Dansk Boligforsikring sender 13. januar en ny valuar ud [besigtigelseskonsulent 2], der lader til at have været briefet på at skulle forsøge at linke skaden med en K3er i tilstandsrapporten. [Besigtigelseskonsulent 2] kan heller ikke med sikkerhed sige at skaden skyldes K3eren, men skaden

stammer fra et sted i et større område og at han ikke kan bekræfte breifen fra Dansk Boligforsikring.

Det bemærkes at den nævnte K3er i tilstandsrapporten specifikt nævnes som udbedret af sælger. Dette indgår udelades dog af sagsbehandlers behandling og konklusion.

Til info har [husforsikringsselskabet] accepteret at dække følgeskader jf deres egne 2 besigtigelser.

Da det ikke er muligt at definere hvor mange huller, der er i taget, eller hvor de præcist er bortset fra et bredere angivet område, anmodede jeg om at få det udbedret, præcis som foreslået af Dansk Boligforsikrings egen synsmand [besigtigelseskonsulent 1].

Der er en skade. Denne er opstået inden ejerskiftet. Den var ukendt og det kan ikke påvises at den skyldes forhold nævnt i tilstandsrapporten. Hvis ikke dette er dækket, så ved jeg ikke hvorfor man køber en ejerskifteforsikring i dyre domme.

Efter urimelig nøl og ignoreren af adskillige henvendelser, er sagen samt anken blevet afvist af Dansk Boligforsikring.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Udbedring af skaden eller kompensation så jeg selv kan få den udbedret."

Selskabet har i brev af 4/5 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klagen vedrører vandindtrængen ved stueloft, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at vandindtrængningen skyldes et forhold, som er anmærket i tilstandsrapporten.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. maj 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ...

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

Den 3. december 2021 anmelder klager vandindtrængen ved stueloft. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag C**.

Den 15. december 2021 og den 13. januar 2022 besigtiger DBF. Fotos fra besigtigelsen den 15. december 2021 fremlægges som **bilag D** og fra genbesigtigelsen den 13. januar 2022 som **bilag E**, idet DBF's besigtigelsesnotater af den 20. december 2021 og den 17. januar 2022 er fremlagt af klager.

Den 20. januar 2022 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 7. marts 2022 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance mellem klager og DBF fremlægges som **bilag F**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en udbedring af utætheder i taget i henhold til det af klager fremlagte tilbud af den 16. december 2021 fra [håndværker]

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved taget, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Det påhviler ligeledes klager at bevise, at et i tilstandsrapporten anmærket forhold er klart forkert beskrevet og dermed alligevel dækningsberettigende jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.

Der er tale om en 2-etagers villa (oprindeligt en værkstedsbygning), som i 1970 gennemgik en større ombygning, hvor man bl.a. udførte den nuværende tagkonstruktionen med vingetegl på bræddeunderlag med tagpap oplagt på en åsekonstruktion med synlige spærender. Efterfølgende er der udført et ovenlysvindue i tagkonstruktionen. Byggesag fra 1968 fremlægges som **bilag G**.

Grundet husets højde kunne taget ikke besigtiges udefra, hvorfor DBF's besigtigelser alene blev foretaget indefra. Ved begge besigtigelser kunne der – som årsag til vandindtrængningen ved stueloft på 1. sal – i tagrummet registreres tegn på utæthed ved taget over stuen, idet underlagsbrædder i område omkring ovenlysvindue var meget opfugtede.

Ved DBF's anden besigtigelse blev ovenlysvinduet undersøgt nærmere. Her kunne der ses fugtaftegninger og måles forhøjet fugt i tagbrædderne på huset sydside i to spærfag ud for ovenlysvinduet aftagende i spærfagene væk fra vinduet, ligesom der ikke kan registreres forhøjet fugt i underlagsbrædderne den øvrige del af kippen, selvom taget er opført uden rygningsssten. Ifølge besigtigelseskonsulenten skyldes vandindtrængningen – på grund af fugtmønstret – formentlig en utæt inddækning ved tagvinduet.

På samme måde omfatter tilbuddet fra [håndværker] – udover udbedring af følgeskader – opsætning af ny inddækning til tagvindue.

Ovenlysvinduet er K3-anmærket i tilstandsrapporten med tilhørende beskrivelse og note: *'Der er konstateret misfarvninger/skjolder og målt forhøjet fugt i træværk ved og omkring ovenlysskakt i tagrum. Det vurderes, at der er tale om en defekt/utæt inddækning ved taget. Der ses ligeledes utætheder/lysindfald omkring gennemføring af stålskorsten i den vestlige ende af tagrummet. Note: Der er risiko for yderligere fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner.'*

Henset til at anmærkningen endnu ikke er udbedret ved DBF's besigtigelser mere end 6 måneder efter klagers overtagelse af ejendommen, og da klager i øvrigt hverken har påvist eller antageliggjort andre utætheder ved taget som mulige årsager til vandindtrængningen, må det lægges til

grund, at vandindtrængningen skyldes den i tilstandsrapporten K3-anmærket utæthed ved taget omkring ovenlysvinduet/ovenlysskakten jf. tilstandsrapportens pkt. 1.3, bygning A (2. forhold).

Karakteren K3 beskriver kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid og at dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

Ved sin karakter og beskrivelse svarer anmærkningen til skadesbilledet ved DBF's besigtigelser, hvormed klager på baggrund af anmærkningen havde mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning i forbindelse med købsaftalens indgåelse.

Klagers krav bør derfor afvises.

Den omstændighed at DBF's besigtigelseskonsulent angiveligt har oplyst om, hvordan man kan lokalisere og udbedre en utæthed ved et tegltag udlagt på fast undertag samt anmodet klager om at fremsende tilbud, udgør ikke i sig selv et udtrykkeligt dækningstilsagn og kan derfor ikke føre til andet resultat."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 16/5 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg mener forsat at ejerskifteforsikringen bør dække skaden. Og derudover have en kraftig opsang på baggrund af en helt overlagt forretningsmodel, målrettet mod at undgå at dække skader og trække tiden ud.

Skade

Det er klart at der er en skade: Der var en stor vandpyt på mit stuegulv.

Bortforklaring ift. tid

Utæthederne er opstået inden overtagelse: Det var i forbindelse med sne og almindeligt vinternedbør at vandet kom ind, som Dansk Boligforsikring er udmærket klar over. Da det ikke sner om sommeren, virker Dansk Boligforsikrings argument om, at skaden skulle have været opdaget tidligere, som et meget svagt og søgt forsøg på at smyge sig udenom at dække hvad de åbenlyst bør.

Skadens lokalisering

Dansk Boligforsikrings egen synsmand:

Dansk Boligforsikrings synsmand kunne klart konstatere, at der måtte være utætheder i et større område ca. 3-4 meter i bredden og et sted mellem tagryggen og udhænget. Men præcis hvor og hvor mange utætheder, kunne han ikke afgøre. For ham var det en helt klar sag, og han bad mig derfor fremsende tilbud fra min håndværker, der er tilknyttet huset, i det han kunne udbedre skaden med det samme og undgå yderligere forværring. Han sagde at det godt kunne tage lang tid med Dansk Boligforsikring, så det var bedre for alle sådan.

Så når Dansk Boligforsikrings egen synsmand giver mundtlig tilkendegivelse, skal de jo dække skaden. En aftale er jo en aftale. Endvidere fremgår det ikke af synsmandens rapport at skaden kommer fra den senere opfundne grund omkring loftsvinduet.

[Håndværkers] tilbud:

Dansk Boligforsikring fremhæver i deres argumentation af [håndværker] i en lang række punkter og så vil udbedre omkring tagvinduet. Det er klart at hvis man skifter tagpappet i et større angivet område (defineret af Dansk Boligforsikring selv), også laver finish omkring vinduet. Dette gælder jo

også øverst som nederst på taget og alle andre steder, hvor det er blevet udspecificeret af Dansk Boligforsikrings synsmand. Jeg opfatter det som endnu et tyndt og dybt useriøst forsøg på at henlede skaden til et sted den slet ikke kan siges at stamme fra jf. deres egen synsmand.

Dansk Boligforsikrings anden synsmand:

Jeg hørte ikke noget fra Dansk Boligforsikring i en måned, selvom sagen var afsluttet. Men pludselig ville de have en anden synsmand til at komme ud og kigge. Da han kom var det helt klart at han kom med en brief: Se om du kan kæde skaden sammen med anmærkningen om loftsvinduet.

Hans konklusion var at han ikke med sikkerhed kan sige at skaden stammer fra loftsvinduet. Ligesom han ikke kan sige at den stammer fra, at der aldrig har været rygningsten på taget. Han var enig i at den kunne stamme fra et større område, og der kunne være en eller flere skader i det område.

Det er jo alt alt for vagt til at Dansk Boligforsikring kan undsige sig dækning. De gør jo alt hvad de kan for at undgå at leve op til den aftale der er indgået. Hvorfor skulle de ellers sende en anden synsmand ud med den brief? Kan man bare blive ved med at sende synsmænd ud, indtil man får et svar der måske kan bruges i ens favør?

Tilstandsrapport

Det står i tilstandsrapporten at sælger har haft utætheder omkring loftsvinduet og har udbedret disse. Når sælger anfører at dette, må man jo antage at det er lavet ordentligt. Det er jo hele pointen med at sælger skriver dette i tilstandsrapporten. Man kan vel regne med en tilstandsrapport. Så derfor virker det jo usandsynligt at skaden stammer derfra, men mere sandsynligt at den stammer fra et sted i det område Dansk Boligforsikrings synsmand selv anfører.

Husforsikring

[Husforsikringsselskabet] har også været inde over sagen. De har levet op til deres ansvar som et ordentligt og ærligt forsikringsselskab og har naturligvis dækket den del de kunne, hvilket er indvendig reparation af skaden. Således står der blot reparation af taget og loftrum tilbage som Dansk Boligforsikring skal dække. [Husforsikringsselskabet] har endvidere indvilget i midlertidig af-dækning, da de sagde at jeg jo ikke kunne være tjent med at bo i et hjem med fugt, hvor loftsvævet hænger ned og der kan udvikles svamp og råd, hvis der ikke gøres noget. De sagde at Dansk Boligforsikring vil gøre alt for at undgå at dække. De sagde ordret, at Dansk Boligforsikrings forretningsmodel er at undgå at dække, hvis de kan slippe afsted med det, og at de vil trække tiden ud så meget som muligt.

Tidsudtrækning

Det er jo også helt tydeligt at Dansk Boligforsikring håber på at jeg giver op på sagen ved at trække tiden, gøre det så besværligt som overhovedet muligt for mig, og finde på alle mulige undskyldninger at slippe for at leve op til den forsikring, jeg desværre har tegnet hos dem. Eksempler på dette er:

- De sender en anden skønsmand ud efter en hel måned, på trods af at der er et hus, hvor der vælter vand ind. Der var jo store vandpytter på gulvet. Og der var en klokkeklar konklusion fra den første synsmand.
- De vender ikke tilbage inden for deres egen generøst lange behandlingstid.

- Man kan ikke rykke pr telefon, da der kun er én konsulent der behandler klagesager, og han tager ikke i mod opkald. Han vender heller ikke tilbage på e-mails eller beskeder lagt efter telefonopkald.
- De beder om udsættelse efter udsættelse for deres kommentarer til Ankenævnet for Forsikring. Skaden skete og var dækningen var afgjort inden jul, og nu er vi i midt maj. Det er helt overlagt, og jeg mener ikke at de bør kunne slippe afsted med sådan en forretningsmodel.

Bilag

Jeg kan se at der er vedlagt bilag af korrespondancen mellem mig og Dansk Boligforsikring. De har kun medtaget udvalgt korrespondance. Hvad med alle de gange jeg har skrevet og rykket? Og alle de gange jeg har ringet og rykket?

Det at de sorterer groft i korrespondancen er blot endnu et eksempel på hvordan de forsøger at få sagen til at fremstå i et bestemt lys.

Hvis korrespondancen skal bruges som del i afgørelsen (hvilket jeg da mener er helt naturligt), må de vedhæfte hele korrespondancen og ikke blot hvad der gavner deres sag. Det skriger til himmelen.

Pointen med en ejerskifteforsikring

Hele pointen med at tegne en ejerskifteforsikring er jo, at jeg som den svage og uvidende part, forsikrer mig mod ukendte skader fra før jeg købte huset. Hvis ikke jeg er dækket her i så klokkeklar en sag, så kan jeg slet ikke forestille mig en sag, hvor jeg ville være det. Det er en udspekuleret forretningsmodel for Dansk Boligforsikring: Tag pengene, men dæk intet.

Når deres metode går op for én, skulle man set i bakspejlet bare have beholdt det anseelige beløb, jeg betalte for forsikringen, og have brugt det på skader, de alligevel ikke vil dække. Men jeg håber ikke at de slipper afsted med det, og at i vil hjælpe med at afgøre sagen retfærdigt, selvom jeg jo ikke kan argumentere eller kender smuthullerne, som en advokat i Dansk Boligforsikring."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 2/9 2020 fremgår det bl.a.:

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

...

Tagets restlevetid: Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde mellem 5 og 10 år.

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

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:

Tagbelægning: 10 år eller længere

Undertag: mellem 5 og 10 år

Inddækning: 10 år eller længere

...

Registrering af bygningens tilstand

Ankenævnet for Forsikring

7.

98063

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse / Garage	
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Taget er udført uden rygningssten. Note: Sælger oplyser, at der aldrig har været utætheder omkring tagryggen. Desuden er der fast undertag, og da konstruktionen har stået sådan siden opførelsen og der ved besigtigelsen ikke kunne konstateres opfugtninger eller tegn på skader, vurderes konstruktionen at være udført håndværksmæssigt korrekt.
1.3 Skotrender/inddækninger	K3	Inddækning mellem altandæk og hovedhusets ydervæg er utæt og fremstår med manglende håndværksmæssig udførelse. Dette ses både ved altan mod øst og vest. Note: Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner.
	K3	Der er konstateret misfarvninger/skjolder og målt forhøjet fugt i træværk ved og omkring ovenlysskakt i tagrum. Det vurderes, at der er tale om en defekt/utæt inddækning ved taget. Der ses ligeledes utætheder/lysindfald omkring gennemføring af stålskorsten i den vestlige ende af tagrummet. Note: Der er risiko for yderligere fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner.
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K1	Udvendigt træværk ved tag ses stedvis sprækket og lettere fugtskadet. Det vurderes, at der kan forekomme lidt mørt/blødt træ, primært ved de udragende remme og vindskeder. Note: Forholdene er konstateret fra terræn.
1.6 Tagrender/tagnedløb	K2	Der er hul/utæthed i et par tagrendesamlinger i tagrenden mod syd. Dette ses ca. midt på facaden samt længst mod øst.
1.10 Undertage/understrygning	K0	Der ses stedvis ældre tørre fugtskjolder på underbrædder i tagrum. Eksempler på dette ses ved og omkring faldstamme og aftræksrør i samme område i tagrum. Note: Der var ingen tegn på nedbrydninger som følge af dette.
...		
9. Lofter/etageadskillelser		
9.1 Lofter/etageadskillelser	K0	Der ses lidt revner/skader i loftet på et mindre område i stue ved dør og i mellemgang ved lysskakt. Note: Forholdet i stuen skyldes ifølge sælger en tidligere vandskade, der nu er udbedret. Der kunne ikke måles fugt i nogen af områderne.
...		
Sælgers oplysninger om ejendommen		
...		
2. Tage		Ja Nej
2.1	Har du kendskab til, at tage/tagene er eller har været utætte? Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?	☒ ☐
	Ved inddækning af loftsvindue. Skaden er udbedret.	"

Af skadesanmeldelsen af 3/12 2021 fremgår det bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

... Hermed anmeldes skade som drøftet telefonisk i dag (1 dec. 2021). Der var i dag en vandpyt på stuegulvet i overetagen. Det er tydeligt at den kommer fra vandgennemtrængning i loftet, da materiale fra loftet hang ned og så fugtigt ud. På loftrummet kan man se at underloftet er vådt. Vandet må være sivet gennem taget, isoleringen, etagedelingen, stueloftet og dryppet løbet ned på stuegulvet. Jeg har sat en plastikkasse under stedet hvor det drypper ned i stuen, men jeg kan ikke se hvordan man kan stoppe det på loftrummet, da der er vådt på store dele af underloftet. Skaden må være sket i nat og i dag. I har oplyst at I kan besigtige skaden om ca. 1 måned. Dette findes hensigtsmæssigt. I har oplyst at I sandsynligvis ikke dækker hvis skaden er blevet udbedret

inden besigtigelse, og at jeg derfor skal lade den være. Jeg ser frem til at høre tilbage fra jer snarest med næste skridt, da sagen er akut. ...

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Vand gennem taget, der er løbet ned i loftisoleringen, etageadskillelsen og dannet vandpyt på gulvet på etagen under. Så som minimum er tag, undertag, isolering, etageadskillelse, lofter og gulv beskadiget."

Af entreprisetilbud af 16/12 2021 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Tilbud på renovering af tag, indv. lofter og andre

...

1. Nedrivning, fjernelse og bortkørsel.
2. Opsætning af affugter
3. Opsætning og nedtagning af stillads inkl. leje (tilbud fra ... Stilladsservice)
4. Nedtagning af tegl, taglægter, afstandslister.
5. Udskiftning af tagpap (Icopal top safe)
6. Opsætning af ny inddækning til tagvinduer (tacoban)
7. Udskiftning af isolering op på lofter (isover)
8. Renovering af lofter i stue
9. Fugning arbejde
10. Opsætning af filt
11. Maling arbejde

...

Totalt for arbjd. prisen inkl. moms er 165900 kr."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 20/12 2021 fremgår det bl.a.:

"Beskrivelse/ årsag/konklusion: Forholdet skal findes mod syd på tagfladen litra A.

[Foto]

Konstruktion/opbygning: Tegl, lægter, fast undertag, spær, isolering på vandret loft af rørpuds på forskalling.

Beskrivelse:

Inde: Ved besigtigelsen får jeg anvist stuen, hvor der er kommet vand ned gennem loftet. På værelset er der kommet vand ned ved lampeudtaget, men der ses ikke skader i loftet på værelset. I gangen ses der en gammel skade i loftet - Oppe i tagrummet, over den fugtige skade i loftet, ses fugtaftegninger, samt fugtig isoleringen. De rugpløjede brædder ses meget opfugtede.

Ude: Grundet højden kan jeg ikke komme op på taget.

Konklusion: Det kan ikke konstateres, hvad utætheden skyldes, men jeg formoder, at vandet kan trænge ind som følge af tagbelægningen, der består af vingetegl, som ikke er helt tætte. Dette stiller krav til undertaget.

Alderen på det skadede: Fra huset er opført i 1970.

Konstruktiv betydning/ aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor: Taget skal reparerer for at undgå skader i konstruktionen.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Ja.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?: FT overtog 1/5-21.

Tilstandsrapport: Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport: ..."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 17/1 2022 fremgår det bl.a.:

"Konstruktion/opbygning:

Det er et sadeltag med gitterspær. Tagbelægningen er tegl, med fast undertag i pap, lagt på rugpløjet tagbrædder. Teglene ligger på taglægter 38x56mm. Der ses ingen rygningstegl i kippen af tagkonstruktion. På husets sydside er der monteret et ovenlys, ca. et tegl fra kippen.

[Foto]

Spær markeret med rød

Det er i det område markeret med blå at der måles forhøjet fugt i tagbrædderne.

Der måles mest forhøjet fugt i brædderne ved de orangestreger, og ned mod bunden.

Beskrivelse:

- FT anviser førstesalen, hvor han har oplevet vanddryp fra loftet i stuen.
- FT anviser også et værelse hvor der er kommet vand ned ved et loftudtag, her ses en mindre revne i loftet.
- I gangarealet, hvor loftlemmen også er placeret, ses der et ovenlys. Ved siden af det, mod nord, ses også en skade i loftet, men denne vurderes af ældre dato. Forsikringstager oplyser, at han selv har løsnet filteren for at undersøge loftet.
- Oppe i loftrummet kommer man op lige ved siden af ovenlyset. Der ses tydelige fugtaftegninger på tagbrædderne på huset sydside i de to spærfag, der er ud for ovenlysvinduet.
- Der måles forhøjet fugt i tagbrædderne i både top og bund af spærfagene, og stort set samme værdier over det hele.
- I spærfagene, på hver sin side af ovenlyset, ses fugten aftagende, med mindre værdier, og ikke de samme fugtplamager.
- Oppe ved ovenlyset ses brædderne, i bunden af ovenlyset, med en del fugt, store mørke plamager og mærkes meget opfugtet.
- Indvendigt i ovenlyset, ses der ingen fugtskader, og der måles heller ingen forhøjet fugt i lysningen i bunden af vinduet.
- Ud fra det, kan man konkludere, at utætheden man ser i brædderne i bunden af vinduet, skyldes inddækningen mellem ovenlys og tegl, der enten er defekt eller på anden måde ikke er tæt.
- En gennemgang af kippen i loftrummet, viser ingen tegn på fugt.
- Taget er opført uden rygningsten.
- Det er kun i brædderne, der måles fugt. Spær og resten af konstruktionen ses ikke med fugtaftegninger og er i god kondition.

- En gennemgang af taget fra terræn, viser at teglende ligger med større åbninger flere steder, dette kan ses mellem tagrende og tag.
- Paptaget har sin egen tagfod under tagrenden, så evt. vand på pappen ledes ud under tagrende og ned på terræn.
- Fra naboens side kan man tage billeder af tagfladen på afstand, når man zoomer ind, kan man ikke se inddækningen på ovenlyset.
- Det kan ikke bekræftes, hvad årsagen til vandindtrængen er, da det ikke er muligt at kravle op på taget. Men det skyldes formentlig en utæt inddækning ved tagvinduet, hvilket forklarer, hvorfor man kun ser fugt i de to spærfag. Undertaget omkring tagvinduet er formentlig slidt og hullet, da den har været ekstra udsat i netop de to fag.

Konklusion:

Vandindtrængen kan tilskrives flere ting. Enten mangler der en inddækning ved ovenlysvinduet, og der er derfor mulighed for vandindtrængen på pappen, da den så fungerer som inddækning til ovenlyset. Af den grund er pappen blevet hurtigere slidt og mørt med tiden, og er nu ikke tæt mere.

Ellers er inddækningen utæt, da der ses frisk opfugtning af brædderne i bunden af ovenlysvinduet. Dette sender også vand ned i de 2 spærfag og kan forårsage opfugtning.

I en kombination med at teglene, er vingetegl, der ligger med større åbninger, er der mulighed for vandindtrængen til paptaget. Dette gør undertaget ekstra udsat lige i det område.

Det vil kræve adgang til taget for at lokalisere, hvad den helt præcise årsag er.

Alderen på det skadede:

Taget er fra 1970, hvor huset gennemgik en større ombygning.

Aktuelle skader:

Der ses to spærfag, hvor tagbrædderne er kraftigt opfugtede, samt mindre fugtskader et par steder i det underliggende loft.

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:

Ja, på sigt vil konstruktionen tage skade, og risikere yderligere skader indvendigt

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Ja, konstruktionen er lovlig, men ikke sædvanligt, at man har et tag uden rygning.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja forholdet har været til stede ved overtagelsen 01-05-2021. Se anmærkninger i tilstandsrapport."

Af forsikringsbetingelserne 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, 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.

...

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.

...

4. Undtagelser fra dækning

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 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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1970 – den 1/5 2021. Huset har sadeltag med vingetegl og et fast pladeundertag med tagpap. Øverst midt på den sydlige tagflade er et ovenlysvindue. Klageren anmeldte den 3/12 2021, at der var sket vandgennemtrængning i loftet, og at der havde dannet sig en vandpyt på gulvet i overetagen. Han kræver, at selskabet dækker skaden. Husforsikringen har dækket de indvendige vandskader.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at vandindtrængningen skyldes K3-anmærkningen i tilstandsrapporten vedrørende utæthed ved taget omkring ovenlysvinduet/ovenlysskakten. Selskabet har anført, at K3-anmærkningen ikke var udbedret, da selskabet besigtigede ejendommen mere end 6 måneder efter klagerens overtagelse.

Klageren har anført, at selskabets besigtigelseskonsulent kunne konstatere, at der måtte være utætheder i et større område cirka 3-4 meter i bredden og et sted mellem tagryggen og udhænget. Konsulenten var klar omkring, at den eneste rigtige løsning var at flytte tagstenene i et givent område, skifte tagpappen og lægge tagstenene igen. Konsulenten bad klageren fremsende et tilbud på udbedring fra de håndværkere, som han havde tilknyttet huset og oplyste, at tilbuddet ville blive accepteret, så længe det ikke var ublu. Klageren har anført, at det ikke fremgår af konsulentens rapport, at skaden kommer fra den senere opfundne grund omkring loftsvinduet. To skøns mænd fra husforsikrings selskabet er nået til samme konklusion og har accepteret at dække følgeskader. Klageren har anført, at selskabets næste besigtigelses konsulent lod til at være briefet om, at konsulenten skulle forsøge at linke skaden med en K3'er i tilstandsrapporten. Konsulenten kunne ikke med sikkerhed sige, at skaden stammede fra loftsvinduet. Klageren har anført, at den nævnte K3'er i tilstandsrapporten specifikt nævnes som udbedret af sælger. Dette må antages at være lavet ordentligt, og det virker derfor usandsynligt, at skaden stammer derfra.

Selskabet har anført, at det ikke udgør et udtrykkeligt dækningstilsagn, at besigtigelses konsulenten har oplyst klageren om, hvordan man kan lokalisere og udbedre utætheden samt anmodet klageren om at fremsende et tilbud.

Det fremgår af tilstandsrapport af 2/9 2020 under punkt 1.3 med karakteren K3, at "Der er konstateret misfarvninger/skjolder og målt forhøjet fugt i træværk ved og omkring ovenlysskakt i tagrum. Det vurderes, at der er tale om en defekt/utæt inddækning ved taget. Der ses ligeledes utætheder/lysindfald omkring gennemføring af stålskorsten i den vestlige ende af tagrummet. Note: Der er risiko for yderligere fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner." Af sælgers oplysninger om ejendommen fremgår det under punkt 2.1, at "Har du kendskab til at tage/tagene er eller har været utætte? [Ja] Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette? Ved inddækning af loftsvindue. Skaden er udbedret."

Klageren har i skadeanmeldelse af 3/12 2021 anført, at "der var i dag en vandpyt på stuegulvet i overetagen. Det er tydeligt at den kommer fra vandgennemtrængning i loftet, da materiale fra loftet hang ned og så fugtigt ud. På loftrummet kan man se at underloftet er vådt. Vandet må være sivet gennem taget, isoleringen, etagedelingen, stueloftet og dryppet løbet ned på stuegulvet. ... Så som minimum er tag, undertag, isolering, etageadskillelse, lofter og gulv beskadiget."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 20/12 2021 fremgår det, at "Forholdet skal findes mod syd på tagfladen ... Konstruktion/opbygning: Tegl, lægter, fast undertag, spær, isolering på vandret loft af rørpuds på forskalling. ... Ved besigtigelsen får jeg anvist stuen, hvor der er kommet vand ned gennem loftet. På værelset er der kommet vand ned ved lampeudtaget, men der ses ikke skader i loftet på værelset. I gangen ses der en gammel skade i loftet. Oppe i tagrummet, over den fugtige skade i loftet, ses fugtaftegninger, samt fugtig isoleringen. De rugpløjede brædder ses meget opfugtede. ... Grundet højden kan jeg ikke komme op på taget. ... Det kan ikke konstateres, hvad utætheden skyldes, men jeg formoder, at vandet kan trænge ind som følge af tagbelægningen, der består af vingetegl, som ikke er helt tætte. Dette stiller krav til undertaget. ... Taget skal repareres for at undgå skader i konstruktionen."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 17/1 2022 fremgår det, at "på husets sydside er der monteret et ovenlys, ca. et tegl fra kippen. ... I gangarealet, hvor loftlemmen også er placeret, ses der et ovenlys. Ved siden af det, mod nord, ses også en skade i loftet, men denne vurderes af ældre dato. Forsikringstager oplyser, at han selv har løsnet filteren for at undersøge loftet. Oppe i loftrummet kommer man op lige ved siden af ovenlyset. Der ses tydelige fugtaftegninger på tagbrædderne på huset sydside i de to spærfag, der er ud for ovenlysvinduet. Der måles forhøjet fugt i tagbrædderne i både top og bund af spærfagene, og stort set samme værdier over det hele. I spærfagene, på hver sin side af ovenlyset, ses fugten aftagende, med mindre værdier, og ikke de samme fugtplamager. Oppe ved ovenlyset ses brædderne, i bunden af ovenlyset, med en del fugt, store mørke plamager og mærkes meget opfugtet. Indvendigt i ovenlyset, ses der ingen fugtskader, og der måles heller ingen forhøjet fugt i lysningen i bunden af vinduet. Ud fra det, kan man konkludere, at utætheden man ser i brædderne i bunden af vinduet, skyldes ind-

dækningen mellem ovenlys og tegl, der enten er defekt eller på anden måde ikke er tæt. En gennemgang af kippen i loftrummet viser ingen tegn på fugt. Taget er opført uden rygningsssten. Det er kun i brædderne, der måles fugt. Spær og resten af konstruktionen ses ikke med fugtaf-tegninger og er i god kondition. En gennemgang af taget fra terræn, viser at teglende ligger med større åbninger flere steder, dette kan ses mellem tagrende og tag. Paptaget har sin egen tagfod under tagrenden, så evt. vand på pappen ledes ud under tagrende og ned på terræn. Fra naboens side kan man tage billeder af tagfladen på afstand, når man zoomer ind, kan man ikke se inddækningen på ovenlyset. Det kan ikke bekræftes, hvad årsagen til vandindtrængen er, da det ikke er muligt at kravle op på taget. Men det skyldes formentlig en utæt inddækning ved tagvinduet, hvilket forklarer, hvorfor man kun ser fugt i de to spærfag. Undertaget omkring tagvinduet er formentlig slidt og hullet, da den har været ekstra udsat i netop de to fag. Konklusion: Vandindtrængen kan tilskrives flere ting. Enten mangler der en inddækning ved ovenlysvinduet, og der er derfor mulighed for vandindtrængen på pappen, da den så fungerer som inddækning til ovenlyset. Af den grund er pappen blevet hurtigere slidt og mørkt med tiden, og er nu ikke tæt mere. Ellers er inddækningen utæt, da der ses frisk opfugtning af brædderne i bunden af ovenlysvinduet. Dette sender også vand ned i de 2 spærfag og kan forårsage opfugtning. I en kombination med at teglene, er vingetegl, der ligger med større åbninger, er der mulighed for vandindtrængen til paptaget. Dette gør undertaget ekstra udsat lige i det område. Det vil kræve adgang til taget for at lokalisere, hvad den helt præcise årsag er. ... Aktuelle skader: Der ses to spærfag, hvor tagbrædderne er kraftigt opfugtede, samt mindre fugtskader et par steder i det underliggende loft. ... På sigt vil konstruktionen tage skade, og risikere yderligere skader indvendigt. ... Forholdet har været til stede ved overtagelsen 01-05-2021."

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.1, at forsikringen ikke dækker "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."

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for skaden vedrørende vandindtrængen gennem tag med henvisning til, at skaden er beskrevet i tilstandsrapportens punkt 1.3. Nævnet finder, at det ikke er godtgjort, at beskrivelsen i tilstandsrapporten er klart forkert.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 1.3, at der er konstateret misfarvninger/skjolder og målt forhøjet fugt i træværk ved og omkring ovenlysskakt i tagrum. Den bygningssagkyndige vurderede i tilstandsrapporten, at der er tale om en defekt/utæt inddækning ved taget, og at der er risiko for yderligere fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner. Skaden har fået karakteren K3.

Nævnet bemærker, at denne anmærkning er udtryk for den bygningssagkyndiges observationer under huseftersynet. Den bygningssagkyndige kunne således konstatere denne K3-skade, uanset at sælger under sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten har anført, at han har konstateret utæthed ved inddækning af loftsvindue og har udbedret skaden.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af besigtigelsesnotat af 17/1 2022, at der var opfugtninger i de to spærfag ved ovenlysvinduet og væsentlige opfugtninger i bunden af ovenlyset. Konsulenten vurderer, at inddækningen mellem ovenlys og tegl er defekt eller på anden måde ikke tæt. Han vurderer, at undertaget omkring tagvinduet formentlig er slidt og hullet, da det har været ekstra udsat i netop de to fag.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at årsagen til vandindtrængen skyldes andre forhold, end dem der er beskrevet i tilstandsrapporten, eller har bevist, at det vil være utilstrækkeligt at foretage udbedring i et område omkring ovenlyset. Klageren har ikke fremlagt sagkyndige erklæringer til støtte herfor. Som sagen foreligger oplyst, lægger nævnet til grund, at vandindtrængningens aflejring i huset er foreneligt med, at vandet kan være trængt ind ved ovenlysets inddækning og igennem undertaget neden for ovenlyset.

Nævnet bemærker, at det i besigtigelsesnotat af 17/1 2022 er anført, at det vil kræve adgang til taget for at lokalisere, hvad den helt præcise årsag er. Nævnet finder, at såfremt klageren måt-

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

98063

te ønske en sådan undersøgelse af taget udført, må undersøgelsen i så fald iværksættes af klageren.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at den første besigtigelseskonsulent har afgivet et dækningstilsagn til klageren.

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.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings'.

Peter Thønnings