

Ankenævnet for Forsikring

Den 17. august 2022 blev i sag nr. 98178:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring og havde oprindeligt tegnet en 5-årig basis ejerskifteforsikring hos et andet selskab, som gik konkurs. Klageren tegnede den 21/6 2019 en basis restperiode-forsikring hos Domus Forsikring v/Frida Forsikring Agentur A/S. Den forsikrede ejendom er opført i 1926, og klageren overtog ejendommen den 1/4 2017 på baggrund af tilstandsrapport af 17/8 2016. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Sælgers oplysninger om ejendommen...

1.4 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:

...

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

Ja Nej Ved
ikke

...

- tage

Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?

Nyt tag og inddækninger for ca. 25 år siden , understrøget med Tjære-asfaldtprodukt.

☒ ☐ ☐

...

VIGTIG INFORMATION om den hustype din tilstandsrapport vedrørerMurermesterhus/Bedre Byggeskik

Opført i perioden: ca. 1910-1940...

...

I tilstandsrapporten får du et overblik over, hvilke synlige skader huset har. Derudover kan der være tidstypiske byggetekniske forhold ved huset, der må forventes ved hustypen.

Disse forhold er som udgangspunkt ikke registreret i tilstandsrapporten, fordi de er sædvanlige for hustypen. Du bør derfor læse denne typebeskrivelse grundigt - især OBS-punkterne - så du ved, hvilke forhold der typisk må forventes ved den pågældende hustype.

...

OBS Punkter

...

Tag

...

Tagkonstruktionen er som regel uisoleret.

...

Hvis tagetagen er udnyttet, kan det være svært eller måske umuligt at besigtige uudnyttede tagrum/skunkrum (tagrum bag lodret væg mod taget på etageadskillelsen) samt understrygningen.

Vedligeholdelse

Hustypen kræver almindelig vedligeholdelse. Vær opmærksom på mørtelfugerne mellem de buede rygningsten (øverste sten som forbinder de to tagflader).

Det kan være nødvendigt at renovere den indvendige side af et tegltag ved understrygning og udbedring/montering af bindere til at fastholde tagstenene. Det kan endvidere være nødvendigt at eftergå mørtelfuger i tagrygning både indvendig og udvendig."

I klageskema af 25/4 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"I forbindelse med vandindtrængen på vores 2. sal, der opdages ca. 3 år efter vores reelle indflytning den 1. oktober 2017, formoder vi at det skyldes revner i vores 2 skorstenene. Vi får dette udbedret (håndværkeren var meget længe om at finde tid hertil). Vi anmelder skorstensskaden til Frida, der nægter at dække skaden. Dette accepterer vi da der er en K2 i tilstandsrapporten herom. Det viser sig dog, at skorstenene ikke var årsagen, da vi fortsat har vandindtrængen. Vi finder ud af, at der kommer vand ind gennem taget i skunken og finder også ud af, at der mange steder er direkte udsyn mellem tagstenene - dvs. der er mange huller mellem tagstenene og de lukker dermed ikke tæt. Vi anmelder dette som en ny skade på selve taget til Frida.

Frida mener at vandet trænger ind via en fejl i en skotrende og tilbyder at dække udbedringen heraf, men afviser at dække skaderne/manglerne på selve taget. Efter Fridas afslag tager vi kontakt til en uafhængig byggesagkyndig ([byggesagkyndig]), der besigtiger vores tag. [Den byggesagkyndige] konstaterer, at selve understrygningen ikke er korrekt udført og dermed mangelfuld og det samme gælder bindingen af tagstenene. Mail med [den byggesagkyndiges] konklusion på besigtigelsen er vedlagt. Der er endvidere nogle billeder fra mailkorrespondance m.v. Der er ingen bemærkninger til selve taget i tilstandsrapporten, og dette er ikke bestridt af Frida Forsikring. I forbindelse med stormen sidst i januar blæste der endvidere en tagsten ned fra mansarddelen af taget, og her kunne vi se, at denne del af taget slet ikke er understrøget og at den pågældende tagsten ikke var bundet. Billeder heraf er også vedlagt. Vi har meddelt dette til Frida og sendt billeder som dokumentation men Frida har ikke forholdt sig hertil eller kommenteret herpå - tværtimod er dette blot ignoreret af Frida. Vi har klaget til Frida 2 gange og herudover en 3. gang til Fridas Kvalitets- og Klageafdeling og fået afslag på alle klager. Fridas begrundelse er, at de ikke mener, at forholdet var til stede da vi overtog ejendommen. Dette mener vi er helt uacceptabelt, idet der er tale om understrygning og binding, der ikke er korrekt og dermed er mangelfuld, og dette forhold har utvivlsomt været til stede på overtagelsestidspunktet. Frida henviser til en standardbemærkning i tilstandsrapporten om vedligeholdelse af understrygning, men dette er uden

relevans når understrygningen og bindingen har været mangelfuld fra starten af. Processen har været lang, da vi først skulle vente på at vores håndværker havde tid til at udbedre skaden på skorstenene, og det var håndværkere, der foreslog at vi skulle anmelde skaden til ejerskifteforsikringen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning for udskiftning af hele taget for at undgå yderligere vandindtrængen. Det er ikke muligt at udbedre den mangelfulde understrygning og binding uden at fjerne alle indvendige vægge, da det ikke er muligt at komme til tagstenene indefra. Der er tale om en klar fejl/mangel på taget, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten, jf. også konklusionen fra [den byggesagkyndiges] besigtigelse."

Selskabet har i brev af 17/5 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klager købte ejendommen beliggende på ... opført i 1926 med overtagelsesdato den 1. april 2017. I forbindelse med handlen var der oprindeligt tegnet en 5-årig basis ejerskifteforsikring hos [andet selskab], som efterfølgende gik konkurs. Klager tegnede efterfølgende den 21. juni 2019 en basis restperiodeforsikring hos Domus Forsikring v/Frida Forsikring Agentur A/S med vilkårene RE100. Policen og vilkårene for forsikringen fremlægges som **bilag A**.

Tilstandsrapporten udarbejdet den 17. august 2016 fremlægges som **bilag B**.

Klager anmeldte oprindeligt revner i skorsten den 25. august 2021, hvor håndværker havde tætnet alle skorstensinddækninger for 13.060 kroner (**bilag C**). Efterfølgende afviste vi den 9. oktober 2021 det anmeldte forhold, da forholdet ikke havde været til stede ved overtagelsen 4 ½ år tidligere, hvorefter klager den 8. november 2021 vendte tilbage med en klage over afvisningen, da han henviste til, at den indvendige skade lå i skunken, hvor vandet bl.a. var løbet ned bag skråvæggen og som var opdaget i foråret 2020 og derfor 3 år efter overtagelsen (**bilag D**).

Klager anmeldte derfor samme dag følgende: 'Se vedlagt mail vedrørende skadenr. Det er taget, der er lagt forkert og derfor er utæt. Jeg vil mene det bliver nødvendigt at I sender en taksator forbi og kigger på det. Øvrige dokumenter er vedlagt tidligere skade ...' (**bilag E**).

Herefter besigtigede en taksator fra Frida Forsikring det anmeldte forhold. Taksators oplysninger om besigtigelsen fremlægges som **bilag F**.

På baggrund af taksatorens oplysninger om besigtigelsen, vendte vi den 20. januar 2022 tilbage og oplyste, at vi dækkede udbedringen af utætheden som følge af manglende kit samt enkelte tagsten ikke var tilskåret i samme område ved skotrenden mod nordvest. I forhold til lysindfald ved understrygning af bitumen, samt evt. utætheder som følge af dette, dækkede vi ikke denne del af det anmeldte forhold, da taksatoren vurderede, at forholdet var opstået efter overtagelsen og understrygning hørte ind under almindelig vedligeholdelse, som ikke var dækket af forsikringen. Hertil oplyste vi, at der i sælgeroplysningerne i øvrigt var oplyst om anvendelsen af bitumen som understrygning.

Klager vendte herefter tilbage den 10. februar 2022 og oplyste, at han havde haft en byggesagkyndig fra [en byggesagkyndig] til at gennemgå taget og klagede derfor over afgørelsen og vedlagde i den forbindelse en udtalelse fra rådgiveren (**bilag G**).

Den 14. marts 2022 vendte vi tilbage og oplyste, at vi havde bedt taksatoren om at kontakte kunden vedr. evt. følgeskader vi havde dækket omkring skotrenden og fastholdt afvisningen vedr. understrygningen. Klager vendte herefter den 16. marts 2022 tilbage og oplyste, at han var uenig i afgørelsen (**bilag H**).

Klager fremsendte endnu en klage den 21. marts 2022 (**Bilag I**) til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling, hvorefter afdelingen den 28. marts fastholdt afgørelsen (**bilag J**).

Vedr. følgeskader dækket af forsikringen fulgte efterfølgende en korrespondance herom, hvor vi præciserede dækningen af følgeskade og havde brug for nærmere oplysninger i forbindelse med fugtskadet tæppe (**bilag K**).

Frida Forsikrings opfattelse af sagen

Skadebegrebet

Vi skal bemærke, at forsikringen dækker skader/skaderisici som var til stede ved tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden jf. vilkårenes pkt. 4A.

Dertil fremgår det af vilkårenes punkt 4B, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygnings-skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygnin-gernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen den 19. november 2021 konstateret følgende:

Ejendommen er opført i 1926. Taget er udskiftet i 1991 og er ca. 30 år gammelt. I loftrummet ved kvist mod sydvest på 1. sal er der målt forhøjet fugt i plankerne under skotrende mod nordvest og der er i spær og lægter spor efter fugt. Taget er falstagsten af tegl som er understrøget med bitumen og der er flere steder lysindfald i tagrummet. Der er flere steder tegn på lysindfald hvor understrygningen ikke slutter tæt i skunkrummet ved kvist mod sydvest og i skunk mod nordøst. Der er lysindfald ved skotrenden der vende mod nordvest i loftrummet ved kvisten og der er udvendigt løst og manglende tætning langs skotrende samt enkelte manglende tilskårne tagsten. Der er ingen tegn på fugt i skunk mod nordøst. I spisestuen i stueplan under kvisten mod sydvest er der konstateret fugtskade og der er målt forhøjet fugt i loftet.

Utæthederne som følge af manglende kit samt enkelte tagsten ikke er tilskåret ved skotrenden har vi efterfølgende meddelt dækning til inkl. følgeskader, da årsagen til forholdet var til stede allerede på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen.

Med hensyn til øvrige steder, hvor taksatoren i forbindelse med besigtigelsen har bemærket lysindfald, vurderer taksatoren, at disse alene skyldes manglende vedligeholdelse af understrygningen udført af bitumen, da vi først har modtaget anmeldelse 4 ½ år efter overtagelsen.

I den forbindelse har klager fået oplyst følgende i sælgeroplysningernes pkt. 1.4 på side 14 i tilstandsrapporten: 'Nyt tag og inddækninger for ca. 25 år siden, understrøget med tjæreaffaldsprodukt'. Klageren har derfor i forbindelse med købet af ejendommen fået oplyst, at taget var understrøget.

At der som følge af manglende vedligeholdelse af understrygningen nu er behov for almindelig vedligeholdelse, er ikke et forhold, som nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, da almindelig vedligeholdelse af ejendommen ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Klager gør i sit høringssvar gældende, at han ønsker en udskiftning af hele taget bl.a. da det ikke er muligt at komme til tagstenene indefra og udføre understrygning.

Hertil skal bemærke, at jf. forsikringsaftalelovens § 39 er selskabet ikke forpligtet til at udrede større erstatning end, hvad der kræves til den lidte skades dækning. Hertil skal det bemærkes, at forsikringstager også efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Taksatoren oplyser, at det altid vil være muligt i stedet at foretage overstrygning udefra og den omstændighed, at det jf. sælgers oplysninger er vanskeligt at understryge, derfor ikke er et forhold, som nedsætter bygningens værdi væsentlig i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og konstruktion jf. vilkårenes pkt. 4B.

Dertil gør klager gældende, at der ikke var tale om understrygning og manglede bindere på en enkelt tagsten som var faldet ned i forbindelse med stormen i januar 2022. Det er vores opfattelse, at den omstændighed ikke dokumenterer, at understrygningen generelt manglende tilbage til overtagelsen i 2017. Taksatoren oplyser i den forbindelse, at understrygningen formentlig ikke er 'kommet med', når tagsten havde løsnet sig i forbindelse med stormen i januar 2022. Hertil skal vi bemærke, at den omstændighed, at en enkelt tagsten er faldet ned pga. en storm 4 ½ år efter overtagelsen og i øvrigt ifølge kundens oplysninger mangler bindere ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet og er derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Endelig har klager bl.a. i sin indsigelse fra den 8. november 2021 (**bilag D**) og i øvrigt også i sit høringssvar gjort gældende, at vandindtrængningen var opstået allerede 3 år efter overtagelsen og ikke på anmeldelsestidspunktet 4 ½ år efter overtagelsen. Vi finder ikke, at klager har løftet bevisbyrden for, at skaden er opstået allerede 3 år efter overtagelsen. I den forbindelse skal vi bemærke, at såfremt klager kunne løfte denne bevisbyrde, vil der fortsat ikke være tale om dækning, da forsikringen ikke dækker skader opstået efter overtagelsen jf. vilkårenes pkt. 4A.

At klagers rådgiver finder, at der manglede understrygning ved overtagelsen i 2017, skal vi bemærke, at undersøgelsen er foretaget næsten 5 år efter overtagelsen. Vi finder derfor ikke, at undersøgelsen dokumenterer, at der i forbindelse med overtagelsen tilbage til 1. april 2017 var tale om utætheder i understrygningen, som gav anledning til indtrængende vand, som rådgiveren ellers gør gældende. Samlet fastholder vi derfor, at det anmeldte forhold ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens på overtagelsestidspunktet jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Ankenævnspraksis

Sammen med denne besvarelse har vi vedlagt en kopi af kendelsen 94.537 (**bilag L**). I sagen var ejendommen overtaget den 15. februar 2018 og utætheden blev efterfølgende anmeldt den 24. juni 2019. Nævnet fandt ikke, at klageren havde bevist, at inddækningen på overtagelsestidspunktet var utæt og gav klageren medhold.

Klageren har i denne sag til forskel for ankenævns sagen anmeldt utætheden næsten 3 år senere, hvilket efter vores opfattelse yderligere understreger, at klageren ikke kan forvente dækning, når der først er opstået en utæthed 4 ½ år efter overtagelsen. Vi finder kendelsen sammenlignelig med denne sag.

Hertil har vi vedlagt en kopi af kendelsen 97436, som fremlægges som **bilag M**. I sagen havde selskabet tilbudt dækning af en reparation af undertaget pga. utætheder. Klageren gjorde gældende, at undertaget i stedet skulle skiftes, da den tilbudte erstatning ikke ville udbedre det anmeldte forhold korrekt.

Nævnet udtalte bl.a., at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhvilede det, klager at bevise, at der forelå forhold, som udgjorde en dækningsberettiget skade. Da klageren ikke havde bevist, at en reparation ikke var mulig, gav ankenævnet selskabet medhold.

I denne verserende sag ved ankenævnet har vi ikke dækket understrygning, da klager først anmeldte forholdet 4 ½ år efter overtagelsen og vedligeholdelse af understrygningen derfor hører ind under almindelig vedligeholdelse.

Såfremt vedligeholdelsen af understrygningen var dækket af forsikringen, hvilket vi jf. ovennævnte bemærkninger ikke finder er tilfældet, skal vi bemærke, at vi ikke finder at klager har dokumenteret, at enten over- eller understrygning ikke er mulig og udskiftning af taget er den eneste mulige løsning til at forhindre vandindtrængen fremadrettet. Det er derfor vores opfattelse, at kendelsen er sammenlignelig med problemstillingen i denne sag.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen, da skaden ikke har været til stede ved overtagelsen, ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand og i øvrigt alene omhandler almindelig vedligeholdelse, som man som husejer på påregne."

Klageren har i brev af 30/5 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Argumentet fra Fridas side er, at manglerne ved understrygningen ikke skulle have været til stede på tidspunktet for vores overtagelse af ejendommen. Dette argument anvendes herefter også til at tilsidesætte den uvildige sagkyndige vurdering, jeg selv har indhentet. Det fremgår dog klart af den uvildige vurdering, at manglerne uden tvivl har været til stede på overtagelsestidspunktet og at skaden skal være dækket af ejerskifteforsikringen. Det er med andre ord ikke manglende vedligehold, der er skyld i manglerne.

Vi har ved købet af ejendommen forladt os på, at taget var forsvarligt understrøget og bundet. Det konkluderer den uvildige vurdering at det ikke har været tilfældet allerede på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Der er ingen forbehold e.l. i tilstandsrapporten herom.

Ankenævnet for Forsikring

7.

98178

Frida fremfører endvidere følgende vedrørende den enkelte tagsten, der blæste ned i stormen i 2022:

...

Jeg er enig i, at en enkelt nedblæst tagsten ikke nødvendigvis skal være dækket af en ejerskifteforsikring. Tagstenen understøtter dog fuldt ud, at denne del af taget ikke er understryget. Jeg henviser til de indsendte billeder af tagstenen, hvor der ikke er rester af understrygning e.l. Jeg satte selv en ny tagsten på plads fra en stige, og her kunne jeg også konstatere, at der ikke var understrygning i hullet efter tagstenen. Dette dokumenterer billederne, og hvis det ikke skulle være bevis nok, må det kunne fastslås ved en inspicering af mansardtaget udefra.

Som ovenfor anført har vi baseret vores køb på tilstandsrapporten, der ikke indeholder nogen form for forbehold vedrørende taget bortset fra en enkelt revnet tagsten - et forhold som ikke har noget med de påklagede forhold at gøre.

En ejerskifteforsikring skal dække skjulte fejl, og jeg vil i den grad fastholde, at der i dette tilfælde er tale om en skjult fejl, der utvivlsomt var til stede på det tidspunkt, hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet og dermed også på det tidspunkt, hvor vi overtog ejendommen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 17/8 2016, klagerens anmeldelser af 25/8 2021 og 8/11 2021, selskabets taksators besigtigelses rapport fra besigtigelse 19/11 2021, vurdering fra byggesagkyndig af 10/2 2022 inklusive fotos indhentet af klageren, mailkorrespondance mellem klageren og byggesagkyndig af 15/2 2022, selskabets afgørelse af 9/10 2021, klagerens klage af 8/11 2021, selskabets afgørelse af 20/1 2022, klagerens klage af 24/1 2022, selskabets afgørelse af 14/3 2022, klagerens klage af 21/3 2022, selskabets fastholdelse af 28/3 2022, mailkorrespondance mellem klageren og selskabet, fotos af ejendommen fremlagt af klageren, police af 1/7 2019 og forsikringsbetingelser nr. RE100 af 20/6 2019. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af klagerens anmeldelse af 25/8 2021 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev forholdet (1) opdaget: 01-10-2020

Hvad er skaderamt (1): Revner i skorstene giver vandskade. Håndværker har taget billeder og tætnet alle skorstensinddækninger. Pris 13.060 kr. Tilbud på fugning/tætning af skorstene lyder på ca. 20-25.000 kr. Indvendige skader er dækket af husforsikring. Fejlen på skorstene er ikke nævnt i tilstandsrapporten."

Af klagerens anmeldelse af 8/11 2021 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev forholdet (1) opdaget: 01032020

Hvad er skaderamt (1): Se vedlagt mail vedrørende skadenr. Det er taget, der er lagt forkert og derfor er utæt. Jeg vil mene det bliver nødvendigt at I sender en taksator forbi og kigger på det. Øvrige dokumenter er vedlagt tidligere skade"

Af selskabets taksators besigtigelses rapport fra besigtigelse 19/11 2021 fremgår bl.a.:

"3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

...

Besigtigelsen: Ejendommen er opført i 1926 taget er skiftet i 1991 ca. 30 år gammelt.

Besigtigelse: I loftrummet ved kvist mod sydvest på 1. sal er der målt forhøjet fugt i plankerne under skotrende mod nordvest og der er i spær og lægter spor efter fugt.

Taget er falstagsten af tegl som er understrøget med bitumen og der er flere steder lysindfald i tagrummet. Der er flere steder tegn på lysindfald hvor understrygningen ikke slutter tæt i skunkrummet ved kvist mod sydvest og i skunk mod nordøst.

Der er lysindfald ved skotrenden der vender mod nordvest i loftrummet ved kvisten og der er udvendigt løst og manglende tætning langs skotrende samt enkelte manglende tilskårne tagsten.

Der er ingen tegn på fugt i skunk mod nordøst.

I spisestuen i stueplan under kvisten mod sydvest er der konstateret fugtskade og der er målt forhøjet fugt i loftet.

[Foto]

Beskrivelse: Adgang til kvist taget ved skunken.

[Foto]

Beskrivelse: Mindre områder med lysindfald ved understrygningen af bitumen.

[Foto]

Beskrivelse: Fugtmåling ved brædderne på etageadskillelsen på kvistloftet.

[Foto]

Beskrivelse: Opfugtning af træværk ved skotrende mod nordvest.

[Foto]

Beskrivelse: Skotrenden set ude fra havesiden.

4. Årsag til skade

Vandindtrængningen kommer ved skotrenden og er pga. manglende kit.

Understrygningen af bitumen som har er 30 år gammelt og der må forventes løbende vedligeholdelse af understrygning som har produktgaranti på 15 år.

Det er min vurdering forholdet ikke har været til stede ved overtagelsen da vandindtrængningen i boligen først er opdaget nu.

5. Beskrivelse af skadeudgift

Forholdet kan udbedres på følgende måde.

1. Opstilling af stillads.
2. Tilskæring og montering af manglende tagsten langs skotrender.
3. Tætning mellem skotrende og tagsten.
4. Oprydning og bortkørsel af affald.

Samlet anslået pris ca. 15.000,-

Udbedring af fugtskade i loftet i spisestuen.

1. Nedtagning af ca. 5 m2. gipsloft i spisestuen under sydvestvendt tagflade.
2. Montering af ca. 5 m2 nye gipsloft.
3. Spartling og slibning af samlingerne.
4. Opsætning af ca. 5 m2 filt.
5. Malearbejde af ca. 5 m2. udskiftet gipsloft.
6. Oprydning og bortkørsel af affald.

Samlet anslået pris ca. 8.000,-

6. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

Det er min vurdering forholdet ikke har været til stede ved overtagelsen da vandindtrængningen i boligen først er opdaget nu."

Af vurdering fra byggesagkyndig af 10/2 2022 fremgår bl.a.:

"Gennemgangen blev foretaget torsdag d. 10-02-2022, og der er følgende bemærkninger:

Tagsten er ikke understrøget med bitumenfuge 5 cm op i de lodrette samlinger overalt.

Enkelte steder mangler der understrygning.

Understrygning har nogle steder lidt slip og der er lysindfald.

Der mangler desuden tagstensbindere flere steder.

Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten

Forholdet har efter min vurdering været til stede på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten, og er ikke opstået efter efterovertagelse af ejendommen.

Der er min klare overbevisning at forholdet skal være dækket af ejerskifteforsikringen."

Af mailkorrespondance mellem klageren og byggesagkyndig af 15/2 2022 fremgår bl.a.:

"Fra: [byggesagkyndig]

Sendt: 15. februar 2022 ...

Til: [Klageren]

...

Der er ikke K1, K2 og K3 mere.

Der er grå, gulv og rød skade.

Taget ville nok få en rød.

...

Partner og kvalitetsansvarlig Bygningssagkyndig og Energikonsulent

...

Fra: [Klageren]

Sendt: 15. februar 2022 ...

Til: [byggesagkyndig]

...

Tak for din tilbagemelding, som jeg har sendt til Frida Forsikring.

Hvis du skulle lave en tilstandsrapport på taget som det ser ud: Hvad ville det give af anmærkninger - K1, K2 eller K3 m.v.?"

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

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

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

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

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

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

5. Hvilke forhold dækkes ikke

A Forhold under 5.000 kr.

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

D Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold om bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentlige forskrifter, medmindre der er tale om dækningsberettiget el- eller vvs, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsvilkårenes punkt 4, dækkes skaden.

...

H Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.

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

Fotos af ejendommen har været forevist for nævnet.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1926. Klageren overtog ejendommen den 1/4 2017. Klageren tegnede den 21/6 2019 en basis restperiode-forsikring hos selskabet. Den 25/8 2021 og 8/11 2021 anmeldte han vandindtrængen gennem taget. Klageren kræver dækning for udskiftning af hele taget for at undgå yderligere vandindtrængen. Klageren har anført, at der trænger vand ind gennem taget, da der er mange huller mellem tagstenene. Understrygningen er ikke korrekt udført og det samme gælder bindingen af tagstenene. I forbindelse med stormen i januar 2022 blæste der en tagsten ned fra taget, og klageren kunne se, at denne del af taget slet ikke er understrøget, og at den pågældende tagsten ikke var bundet. Klageren har henvist til udtalelse fra byggesagkyndig. Han har anført, at der ikke er bemærkninger til taget i tilstandsrapporten.

Selskabet har ydet dækning for udbedring af utæthed som følge af manglende kit, samt at enkelte tagsten ikke var tilskåret ved skotrenden mod nordvest. Selskabet har afvist at yde dækning for lysindfald ved understrygning af bitumen og eventuelle utætheder som følge af dette under henvisning til, at forholdene ved undertaget ikke udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 1/4 2017. Selskabet har anført, at lysindfald skyldes manglende vedligeholdelse af understrygningen udført af bitumen. Selskabet har anført, at klageren i tilstandsrapporten i sælgeroplysningernes punkt 1.4 er oplyst om, at taget var understrøget med tjæreaffaldsprodukt for ca. 25 år siden.

Af selskabets taksators besigtigelsesrapport fremgår det, at "taget er skiftet i 1991 ca. 30 år gammelt ... Taget er falstagsten af tegl som er understrøget med bitumen og der er flere steder lysindfald i tagrummet. Der er flere steder tegn på lysindfald hvor understrygningen ikke slutter tæt i skunkrummet ved kvist mod sydvest og i skunk mod nordøst. Der er lysindfald ved skotrenden der vender mod nordvest i loftrummet ved kvisten og der er udvendigt løst og manglende tætning langs skotrende samt enkelte manglende tilskårne tagsten ... **4. Årsag til skade** Vandindtrængningen kommer ved skotrenden og er pga. manglende kit. Understrygningen af

Ankenævnet for Forsikring

12.

98178

bitumen som har er 30 år gammelt og der må forventes løbende vedligeholdelse af understrygning som har produktgaranti på 15 år. Det er min vurdering forholdet ikke har været til stede ved overtagelsen da vandindtrængningen i boligen først er opdaget nu".

Af vurdering fra klagerens byggesagkyndig af 10/2 2022 fremgår det, at "Tagsten er ikke understrøget med bitumenfuge 5 cm op i de lodrette samlinger overalt. Enkelte steder mangler der understrygning. Understrygning har nogle steder lidt slip og der er lysindfald. Der mangler desuden tagstensbindere flere steder. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten Forholdet har efter min vurdering været til stede på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten, og er ikke opstået efter efterovertagelse af ejendommen. Der er min klare overbevisning at forholdet skal være dækket af ejerskifteforsikringen".

Nævnet bemærker, 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 bevist, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var forhold ved taget og understrygningen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten og de forhold, som selskabet har givet tilsagn om at dække. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren anmeldte, at der var vandindtrængen fra taget henholdsvis den 25/8 2021 og den 8/11 2021, hvilket er ca. 4,5 år efter overtagelsesdagen.

Nævnet har også lagt vægt på, at det af tilstandsrapportens punkt 1.4 under sælgers oplysninger om ejendommen fremgår, at der blev lagt nyt tag og inddækninger for ca. 25 år siden, og at der blev understrøget med tjæreasfaltprodukt, samt at det af tillæg til tilstandsrapporten "VIGTIG INFORMATION om den hustype din tilstandsrapport vedrører" fremgår, at murermesterhuse opført fra ca. 1910-1940 kræver almindelig vedligeholdelse, og at det kan være nødvendigt

Ankenævnet for Forsikring

13.

98178

at renovere den indvendige side af et tegltag ved understrygning og udbedring/montering af bindere til at fastholde tagstenene.

Nævnet har videre lagt vægt, at det af forsikringsbetingelsernes punkt 5 H fremgår, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse.

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.



Peter Thønnings