

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 10.maj 2023 blev i sag nr. 98313:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 30/5 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Februar 2022 opdager vi, at vores ejendele på loftrum er mugnet. Vi kontakter derfor en sagkyndig tømmer for tjek af ventilation. Der viser sig at være større problemer. Han konstaterer hurtigt at der er kraftig delaminering samt sprækker i tagkonstruktion. Dette vurderes som værende et generelt problem på det oplagte tag. Ligeledes er taget blevet malet trods det lagt i nyere tid, dette må skønnes at være grundet skader i plader. Den sagkyndiges vurdering er derfor, at taget er i en så dårlig stand, at det ikke er forsvarligt at reparere men en komplet udskiftning er nødvendigt samt uundgåeligt, hvis følgeskader skal undgås. Han vurderer at skaderne har været tilstede i op til flere år. Vi kontakter efterfølgende tagproducenten, som sender en konsulent ud den 23.03.2022 for at vurdere vores tag. Han vurderer at taget har manglende ventilation i kip og derved fraskriver de al ansvar. Efterfølgende melder vi skaden til Ejerskifteforsikringen, da der heller ikke står noget nævnt i tilstandsrapporten.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker fuld dækning af alle udgifter til et komplet nyt tag samt den nødvendige ventilation i kip."

Selskabet har i brev af 12/7 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S (DBF) skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører manglende ventilation i tagrummet og skader på tagplader, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret skader.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 22. februar 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. Klager fremlægger selv tilstandsrapporten.

Den 31. marts 2022 anmelder klager, at der er skader på tag og tagkonstruktion. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag B.

Den 20. april 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag C.

Den 10. maj 2022 afviser DBF dækning. Korrespondance fremlægges som bilag D.

Sagen påklages herefter direkte til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække alle udgifter til et nyt tag samt etablering af ventilation i kip. Klager har fremlagt et tilbud fra [tømrerfirma 1] på kr. 139.715,00 inkl. moms.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 22. februar 2021 var forhold ved tag og tagkonstruktion, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et enfamilieshus fra 1978 med tagkonstruktion opbygget af B6 bølgeeternitplader fra Cembrit på lægter og gitterspær. Loftet er isoleret med 250 mm glasuld.

Klager har forud for DBF's besigtigelse udskiftet to tagplader, som var revnede. Disse ses markeret med pile på billede 14 (bilag C). Ved DBF's besigtigelse ses ingen spor efter opfugtning på spær. Det eneste tegn på tidligere vandindtrængen er en løber der, hvor klager har udskiftet en revnet tagplade.

Der kan ikke måles forhøjet fugt i spærkonstruktionen, og tagpladerne er tætte og fremstår i fin stand.

Konsulenten konstaterer, at rygningen ikke er monteret i henhold til producentens montagevejledning, men at der er ventilation ved tagfoden og plads til ventilation i rygningen. Der ses i tagrummet ingen tegn på, at tagrummet ikke skulle være tilstrækkeligt ventileret.

Klager har fremlagt en udtalelse fra [tømrerfirma 1], som anfører, at der er kraftig delaminering og sprækker i tagkonstruktionen, og at taget er blevet malet, hvilket må skyldes, at der har været skader i pladerne. [Tømrerfirma 1] vurderer uden nærmere begrundelse, at taget er i så dårlig stand, at det ikke er forsvarligt at reparere det, og at en komplet udskiftning er nødvendig. Der oplyses ikke om revner eller vandindtrængen.

Ved DBF's besigtigelse fremstår tagpladerne lettere forvitrede i bunden men uden skader, hvilket også ses på billederne fra besigtigelsen. Der er tale om tagplader, som oprindeligt er malet fra producentens side, og de er ikke malet efter oplægningen. Dette ses bl.a. ved, at tagskruer og pakninger ikke er overmalede.

Klager har fremlagt billeder, som viser, at der kommer vand ind ved rygningen. Disse billeder er forelagt for besigtigelseskonsulenten, som oplyser, at den vandindtrængen, som ses på billederne, ikke skyldes revnede tagplader men slagregn, som presses ind mellem rygning og tagplader under særlige vindforhold, hvilket ikke kan undgås.

Der er således ingen oplysninger, som tyder på, at der skulle være utætheder ved tagpladerne – hverken nu eller ved klagers overtagelse den 22. februar 2021. Der kan heller ikke konstateres tegn på, at tagrummet ikke er ventileret tilstrækkeligt.

Udskiftning af de to revnede plader er dækningsberettigende, såfremt klager godtgør, at dette har kostet mere end 5.000 kr.

DBF gør på den baggrund gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tag og tagkonstruktion, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra de to tagplader, som selskabet har anerkendt at dække.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 2/9 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Siden den 12. juli 2022 har vi haft besøg af [tømrerfirma 2], samt tilsynsførende byggesagkyndig ... fra [klagerens byggerådgiver] for at give et uvildigt tilsyn af tagets stand. Det er nye dokumenter som understøtter vores sag. Disse er vedlagt som bilag 1 og bilag 2. Derudover har vi indhentet endnu et tilbud fra [tømrerfirma 2] på et nyt tilsvarende tag, som også kan ses i bilag 1.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5

Tagproducenten (...) konstaterer, at der mangler ventilation i kip (se bilag 3). Den manglende ventilation er ifølge [tagpladeproducenten] årsag til, at der er opstået skader på taget i form af revner og utætheder (se bilag 4). [Tagpladeproducenten] fraskriver sig alt ansvar, da deres garantibestemmelser ikke har været overholdt og taget ikke er monteret korrekt.

Som vi kan se i de nye bilag (1 og 2) er konklusionen fra både [tømrerfirma 2] og den tilsynsførende byggesagkyndig, at der mangler ventilation i kip og at montagevejledningen ikke er fulgt korrekt ved monteringen af tagpladerne. Der er ikke brugt T1 lægter eller de rigtige sikkerhedskrav til lægteafstanden iht. montagevejledningen. De vurderer dog at årsagen til revner i tagpladerne ikke skyldes ventilation men i stedet forkert montering og dårligt produkt.

I og med at taget er lagt inden vi overtog ejendommen, har der derfor aldrig været ventilation i kip, der har altid manglet T1 lægter og mellemlægter og montagevejledningen og har derved ikke været fulgt korrekt iht. garantibestemmelserne fra [tagpladeproducenten] før overtagelsestidspunktet. Altså har der ved overtagelsestidspunktet været nærliggende risiko for at manglerne har medført og vil medføre skader, som nedsætter husets værdi. På baggrund af det opfylder vi forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Udskiftning af tagplader

Vi blev anbefalet at udskifte de to revnede tagplader for at mindske vandindtrængning, da det kan have konsekvens for dækning af en evt. vandskade, hvis vi havde ladet det stå til. Derfor var der skiftet to tagplader, da besigtigelseskonsulenten fra DBF var på besøg.

Vi stiller spørgsmålstegn ved, at DBF gerne vil dække de to tagplader, som allerede var blevet skiftet, uden de havde set skaderne på disse? Havde vi skiftet alle tagplader, ville DBF så også have dækket udgifterne til disse?

Forholdene under DBF's besigtigelse

Konsulenten fra DBF besigtigede loftrummet kortvarigt, under længerevarende solrige vejrforhold og høje temperaturer. Vi har derfor ikke haft mulighed for at kunne vise vandindtrængning under besigtigelsen. Derfor har vi efterfølgende taget billeder af vandindtrængning flere steder i loft-rummet på en regnfuld dag og forelagt for DBF (se bilag 5).

Vi er uforstående over for og mener ikke det kan være rigtigt at DBF's konsulent kan konkludere at tagpladerne er tætte og fremstår i fin stand, når vi har haft op til flere sagkyndige ude at vurdere standen på taget og er kommet med de samme konklusioner uafhængigt af hinanden (se tidligere skrivelser fra bilag 1, bilag 2, bilag 6 og bilag 7). Vi bliver sågar anbefalet af taksator fra [andet selskab], at dække hele taget med presenning for at mindske vandindtrængningen og derved minimere risikoen for vandskader indvendig (se det markerede område i bilag 6).

Ventilation i tagryg

Den 10. maj 2022 skriver DBF at der er ventilering ved tagfod og rygning. I svaret fra DBF den 12. juli 2022 skriver DBF, at der er plads til ventilation i rygning. Her stiller vi spørgsmålstegn, hvad der menes med dette? Som det fremgår af både [tømrerfirma 2], [klagerens byggerådgiver], [tagpladeproducenten] og [tømrerfirma 1] mangler der tilstrækkelig ventilation for at varmen kan komme ud (se igen bilag 1, 2, 3 og 7).

Tydelige tegn på vandindtrængning

DBF oplyser at den vandindtrængning vi har forelagt dem i form af billedmateriale, skyldes slagregn og ikke revnede tagplader. Det er vi dybt uenige i. Som det fremgår i bilag 5 er det tydeligt, at der kommer vand ind fra revnede tagplader og skruer og det er også tydeligt, at der er direkte åbning ved revnerne i tagpladerne (se de markerede pile i bilag 5). Disse billedmaterialer har vi forelagt DBF for at få en ny besigtigelse, men det blev afvist.

Den 4. august 2022 har vi haft besøg af [tømrerfirma 2] til et uvildigt skøn af vores tag. Han konstaterer med det samme, at der er revner i tagplader og at disse uden tvivl er årsagen til vandindtrængningen. Han vurderer dog at årsagen til revnerne ikke skyldes manglende ventilering, men selve monteringen og håndteringen af pladerne, eftersom at pladerne er revnet på langs af bøl-

gen. Han vurderer at der mangler mellemlægter til pladerne, hvilket gør at pladerne ikke er understøttet tilstrækkeligt. Dermed kan pladerne nemmere revne under montagen (se bilag 1).

Den samme konklusion er [klagerens byggerådgiver] også kommet med efter deres tilsyn den 22. august 2022. De konstaterer at der mangler T1 lægter og at der ikke er tilstrækkeligt med mellemlægter iht. montagevejledningen fra [tagpladeproducenten] (se bilag 8). Pladerne fremstår med mange gennemgående revner samt huller og fordybninger. Pladerne er svækket mange steder ifm. langsgående revner og direkte gennemsyn. Flere steder er der tydelige tegn på gennemtrængning af vand, også over en længere periode. Opfugtning ses også på isolering (se bilag 2).

Afrunding

Der er således tydelige tegn på utætheder ved tagpladerne og der har været ved overtagelsestidspunktet og er stadig nærliggende risiko for, at manglerne medfører yderligere skade, der ned sætter husets værdi. I henhold til tagproducentens montagevejledning skal der være tilstrækkelig ventilering ved tagryg, T1 lægter og tilstrækkeligt med mellemlægter. Disse dele af montagevejledningen kan vi konstatere ikke har været fulgt korrekt, da taget blev lagt op før overtagelsestidspunktet.

På den baggrund mener vi at kunne påvise, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved taget, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i form af manglende ventilation i tagryg, manglende lægter, håndtering og montering af pladerne og dårlig kvalitet af produktet. Forholdet har været til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse og inden vores overtagelse af ejendommen, og skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Derfor mener vi, at vores krav om dækning bør accepteres."

Selskabet har i brev af 5/12 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har fremlagt en udtalelse fra [tømrerfirma 2], som vurderer, at årsagen til, at klager oplever vandindtrængen, er selve monteringen/håndteringen af pladerne, idet flere plader er revnede på langs af bølgerne, hvilket ifølge [tømrerfirma 2] er sket ved montagen. [Tømrerfirma 2] vurderer, at den manglende ventilation i kip ikke har medført vandindtrængen.

Klager har herudover fremlagt en rapport fra [klagerens byggerådgiver]. [Klagerens byggerådgiver] vurderer ligeledes, at den manglende ventilation i kip ikke har haft betydning for hverken pladernes levetid eller den anmeldte vandindtrængen.

[Klagerens byggerådgiver] konkluderer, at taget er utæt, fordi flere tagplader er revnede på langs af bølgerne. [Klagerens byggerådgiver] tilskriver dette ringe kvalitet ved pladerne.

DBF har på baggrund af de fremlagte rapporter foretaget en genbesigtigelse for at registrere alle tagplader. Konsulenten konstaterede ved besigtigelsen, at der på den sydlige side af taget er 8 revnede tagplader. Besigtigelsesnotat med billeder fremlægges som bilag F.

DBF er enig med klagers tømrer i, at pladerne vurderes at være revnet ved montagen. Selskabet er derfor indstillet på at dække en udskiftning af de 8 revnede tagplader, som konsulenten har konstateret ved besigtigelsen. Klager har fået pladerne dækket af [tagpladeproducenten], så DBF dækker arbejds løn til udskiftning.

DBF er herudover indstillet på at dække udgifter, som klager måtte have haft til [klagerens bygge-rådgiver], såfremt klager fremsender faktura herfor til selskabet.

Klagers synspunkt om, at det i sig selv udgør en nærliggende risiko for skade, at montagevejledningen ikke har været fulgt, og at garantibestemmelserne fra [tagpladeproducenten] derfor ikke har været gældende, må afvises.

At pladerne eventuelt måtte være af ringe kvalitet og derfor have en nedsat levetid, og det forhold, at der kan konstateres håndværksmæssige mangler ved monteringen, udgør ikke i sig selv en dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen.

Selskabet har anerkendt at dække en udskiftning af de tagplader, som konstateres med revner den 19. oktober 2022 – 1 år og 8 måneder efter overtagelsen. Hvis der herefter måtte opstå revner/afskalninger i tagplader, påhviler det klager selv at udskifte disse som en del af den almindelige vedligeholdelse af ejendommen.

Klagers krav om dækning af en udskiftning af hele taget bør derfor afvises.

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

Til dette har klagerens advokat fremsendt brev af 10/1 2023, hvori det bl.a. er anført:

"1. Påstand

Indklagede skal anerkende forsikringsdækning af de af klager anmeldte skader under ejerskifteforsikringen.

2. Sagsfremstilling

Sagen drejer sig om, hvorvidt indklagede skal anerkende forsikringsdækning af anmeldte skader i henhold til klagers ejerskifteforsikringsaftale med indklagede.

Klager har ved købsaftale af 13. november 2020 købt ejendommen beliggende ... (herefter: Ejendommen). Klager overtog ejendommen den 1. marts 2021.

...

I forbindelse med købet af ejendommen fik klager udleveret en tilstandsrapport på ejendommen. Tilstandsrapport, lb.nr. ..., af 12.10.2020 fremlægges som bilag 10.

Det kan på baggrund af tilstandsrapporten lægges til grund, at ejendommen er opført i 1978 mens udhuset er opført i 2000, jf. bilag 10, s. 7.

Det kan dernæst på baggrund af tilstandsrapporten lægges til grund, at den beskikkede bygnings-sagkyndige ikke har fremsat anmærkninger til ejendommens tagbelægning og tagkonstruktion, jf. bilag 10, s. 9-12.

Det kan desuden på baggrund af tilstandsrapporten lægges til grund, at sælger af ejendommen, , intet har oplyst om muligt kendskab til vandindtrængen gennem taget under dennes 36-årige

ejertid, jf. bilag 10, s. 13-17. Klager kunne således på baggrund af tilstandsrapporten ikke have opnået kendskab til de anmeldte forhold forinden overtagelsen af ejendommen.

Klager tegnede den 4. januar 2021 en ejerskifteforsikring hos indklagede ved ejerskifteforsikringspolice nr. ..., jf. bilag A.

Klager konstaterede i februar 2022, at klagers ejendele i loftrummet var blevet beskadiget af mug. På baggrund heraf fik klager foretaget en række fag- og byggetekniske vurderinger af ejendommens tag af henholdsvis [tømrerfirma 1] (bilag 7) og [klagerens byggerådgiver] (bilag 2).

[Tømrerfirma 1] kunne på baggrund af deres besigtigelse konstatere, at taget generelt var ramt af kraftig delaminering, at der var sprækker i tagpladerne samt at tagpladerne angiveligt var blevet malet – formentlig grundet skader i tagpladerne, jf. bilag 7. Det var [tømrerfirma 1's] opfattelse, at en nødvendig og fagmæssigt korrekt afhjælpning af skaderne fordrede en komplet udskiftning af taget, for at undgå skadesudvikling og deraf følgeskader, jf. bilag 7.

[Klagerens byggerådgiver] kunne på baggrund af deres besigtigelse konkludere følgende (bilag 2, s. 7):

'Generelt fremstår tagpladerne på husets sydside i dårlig stand, tagpladerne er mange steder revnet på langs af pladerne, og fremstår med meget afskalning. Taget er flere steder utæt og derfor sker der indtrængning af vand i tagkonstruktionen, og på husets loftkonstruktion. Dette kan medføre fugtskader i huset og på loftet i stueetagen. Skaderne bør udbedres snarest for at undgå fugt og svampe skader.

Montagen af tagpladerne er udført utilstrækkeligt, ifm. Montagen ikke opfylder kravene i leverandørens montagevejledning. Her ses der bl.a. At der ikke er brugt T1 lægter, og at der ikke er tilstrækkeligt med mellemlægter iht. Montagevejledning.

Udluftningen i tagkonstruktion er ikke udført som beskrevet i montagevejledningen, udluftningen sker derimod via udhænget i tagfoden samt udhænget i gavlene, her er det usikkert om der vurderes være tilstrækkeligt med luft gennemstrømning i loftrummet iht. Producentens anvisninger om luftmængde. der bør ligges vægt på at tagkonstruktionen er naturligt ventileret i udhæng og gavl, og der ikke er isolering i tagkonstruktionen men i etagedækket.

Der vurderes at kvaliteten på pladerne ikke er optimal, da nedbrydningen af tagpladerne umiddelbart kun er fremtræden på tagets sydside. Dette kan forekomme af en produktionsfejl i pladerne, og muligvis er pladerne fra forskellige batch da nedbrydningen kun ses på største delen af den ene tagflade. Om tagpladerne er fra samme batch og at nedbrydningen blot sker hurtigere på syd siden, vides ikke.

Et tag med disse forudsætninger med hældning, sol og ventilation bør ikke nedbrydes så hurtigt. Trods ventilationen ikke er udført efter producentens anvisninger, er der trodsalt meget ventilation i det åbne loftrum, og den mængde bør ikke være skelsættende for en så drastisk forkortelse af levealderen på pladerne.' (mine fremhævninger)

Det kan på baggrund af de fag- og byggetekniske vurderinger lægges til grund, at der foreligger skader på ejendommen i form af:

1. Kraftig delaminering i tagplader

2. Afskalninger i tagplader
3. Sprækker/revner og huller i tagplader
4. Fugtpåvirket isolering
5. Nedbrydning af lægter

Det kan dertil lægges til grund, at det er nødvendigt at iværksætte afhjælpning snarest muligt med henblik på at undgå skadesudvikling og følgeskader, jf. bilag 2 og bilag 7.

Klager har den 18. august 2022 indhentet et tilbud på afhjælpning af skaderne ved [tømrerfirma 2], jf. bilag 1. Omkostningerne forbundet med afhjælpning beløber sig til i alt 93.906,25 kr. inkl. moms.

Det kan lægges til grund, at klager den 31. marts 2022 indsendte skadesanmeldelse til indklagede, jf. bilag B, og at indklagede afviste ejerskifteforsikringsdækning af skaderne den 10. maj 2022, jf. bilag D.

Eftersom indklagede har afvist forsikringsdækning af de anmeldte skader, er indlevering af nærværende klageskrift nødvendiggjort af indklagedes forhold.

3. Anbringender

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det overordnet gældende, at de anmeldte skader er dækningsberettigede i henhold til klagers ejerskifteforsikringsaftale med indklagede, jf. bilag A.

Det gøres hertil gældende:

At betingelserne for dækning under ejerskifteforsikringen er tilstede i henhold til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen (bilag A, s. 5-17) samt Bekendtgørelse 2012-01-12 nr. 13 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.,

idet der er tale om aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele,

idet der er tale om aktuelle skader der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand,

idet der er tale om fysiske forhold der erfaringsmæssigt vil udvikle sig som en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger,

idet der er tale om aktuelle skader samt fysiske forhold der var tilstede på tidspunktet for overtagelse af ejendommen den 1. marts 2021, samt

idet der er tale om aktuelle skader samt fysiske forhold, som ikke var konstaterbare for forsikringstager i forbindelse med overtagelse af ejendommen den 1. marts 2021.

At klager ved fremlæggelsen af de fag- og byggetekniske erklæringer (bilag 2 og 7), som forsikringstager har løftet bevisbyrden for, at de anmeldte skader og fysiske forhold er dækningsberettigede under ejerskifteforsikringen,

idet det af de fag- og byggetekniske erklæringer kan udledes, at der er aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningen i form af kraftig delaminering i tagplader, afskalninger i tagplader, sprækker/revner og huller i tagplader, fugtpåvirket isolering samt nedbrygning af lægter, jf. bilag 2 og bilag 7,

idet det af de fag- og byggetekniske erklæringer kan udledes, at de konstaterede forhold giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, jf. bilag 2 og bilag 7,

idet forholdene nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, eftersom utæthederne i taget bevirker vandindtrængen i loftrummet med deraf følgende fugt- og mugskader til følge, samt

idet det af de fag- og byggetekniske erklæringer kan udledes, at der er tale om fysiske forhold der erfaringsmæssigt vil udvikle sig som en skade, hvorfor der bør iværksættes afhjælpning, jf. bilag 2 og bilag 7.

At klager ikke på grundlag af tilstandsrapporten eller ved besigtigelse af ejendommen i forbindelse med handlen, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning,

idet forholdene ikke fremgår af tilstandsrapporten og idet forholdene ikke har været synlige for klager.

At skaderne ikke er undtaget fra forsikringsdækning i henhold til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen, jf. bilag A, s. 5-17.

Det gøres desuden gældende:

At indklagede skal betale klagers rimelige og nødvendige udgifter til både advokatbistand, idet indklagedes forhold har nødvendiggjort at klager antog advokat med henblik på at opnå et andet resultat, jf. FAL § 32, stk. 3.

Klagers rimelige og nødvendige advokatudgifter kan opgøres til i alt 15.000 kr. inkl. moms."

Hertil har selskabet i brev af 24/2 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers advokat har indleveret et 'sammenfattende indlæg', som ikke bidrager med nogen oplysninger eller synspunkter, som klager ikke allerede har fremlagt/fremført. Indlægget giver ikke anledning til en ændring af selskabets opfattelse.

Det giver dog anledning til følgende præciseringer:

Det er ikke korrekt, at DBF har afvist dækning. Selskabet har tilbudt at dække en udskiftning af 8 revnede tagplader samt rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand, jf. høringsvar af 5. december 2022.

Ankenævnet for Forsikring

10.

98313

Klager har ikke været repræsenteret af en advokat forud for ankenævns sagen, hvorfor det bestrides, at der er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagers udgifter til denne uanset udfaldet af ankenævns sagen. Der henvises til § 23, stk. 3 i nævnets vedtægter.

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

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af tilstandsrapportens sælgeroplysninger fremgår bl.a., at

UDFØRTE BYGGEARBEJDER PÅ EJENDOMMEN		SVAR
...		
	Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg.	NYT BADEVÆRELSE (FORSIKRING) CA. 2008 NYT TAG/VINDUER EFTERISOLERING GAVLE RYKKET IND 2011 NYT BRYGGERS 2014 NYT KØKKEN /GULV /LOFTER I AL RUM 2016 NYE GULVE/LOFTER I STUE/SOVEVÆRELSE 2020

Af brev af 24/3 2022 fra tagpladeproducenten til klageren fremgår det bl.a.:

"Vi afviser din reklamation, men tilbyder dig nye ... produkter pr. kulance

Kære [klageren]

Vores konsulent ... har set på din sag den 23.3.2022, og vi afviser din reklamation, da [tagpladeproducentens] garantibestemmelser ikke har været overholdt, og [tagpladeproducentens] produkter ikke har været monteret korrekt. Selvom vi ikke er forpligtet til at yde erstatning vil vi gerne tilbyde dig, at du kan få leveret nye ... produkter pr. kulance. Vi tilbyder dig 90 stk. ... Bølgeplade ... rygninger samt tilbehør til sydsiden af dit tag pr. kulance. Alle plastdele skal genanvendes. Du skal dog være opmærksom på, at du selv skal betale for håndværkerne.

Det skal du vide

Under vores besøg hos dig, konstaterede vores konsulent at der ikke er den anbefalede ventilation i kip. Ved udskiftningen af ... produkterne skal der etableres den manglende ventilation.

Tilbuddet gælder i to år.

Når du har taget imod tilbuddet, vil vores konsulent komme forbi og kontrollere, at ... produkterne er monteret, når han er i området. Er ... produkterne ikke monteret skal du være opmærksom på, at vi har ret til at forlange forhandlerens salgspris for dem.

Hvis du tager imod tilbuddet, betragter vi dette som en fuld og endelig afgørelse for alle involverede parter."

Af skadesbeskrivelse og tilbud af 30/3 2022 fra tømrerfirma 1 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

" Vedr. tagudskiftning

- Vedhæftet er overslag vedr. tagudskiftning af eternit tag
- Skadesbeskrivelse

Vedhæftet findes billede dokumentation på skader fundet i tagkonstruktion, der er kraftig delaminering, samt sprækker i tagkonstruktion, dette vurderes som værende et generelt problem på det oplagte tag, ligeledes er taget blevet malet trods det lagt i nyere tid, dette må skønnes at være grundet skader i plader, vores vurdering er at taget er i en så dårlig stand at det ikke er forsvarligt at reparere men en komplet udskiftning er nødvendigt samt uundgåeligt hvis følgeskader skal undgås, ligeledes er det vores vurdering at skaderne har været tilstede i op til flere år

...

Overslag:

Efter behagelig gennemgang af jeres byggesag har vi fornøjelsen at kunne fremsende følgende overslag

Arbejdes omfang:

Hus – Udskiftning af tag på tagfladeareal 160m² – Eternitplader i B6

- Demontering eksisterende tagbelægning - eternit b6
- Demontering eksisterende Lægtekonstruktion
- Nye lægter samt mellemlægter
- Vindstop laves med Winwin plader
- som åben udhæng
- 3 stk Taghætter
- ... B6 Sort Hj Hu
- Stern udføres i trykimprægneret træ – forventes uskiftet grundet nye dækmål i breddemål på tagplader
- Bortkørsel af Byggeaffald
- Affaldshåndtering Eternit/Asbest affald

Stillads:

- Opsætning
- Leje
- Nedtagning

Tilbudspriser dækker både materialer samt timeløn: Ex. moms

Tag – Hus 150m² Kr 103.500,-

Ankenævnet for Forsikring

12.

98313

Affald alm bygge Kr. 6.832,-
Eternit affald Kr. 7.808,-
Stillads Kr. 6.832,-

Afslag ved Levering af materiale til Sydside (tagplader samt ryg) Kr. -13.200,-
Total: Kr. 111.772,-
Incl moms Kr. 139.715,-"

Af skadesanmeldelse af 31/3 2022 fremgår det bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

Tømreren var ude for at vurdere luftfugtighed i loftrum og opdager skaderne på taget. Herefter har der været en konsulent ude fra [tagpladeproducenten]. Se vedlagte dokumenter.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Tag og tagkonstruktion"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 20/4 2022 fremgår det bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler: revnet eternit tagplader

...

Jævnfør forsikringstagers skadeanmeldelse. Litra A

Beskrivelse/årsag/konklusion:

Konstruktion/opbygning: huset er opbygget med gitterspær lægtet op til eternit tagplader B6 loftet er isoleret med glasuld i 250 mm.

Beskrivelse:

på loftet:

loftrummet ses på Billedet 2 med ventilation ved tagfoden.

rygningen ses på Billedet 3 med plads til ventilation.

spær konstruktionen ses på Billedet 5 til 7 uden spor efter tidligere op fugtning

tagplader ses på Billedet 8 og 9 med løber efter tidligere vandindtrængende

spær konstruktionen måles med indstiksmåleren på Billedet 11 og 12 uden op fugtning

Ude:

ude fra ses der på Billedet 13 en tagflade med hele tagplader uden revner på Billedet 14 ses de tagplader som tømmerne har skiftet

Pladerne er ikke malede. Det ses bl.a. ved, at tagskruernes pakningsting er en anden farve end pladerne. Derfor kan de ikke være malede.

Konklusion:

Jeg vurderer at tagpladerne er tætte og fremstår i fin stand. ud fra synet på loftet ses der at loft rummer ventileres som det skal. loftrummet fremstår uden synlige skjolde på spær efter tidligere vandpåvirkning. ved oplægningen er montege vejledningen ikke fuldt vedr. rygningen men der er stadig plads til ventilation. tømmerne har skiftet 2 tagplader som var revnet og derfor er taget tæt.

Alderen på det skadede: FT oplyser at taget er skiftet for 11 år siden

Aktuelle skader: der er ingen skade da taget er tæt efter udskiftning af to stk. tagplader

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: dette har ikke konstruktiv betydning uden nærliggende risiko for skader i form af vand indtrængning

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): konstruktionen er sædvanlig på udførelsestidspunktet

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?: de to revnet plader, vurderes værende tilstede ved overtagelsen af ejendommen d. 22-2 2021. de resterende tagplader som [tagpladeproducenten] vil levere uden beregning, er til tagplader som går i stykker om et år eller to, derfor dækkes materialerne og ikke arbejdslønnen til håndværker

Tilstandsrapport:

Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport: ingen bemærkninger

Fra sælgeroplysninger: ingen bemærkninger

Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR'? er ikke beskrevet af BS

Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (burde han have set det?)

.

Er der grundlag for regres?: NEJ

Beskrivelse af udbedring af det skadede: Vurderes ikke at skulle behandles. Viser det modsatte sig at være tilfældet, er jeg gerne behjælpelig med at udarbejde udbedringsløsning/økonomi.

...

Oplyst til dig ved besigtigelsen: FT oplyser at de aldrig har fået vand ind gennem loftet i stue etagen og de små mængder der kom ind skyldes de to tagplader som er skifter."

Af notat af 31/8 2022 fra klagerens byggerådgiver fremgår bl.a.:

"[Klagerens byggerådgiver] har i dag udført tilsyn på adressen: ..., vedr. tilstand på nuværende tagbelægning.

Tilsynet er udført af tilsynsførende ...

Formålet med tilsynet er jf. fremsendte dokumentation og mails, at kontrollere følgende:

Kontrol af montagen er udført korrekt:

- Montering af skruer
- Udførelse/montering af lægter
- Ventilation i konstruktionen

Tagets stand og restlevetid:

- Overflader og Ensartethed
- Nedbrydninger
- Spær og lægter
- Utætheder

Konklusion:

- Generel stadegennemgang af standen på taget

Tilsynet har medført følgende bemærkninger, som kan læses på de følgende sider.

Kontrol af montagen er udført korrekt:

- Montering af skruer

Skruerne er flere steder skruet meget skrå for at nå kontakt med lægterne, dette kan medføre et ujævnt tryk på pladerne og en usikker styrke i montagen. Enkelte steder stikker skruerne op.

...

- Udførelse/montering af lægter

Der er ikke brugt T1 lægter, eller den rigtige sikkerhedskrav til lægteafstanden iht. Montagevejledningen.

...

- Ventilation i konstruktionen

Loftrummet er naturligt ventileret men gennemstrømning fra udhæng og gavle. Udluftningen er dog ikke udført som beskrevet i montagevejledningen, men vurdere at en udregning af luftmængde vil ligge meget tæt på det anviste krav vedr. luftskifte. Evt. manglende luftskifte vurderes ikke at kunne nedsætte levetiden så betragteligt som der er tilfældet.

...

Tagets stand og restlevetid:

- Overflader og ensartethed

Flere steder ses der tydelige tegn på svigt i overfladebehandlingen, dette kan skyldes en fejl i produktionen eller malingen. Dette vurderes ikke at være grundet varme indvendigt i konstruktionen, men muligvis det fremskyndes ifm. direkte sydvendt retning, samt et ringe produkt. Overfladerne og afskalningen ses i et samlet område, der kunne tyde på at pladerne muligvis kommer fra forskellige produktions batch.

...

- Nedbrydninger

Pladerne fremstår med mange gennemgående revner samt huller og fordybninger i pladerne. Pladerne er svækket mange steder ifm. Langsgående revner og direkte gennemsyn.

...

- Spær og lægter

Spærrende ser umiddelbart sunde ud, uden tegn på nedbrydning. Lægterne er ikke godkendte taglægter T1, og har ikke den rigtige afstand mellem lægterne. Lægterne har flere steder tegn på nedbrydning ifm. vedværende fugtgennemtrængning.

...

- Utætheder

Flere steder er der tydelige tegn på gennemtrængning af vand, også over en længere periode. Op fugtning ses også på isolering. Der er installeret spande på loftet til at opsamle det indtrængende vand.

Konklusion

Generelt fremstår tagpladerne på husets sydside i dårlig stand, tagpladerne er mange steder revnet på langs af pladerne, og fremstår med meget afskalning. Taget er flere steder utæt og derfor sker der indtrængning af vand i tagkonstruktionen, og på husets loftkonstruktion. Dette kan medføre fugtskader i huset og på loftet i stueetagen. Skaderne bør udbedres snarest for at undgå fugt og svampe skader.

Montagen af tagpladerne er udført utilstrækkeligt, ifm. montagen ikke opfylder kravene i leverandørens montagevejledning. Her ses der bl.a. At der ikke er brugt T1 lægter, og at der ikke er tilstrækkeligt med mellemlægter iht. Montagevejledning.

Udluftningen i tagkonstruktion er ikke udført som beskrevet i montagevejledningen, udluftningen sker derimod via udhænget i tagfoden samt udhænget i gavlene, her er det usikkert om der vurderes være tilstrækkeligt med luft gennemstrømning i loftrummet iht. Producentens anvisninger om luftmængde. der bør ligges vægt på at tagkonstruktionen er naturligt ventileret i udhæng og gavl, og der ikke er isolering i tagkonstruktionen men i etagedækket.

Der vurderes at kvaliteten på pladerne ikke er optimal, da nedbrydningen af tagpladerne umiddelbart kun er fremtræden på tagets sydside. Dette kan forekomme af en produktionsfejl i pladerne, og muligvis er pladerne fra forskellige batch da nedbrydningen kun ses på største delen af den ene tagflade. Om tagpladerne er fra samme batch og at nedbrydningen blot sker hurtigere på syd siden, vides ikke.

Et tag med disse forudsætninger med hældning, sol og ventilation bør ikke nedbrydes så hurtigt. Trods ventilationen ikke er udført efter producentens anvisninger, er der trodsalt meget ventilation i det åbne loftrum, og den mængde bør ikke være skelsættende for en så drastisk forkortelse af levealderen på pladerne.

Der gøres opmærksom på, at [klagerens byggerådgiver] ikke udfører opfølgning på ovenstående punkter.

Måtte der være spørgsmål eller kommentarer til vores tilsyn og/eller nærværende notat er man velkommen til at kontakte os."

Af selskabets genbesigtigelse af 19/10 2022 fremgår det bl.a.:

"Efter gennemgang er der registeret 8 tagplader med revner med gennemgående sprækker. Disse plader er kun tilstede på sydlige siden af tagfladen. De tagplader med gennem gående revner ses fra tagrummet på Billedet 3, 4 og 6, 7, 8, 9, 10 samt 12, 13 Tagplader med gennem gående revner ses udvendig på Billedet 17 og 20, 21 samt 24, 27, 28, 29

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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1978 – den 22/2 2021. Klageren anmeldte den 31/3 2022, at skaderne på taget blev opdaget, da en tømrer var ude for at vurdere luftfugtigheden i loftrummet. Klageren kræver, at selskabet dækker alle udgifter til et nyt tag samt den nødvendige ventilation i kip. Derudover rimelige og nødvendige udgifter til advokat på 15.000 kr. inkl. moms.

Klageren har anført, at der er tydelige tegn på utætheder ved tagpladerne, og at der på overtagelsestidspunktet var – og stadig er – nærliggende risiko for, at manglerne medfører yderligere skade, der nedsætter husets værdi. Ifølge tagproducentens montagevejledning skal der være tilstrækkelig ventilering ved tagryg, T1 lægter og tilstrækkeligt med mellemlægter. Disse dele af montagevejledningen har ikke været fulgt korrekt, da taget blev lagt. Klageren har videre anført, at der derfor på overtagelsestidspunktet var forhold ved taget, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i form af manglende ventilation i tagryg, manglende lægter, håndtering og montering af pladerne og dårlig kvalitet af produktet. Klageren har påpeget, at selskabets besigtigelseskonsulent besigtigede loftrummet kortvarigt, da der havde været sol og høje temperaturer igennem længere tid, og at det derfor ikke var muligt at vise vandindtrængen i forbindelse med besigtigelsen. Klageren har oplyst, at der efterfølgende er taget billeder af vandindtrængen flere steder i loftrummet, der er blevet forelagt selskabet. Klageren har anført, at "den 4. august 2022 har vi haft besøg af [tømrerfirma 2] til et uvildigt skøn af vores tag. Han konstaterer med det samme, at der er revner i tagplader og at disse uden tvivl er årsagen til vandindtrængningen. Han vurderer dog at årsagen til revnerne ikke skyldes manglende ventilering, men selve monteringen og håndteringen af pladerne, eftersom pladerne er revnet på langs af bølgen. Han vurderer at der mangler mellemlægter til pladerne, hvilket gør at pladerne ikke er understøttet tilstrækkeligt. Dermed kan pladerne nemmere revne under montagen". Klageren har påpeget, at byggerådgiveren er kommet med den samme konklusion.

Selskabet har afvist at dække en udskiftning af hele taget, men har anerkendt at dække en udskiftning af de 8 revnede tagplader, som selskabets besigtigelseskonsulent konstaterede ved genbesigtigelsen. Da klageren har fået pladerne dækket af tagpladeproducenten dækker selskabet arbejds løn til udskiftning. Selskabet er også indstillet på at dække de udgifter, som klageren måtte have haft til klagerens byggerådgiver, såfremt klageren fremsender faktura herfor til selskabet. Selskabet har påpeget, at såfremt der herefter måtte opstå revner/afskalninger i tagpladerne, så påhviler det klageren selv at udskifte disse som en del af den almindelige vedligeholdelse.

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

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler eller uhensigtsmæssigheder ved udførelsen af en bygningsdel.

Taget

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved taget – ud over det, som selskabet har tilbudt at dække – som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af notat af 31/8 2022 fra klagerens byggerådgiver, at "generelt fremstår tagpladerne på husets sydside i dårlig stand, tagpladerne er mange steder revnet på langs af pladerne, og fremstår med meget afskalning", og at selskabet heroverfor har tilbudt at dække 8 tagplader med revner med gennemgående sprækker, som selskabets besigtigelseskonsulent konstaterede ved genbesigtigelsen den 19/10 2022.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har fremlagt sagkyndig rapport eller lignende til støtte for, at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig. Nævnet bemærker, at det ikke fremgår af tilbud af 30/3 2022 indhentet af klageren, på hvilket grundlag tømrerfirma 1 vurderer, at det ikke er forsvarligt at reparere taget.

Nævnet bemærker, at det ikke er afgørende for, om et forhold omfattes af ejerskifteforsikringens skadebegreb, at montagevejledningen er overholdt. Afgørende er, om forholdene ved taget opfylder ejerskifteforsikringens skadedefinition.

Nævnet har også lagt vægt på, at tagbelægningen, der ifølge sælgerens oplysninger i tilstandsrapporten er oplagt omkring 2011, må antages at være udført i asbestfri eternit. Tagplader af asbestfri eternit kan have en forholdsvis begrænset levetid i forhold til andre tagtyper og tilsvarende asbestholdige eternittage, og nævnet finder, at den kortere levetid for et asbestfrit eternittag som udgangspunkt ikke er et forhold, der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet henviser til tidligere kendelser om levetid for asbestfri eternittage, herunder sagerne 95487, 84663, 84120 og 77096.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at ventilationen af loftrummet i sig selv er et forhold, der udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra den fugtbelastning, som de revnede tagplader har tilført loftrummet.

Advokatomkostninger

Klageren kræver, at selskabet skal dække klagerens rimelige og nødvendige udgifter til advokat på 15.000 kr. inkl. moms. Klageren har anført, at "indklagedes forhold har nødvendiggjort at klager antog advokat med henblik på at opnå et andet resultat, jf. FAL § 32, stk. 3".

Selskabet har afvist at dække klagerens udgifter til advokat. Selskabet har anført, at uanset udfaldet af ankenævns sagen er der ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale klagerens

Ankenævnet for Forsikring

19.

98313

udgifter til advokat, da klageren ikke har været repræsenteret af advokat forud for ankenævns-sagen.

Nævnet bemærker med henvisning til § 23, stk. 3, i nævnets vedtægter, at udgangspunktet er, at ingen af parterne betaler omkostninger ved tvistløsningsbehandlingen til den anden part. Der er efter sagens udfald og forløb ikke grundlag for at fravige dette udgangspunkt i denne sag.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.



Svend Bjerg Hansen