

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 28. september 2022 blev i sag nr. 98170:

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. I vedlagt klageskrivelse til klageskema af 23/4 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Det anmeldte forhold drejer sig om vandindtrængen gennem bølgeplader. Pladerne har været brugt før og gennem tidligere skruehuller er vandet trængt ind. Hullerne har været lappet med Borup tagtæt el. lign. Der er ikke nævnt noget i tilstandsrapporten om huller eller pladernes tidligere brug. Forholdet er således klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten og der er tale om en nærliggende risiko for skade ved overtagelsen. Det har Dansk Boligforsikring A/S afvist.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Det gøres gældende, at forholdet opfylder de almindelige forsikringsbetingelser og at Dansk Boligforsikring A/S skal dække afværgelse af nærliggende risiko for skade ved tagets udskiftning.

...

ANMODNING TIL ANKENÆVNET FOR FORSIKRING:

Ankenævnet for Forsikring bedes tage stilling til om Dansk Boligforsikring A/S skal anerkende, at det anmeldte forhold er omfattet af forsikringsdækningen, hvoraf undertegnede (u.t.) har krav på erstatning i overensstemmelse med min anmeldelse.

SAGSFREMSTILLING:

Den 1. februar 2017 overtog u.t. ejendommen [...]. Den 8. november 2021 blev der indgivet anmeldes af huller i tagplader på tilbygning som en skade til Dansk Boligforsikring A/S, da der var opstået vandindtrængning i ejendommen.

Den 10. november 2016 blev en tilstandsrapport på ejendommen udfærdiget. Denne tilstandsrapport fremlægges som sagens bilag 1. Af denne tilstandsrapport fremgår det nævnte forhold ik-

ke, og der bemærkes intet om hullerne i bølgepladerne, jf. bilag 1. Taget på ejendommen består af fiberarmerede bølgeplader, som tidligere har været i brug og derfor har skruehuller fra tidligere. Hullerne er tidligere repareret med Borup Tagtæt eller lignende produkt. Den indtrængende regn er blevet absorberet af og har ødelagt isoleringen.

Den 10. november 2021 sender Dansk Boligforsikring A/S' Visitationsteamet en afvisning af anmeldelsen med henvisning til at problemet bundet i dårlig almen vedligeholdelse. Dette svar fremlægges som bilag 2. Yderligere uddybning af svaret fra Dansk Boligforsikring A/S udbedes umiddelbart af u.t. og modtages den 11. november 2021 fra Dansk Boligforsikring A/S. Spørgsmål og svar fremlægges som bilag 3.

Den 12. november 2021 vælger Dansk Boligforsikring A/S at inddrage en konsulent med mulighed for besigtigelse af ejendommen. Denne orientering fremlægges som bilag 4.

Den 11. januar 2022 besigtiger en konsulent fra Dansk Boligforsikring A/S ejendommen og den 17. januar 2022 fremsender Dansk Boligforsikring A/S en afgørelse, hvor de fastholder, at vandindtrængen er resultat af manglende vedligeholdelse. Vurderingen fremlægges som bilag 5.

Den 22. januar 2022 fremsender u.t. et svar til Dansk Boligforsikring A/S og det fremlægges som sagens bilag 6.

Den 24. januar 2022 sender Dansk Boligforsikring A/S svar. Dansk Boligforsikring A/S afviser, at isoleringen har taget væsentlig skade (den er fjernet 13. december 2021). Dog opstiller Dansk Boligforsikring A/S nu en beregning over udgifterne. Der estimeres en pris på skaden og samtidig fremføres to revnede tagplader som ekstra skadeårsag, hvilket vurderes at fordobler selvrisikoen. Sidstnævnte mener de ikke er til stede ved overtagelsen, hvilket de dog ikke begrundet. De estimerer, at omkostningerne ved skaderne ikke overstiger bagatelgrænsen, og fastholder afgørelsen. Svaret fremlægges som bilag 7.

Den 31. januar 2022 fremsendes en klage til Dansk Boligforsikring A/S' klageafdeling. Klagen fremlægges som sagens bilag 8.

Den 14. marts 2022 fremsender Dansk Boligforsikring A/S en afgørelse, hvor deres tidligere afgørelse fastholdes. Denne afgørelse fremlægges som bilag 9.

ANBRINGENDER:

Det gøres gældende, at det anmeldte forhold er omfattet af forsikringsdækningen, hvorfor u.t. har krav på erstatning i overensstemmelse med min anmeldelse.

Det gøres tillige gældende, at der er tale om en dækningsberettiget skade, der er til stede fra tilbygnings opførelse og dermed klart til stede ved overtagelsen af ejendommen og ved tilstandsrapportens udfærdigelse. Det bemærkes i den forbindelse, at Dansk Boligforsikring A/S' konsulent er enige i det forhold, at hullerne er fra tagpladernes tidligere brug (bilag 5).

Det fremgår ligeledes af Dansk Boligforsikring A/S' almindelige forsikringsbetingelser pkt. 3.1, at: 'Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.' Det fremgår desuden af samme punkt i Dansk Boligforsikring A/S' almindelige forsikringsbetingelser, at: "Ved 'nærlig-

gende 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."

Dansk Boligforsikring A/S' almindelige forsikringsbetingelser fremlægges som sagens bilag 10.

Det gøres på denne baggrund gældende, at hullerne frembyder en nærliggende risiko for skade på bygningen. Som Dansk Boligforsikring A/S fremholder er hullerne dækket med et tagtæningsprodukt (f.eks. Borup Tagtæt). Dette produkt har øjensynligt kort levetid og derved er der trængt vand ind i ejendommen. Der har altså ved overtagelsen været en åbenlys og 'nærliggende risiko for skade', som ikke er angivet i tilstandsrapporten (bilag 1). En sådan nærliggende risiko vil nødvendigvis indebære en ikke uvæsentlig risiko for vandindtrængen og en potentielt yderligere skade på ejendommen.

I øvrigt lægger Dansk Boligforsikring A/S til grund for deres vurdering, at reparationerne af hullerne har holdt taget tæt i minimum 5 år (bilag 9: 'Vi må lægge til grund, at de udførte reparationer har holdt taget tæt i minimum 5 år'). Det bestrider den vandindtrængen der er anmeldt og er også modstridende med det Dansk Boligforsikring A/S i øvrigt behandler i deres øvrige svar (f.eks. bilag 7). Det samstemmer heller ikke med forsikringens egen angivelser af skadesårsager.

Det gøres desuden gældende, at den vandindtrængen som har fundet sted, har ødelagt isoleringen og derfor formodentlig har fundet sted i flere år. Derved understreges 'den nærliggende risiko for skade' ved overtagelsen af ejendommen yderligere.

Der gøres desuden gældende, at 'hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.' (pkt. 3.1, De almindelige forsikringsbetingelser) menes at være opfyldt. Tætning af hullerne bør angiveligt foretages årligt eller hver 2. år. Det er meget vanskeligt at finde håndværkere til at udføre en tætning af hullerne, som blandt andet

skal tilgås fra tagets overside. Dansk Boligforsikrings A/S' konsulent anslår reparationsomkostninger incl. udskiftning af to tagplader til 8750 kr incl. moms (bilag 7). [...] sælger bølgeplader (f.eks. Cembrit Bølgeplade model 2013 B6-S fuldkant Sortblå - 1090x1180mm) til 160, 95 kr. pr plade. Hvis man antager, at lønudgiften derfor er hovedudgiften vil tætning af huller andrage ca. 6.500 kr., hvis man estimerer ca. 2000 kr. for at udskifte de to plader. For at sikre mod vandindtrængen må vedligeholdelse foretages før materialet ældes og dermed formentligt årligt. Det bliver i en femårsperiode (forsikringens løbetid) ca. 32.000 kr. En beløbsstørrelse der motiverer en udskiftning af taget. Det vurderes dermed at opfylde de almindelige forsikringsbetingelsers formulering 'hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.'

Det gøres i øvrigt gældende, at forholdet opfylder de almindelige forsikringsbetingelsers punkt 4.1 (bilag 10): '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.' (bilag 10).

Tilstandsrapportens totalt manglende beskrivelse af problemet har således forhindret u.t. i at 'tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning'. Det har ikke været muligt for

u.t., før købet, at forudse en så væsentlig vedligeholdelsesudgift endsi­ge tagets udskiftning inden­for 5 år.

Hullerne i taget vil uundgåeligt i en tid med klimaforandringer og ekstremvejr med øgede regn­mængder føre til større skader, hvis dette ikke udskiftes snarest. Dette udgør en skade på selve taget, men kan også udgøre en nærliggende risiko for skade på ejendommen i form af en vand­skade.

Det gøres derfor gældende, at der er en skade på taget og en nærliggende risiko for skade, hvor­for skaden er omfattet af forsikringen, da der skal sættes ind med særligt omfattende vedligehol­delsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Dette kan tillige understøttes af Ankenævnet for Forsikrings afgørelse af 6. april 2016 i sag nr. 88449, hvor forsikringsselskabet afviste at dække en skade i en ejendoms tag, da de påstod, at skaden var sket efter overtagelsen af ejendommen.

Ankenævnet for Forsikring fandt i denne sag, at der var forhold ved tagbelægningen, der umid­delbart inden klagerens overtagelse af ejendommen, udgjorde en nærliggende risiko for skade.

Dette fandt de på baggrund af bl.a. tagbelægningens tilstand, oplysninger om at det regnede ind og overtagelsestidspunktet. I nærværende sag, er parterne enige om, at taget har huller, med meget midlertidig reparation, hvorved der kommer vand ind i ejendommen. Dette fremgår ingen steder i tilstandsrapporten, jf. bilag 1, hvorfor u.t. ikke har været bekendte med denne skade ved overtagelsen.

Det gøres på den baggrund gældende, at skaden er dækket af forsikringen, da skaden ikke fremgik af tilstandsrapporten og at u.t. ikke var orienteret om skaden ved overtagelsen af ejendommen. Dette understøttes af Ankenævnet for Forsikring A/S' afgørelse af 7. april 2008 i sag nr. 72.226, hvor Ankenævnet for Forsikring bestemmer, at forsikringsselskabet skal anerkende, at tagplader­ne var behæftet med fejl og at de skulle genoptage sagsbehandlingen, bl.a. fordi 'klageren efter indholdet i tilstandsrapporten og sælgers oplysninger ikke blev orienteret om, at pladerne er be­hæftet med fejl.'

I nærværende sag, har der desuden været en 'nærliggende risiko for skade' i forbindelse med overtagelsen, idet hullerne allerede var der på daværende tidspunkt, og det har derfor ingen be­tydning, at u.t. først bliver bekendt med vandindtrængning efterfølgende.

Det afgørende er derfor i nærværende sag, 1) om hullerne i taget er en skade eller en nærliggen­de risiko for skade, på tidspunktet for overtagelsen; og 2) tagets reelle tilstand har ikke været be­lyst i tilstandsrapporten og 'forholdets reelle karakter, omfang eller betydning' har ikke været mu­ligt at tage i betragtning før overtagelsen. Det gøres på den baggrund gældende, at skaden eller den nærliggende risiko for skade er opstået før overtagelsen af ejendommen, og forholdet har været klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor Dansk Boligforsikring A/S er forpligtede til at dække skaden og sikre afværgelse af den nærliggende risiko for skade."

Selskabet har i brev af 16/5 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen såle­des:

"Indledning

Klagen vedrører taget på ejendommens udhus, hvilket klager ønsker udskiftet under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at klager ikke har påvist, at taget var utæt ved overtagelsen.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende [...] den 1. februar 2017. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport [...] udarbejdet den 10. november 2016.

Police og tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 8. november 2021 anmelder klager, at han i forbindelse med en efterisolering af udhusets tagrum har konstateret, at der er anvendt genbrugte tagplader, og at det har givet vand i isolering, spær og planker. Skadeanmeldelse med billeder fremlægges som bilag A.

Da forholdet anmeldes næsten 5 år efter overtagelsen, bliver dette i første omgang afvist uden besigtigelse. Da klager vender retur med indsigelser, sendes sagen til besigtigelse.

Den 11. januar 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat med billeder fremlægges som bilag B.

Den 17. januar 2022 afviser DBF dækning. Klager vender tilbage med indsigelser, men afvisningen fastholdes. Afgørelsen påklages herefter til DBF's interne klageafdeling, som den 14. marts 2022 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en udskiftning af taget på udhuset.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. februar 2017 var forhold ved baghusets tag, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom med et hovedhus fra 1927 (litra A) og en sekundær bygning fra 1981 (litra B). Nærværende sag drejer sig om litra B.

Der er tale om en mindre bygning på 27 m², som ikke er godkendt til beboelse. Bygningen benævnes 'baghus' i tilstandsrapporten, mens den i salgsoptstillingen betegnes som et depotrum.

Bygningens tag er et sadeltag belagt med eternitplader og med hældning på 45 grader. Ved DBF's besigtigelse kan det konstateres, at pladerne er genbrugte, idet der ses 'gamle' skruehuller, som flere steder er lappet med 'tagtæt' eller et lignende produkt. En del af hullerne er i tagpladernes overlæg, og en del ses repareret indefra. Alle huller er i toppen af bølgerne på tagpladerne, hvor vandbelastningen er begrænset.

Der konstateres herudover 2 tagplader med revnedannelse.

Klager anmelder utæthederne næsten 5 år efter overtagelsen, og han opdager dem i forbindelse med, at han efterisolere tagrummet med papiruld. Ved besigtigelsen er der udlagt et lag af papiruld. Der ses ingen skader på tagkonstruktion eller lofter – hverken ved besigtigelsen eller på de billeder, som klager fremsendte med anmeldelsen.

Det må forventes, at et eternittag, som er 41 år gammelt, kræver en vis vedligeholdelse eller eventuelt er klar til udskiftning. Tætningsmateriale har en begrænset levetid, og reparationer skal eftergås som en del af den almindelige vedligeholdelse af taget. Sædvanligt slid og udløb af materialers sædvanlige levetid er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 4.6 og 4.7 i forsikringsbetingelserne.

På den baggrund gøres det gældende, at klager ikke har påvist, at udhusets tag var utæt på overtagelsestidspunktet. Det forhold, at der er anvendt genbrugte tagplader, udgør ikke i sig selv en skade, idet det på baggrund af besigtigelsen må lægges til grund, at taget har været tæt på overtagelsestidspunktet og frem til klagers anmeldelse næsten 5 år efter.

Det gøres herudover gældende, at der er tale om et udhus, og at klager ikke har påvist, at bygningen ikke kan anvendes til udhusformål.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. februar 2017 var forhold ved taget, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 11/6 2022 til nævnet bl.a. anført:

"ANBRINGENDER:

Dansk Boligforsikring A/S har fremlagt billedokumentation, hvilket tydeliggør sagen. Det skal fremhæves, at billederne påpeger 32 gamle skruehuller. Det understreger, at en så omfattende skade på taget ikke kan henregnes som hørende under normal vedligeholdelse. Desuden understreges det faktum, at der er en åbenlys risiko for nærliggende skade. Desuden er der Tagtæt, eller lignende produkt, omkring den ene revnedannelse, som udtryk for, at den har været til stede ved overtagelsen og har udgjort en nærliggende fare for skade.

Der vedlægges desuden supplerende billedmateriale der tydeliggør fugt på spær og dampspærre. Desuden tydeliggøres isoleringsmaterialets ringe tilstand er som udtryk for mere end 5 års vandpåvirkning.

Det fastholdes på den baggrund, at det anmeldte forhold er omfattet af forsikringsdækningen, hvoraf u.t. har krav på erstatning i overensstemmelse med min anmeldelse."

Selskabet har i brev af 12/7 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har fremlagt billeder taget af tagrummet før klagers efterisolering af tagrummet. Billederne er forelagt for besigtigelseskonsulenten, som grundet klagers efterisolering af tagrummet ikke

Ankenævnet for Forsikring

7.

98170

havde mulighed for at undersøge konstruktionen ved besigtigelsen. Mail fra besigtigelseskonsulent fremlægges som bilag C.

Konsulenten oplyser, at der enkelte steder ses aftegninger, som kan indikere vandpåvirkning. Herudover ses der aftegninger af fugtskjolder nogle steder på damp spærren. Konsulenten kan dog ikke ud fra billederne konkludere, om skjolderne er under eller over dampspærren. Konsulenten vurderer, at isoleringen på billederne fremstår uden skader med en almindelig tilsmudset (støvet) overflade.

Uanset at der på klagers billeder ses tegn på vandindtrængen enkelte steder fastholdes det, at klager ikke har godtgjort, at der forelå en skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet 5 år forinden. Taget er 41 år gammelt, og der er tale om en sekundær bygning. Der ses ingen skader i tagrummet.

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

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos. Af selskabets besigtigelsesnotat af 12/1 2022 med fotos fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

Tagbelægning er udført i bølge eternit

Taghældning 45 grader

Dampspærre er udført i plastik

Saddeltag

Hanebåndspær

FT har fået efterisoleret med papiruld

Beskrivelse:

På baghusets tagflade mod vest (foto 2) ses en del huller, efter tidligere monterede tagskruer, samt 2 stk. tagplader med revnedannelse (foto 3-5). Ligeledes ses et par reparationer, der er udført med gummifuge/tagtæt. En del af hullerne, er i øverste tagplade, ved overlægget.

På den østlige tagflade (foto 6) ses ligeledes enkelte huller efter tidligere monterede tagskruer.

Gangbroen er ikke ført ud til indgangen til loftrummet, derfor er loftrummet besigtiget fra stige ved gavllemmen.

I baghusets tag rum (foto 16) har FT fået efterisoleret med papiruld (foto 17,18). Der ses ingen visuelle aftegninger (foto 18-20) af op fugtning, på spær/lægte konstruktion.

Der ses reparationer (foto 21,22) i tagpladerne, mod øst og vest.

Damp spærren (foto 23-25) fremstår uden tegn af op fugtning på undersiden, umiddelbart inden for gavllemmen.

Konklusion:

Der ses ingen skader på tagkonstruktion eller tegn på utætheder. Eventuelle utætheder må tilskrives en del af skruehullerne samt de 2 stk. tagplader der fremstår med revnedannelser. Der er tale om et ældre tag og skruehullerne har været tætnet med tagtæt, som har en begrænset levetid. Taget bør derfor eftergås og tætnes som en del af almindelig vedligeholdelse.

Alderen på det skadede:

1981

Aktuelle skader:

Der ses ingen skader på tagkonstruktion. Der er 2 stk. revnede tagplader

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Det har konstruktiv betydning, hvis der kan trænge vand ind i de underliggende konstruktioner. Der ses dog ingen tegn på dette.

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

Skruehullerne har været til stede ved overtagelsen af ejendommen men har været tætnet. Da der ikke ses tegn på opfugtning af spær og lægter vurderes der ikke at have været utætheder ved overtagelsen.

UDBEDRING**Beskrivelse af udbedring af det skadede:**

Reparation af huller i tagplader. Udskiftning af 2 stk. tagplader

Omkostningerne til det skadede:

5.000 kr. – 7.000 kr. ekskl. moms

Beskrivelse af udbedring af evt. følgeskader:

Ingen

Omkostningerne til følgeskader:

Ingen"

Af mail af 5/7 2022 fra selskabets bygningskonsulent fremgår bl.a.:

"Jeg har gennemgået det vedhæftede materiale, og kan på nogle af de indsendte billeder fra FT se mørke aftegninger der kunne indikere vandpåvirkning. Derud over ses der aftegninger af fugt skjolder nogle steder på damp spærren. Om det er under liggende eller oven liggende skjolder kan jeg ikke vurdere. Der er især på billede 5, tvivl om det er under liggende, eller aftegningerne er på over siden af damp spærren. Jeg er ikke helt sikker på, om der mangler en del af den under liggende loftbeklædning, eller det er mit syn der trikker mig. Hvis det er korrekt vurderet, at der mangler en del af loftbeklædningen, kan aftegningerne på damp spærren være underliggende, og være opstået af kondens. Den øvrige underliggende tag og loftkonstruktion, vurderes til at være i en tilstand man kan forvente, med en alder på ca. 40 år. Vedrørende det oprindelige isolering der var udlagt i loftrummet, vurderer jeg at ud fra en visuel vurdering, fremstår det uden defekter eller nedsat isolerings evne, men med en almindelig tilsmudset overflade, som følge af støv."

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.

3.2

Forsikringen dækker:

- udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)
- lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses- / opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

...

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.

4.7

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

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1927 og med en tilbygning fra 1981. Tilbygningens tag er et sadeltag belagt med eternitplader og med en hældning på 45 grader. Klageren overtog ejendommen den 1/2 2017, og den 8/11 2021 anmeldte han, at tagpladerne var genbrugte, at der

var huller (efter tidligere skruer), og at det havde medført vandindtrængen i isolering, spær og planker.

Klageren ønsker at få udskiftet taget på tilbygningen. Han har anført, at der er tale om en dækningsberettigende skade, som var til stede ved tilbygningens opførelse og dermed til stede ved overtagelsen af ejendommen. Han har anført, at hullerne i tagpladerne indebærer en ikke uvæsentlig risiko for vandindtrængen og frembyder nærliggende risiko for skade på bygningen. Han har anført, at den vandindtrængen, som har fundet sted, har ødelagt isolering og derfor formodentlig har fundet sted i flere år, og at han på baggrund af tilstandsrapportens manglende beskrivelse af forholdet ikke har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning. Det har ikke været muligt at forudse en så væsentlig vedligeholdelsesudgift endsize tagets udskiftning inden for 5 år.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at klageren ikke har påvist forhold ved taget, som udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at det forhold, at der er anvendt genbrugte tagplader, ikke i sig selv udgør en skade, idet det på baggrund af besigtigelsen må lægges til grund, at taget har været tæt på overtagelsestidspunktet. Selskabet har anført, at det må forventes, at et 41 år gammelt eternittag kræver en vis vedligeholdelse eller eventuelt er klar til udskiftning. Tætningsmateriale har en begrænset levetid og reparationer skal gennemgås som en del af den almindelige vedligeholdelse af taget. Selskabet har endvidere anført, at sædvanligt slid og udløb af materialers sædvanlige levetid ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. Selskabet har også anført, at der er tale om et udhus, og at klageren ikke har påvist, at bygningen ikke kan anvendes til udhusformål.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 12/1 2022 fremgår det, at "**Beskrivelse** På baghusets tagflade mod vest ses en del huller, efter tidligere monterede tagskruer, samt 2 stk. tagplader med revnedannelse. Ligeledes ses et par reparationer, der er udført med gummifuge/tagtæt. En del af hullerne, er i øverste tagplade, ved overlægget. På den østlige tagflade ses ligeledes enkelte huller efter tidligere monterede tagskruer.... I baghusets tag rum har FT fået efterisoleret med

papiruld. Der ses ingen visuelle aftegninger af opfugtning, på spær/lægte konstruktion. Der ses reparationer i tagpladerne, mod øst og vest... Dampspærren fremstår uden tegn af opfugtning på undersiden, umiddelbart inden for gavlemmen. **Konklusion:** Der ses ingen skader på tagkonstruktion eller tegn på utætheder. Eventuelle utætheder må tilskrives en del af skruehullerne samt de 2 stk. tagplader, der fremstår med revnedannelser. Der er tale om et ældre tag og skruehullerne har været tætnet med tagtæt, som har en begrænset levetid. Taget bør derfor eftergås og tætnes som en del af almindelig vedligeholdelse. **Aktuelle skader:** Der ses ingen skader på tagkonstruktion. Der er 2 stk. revnede tagplader. **Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:** Det har konstruktiv betydning, hvis der kan trænge vand ind i de underliggende konstruktioner. Der ses dog ingen tegn på dette. **Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:** Skruehullerne har været til stede ved overtagelsen af ejendommen men har været tætnet. Da der ikke ses tegn på opfugtning af spær og lægter vurderes der ikke at have været utætheder ved overtagelsen".

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

Nævnet bemærker desuden, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for hans overtagelse af ejendommen var forhold ved tilbygningens tag, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at taget på tilbygningen er opført i 1981, og at det af besigtigelsesrapporten af 12/1 2022 fremgår, at der ikke ses visuelle aftegninger af opfugtning på spær eller lægter, at dampspærren fremstår uden tegn på opfugtning af undersiden, og at der ikke ses tegn på, at der kan trænge vand ind i de underliggende konstruktioner.

Ankenævnet for Forsikring

12.

98170

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren først har anmeldt forholdet næsten 5 år efter overtagelsen. Nævnet bemærker, at taget på tilbygningen er mere end 40 år gammelt, og at der må påregnes en vis løbende vedligeholdelse af taget som en del af den almindelige vedligeholdelse af en ejendom af den pågældende alder og konstruktion. Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort forhold, der går ud over, hvad der må påregnes som led i almindelig vedligeholdelse.

Nævnet har også lagt vægt på, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at der er tale om en sekundær bygning, som ikke er godkendt til beboelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen