

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 15. februar 2023 blev i sag nr. 98323:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 1/6 2022 til nævnet har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Selskabet benægter enhver skade på ejendommen og afviser disse. Herunder med henvisning til tilstandsrapporten? I tilstandsrapporten fremgår ingen af de anmeldte forhold. Der er skader indvendig som udvendig i form af tagskader og deraf følger indvendig. Selskab nægter disse er dækningsberettiget, til trods for selskabet hverken har taget forbehold eller klausuler herom i policen. Vi henviser til Bilag A + C, som gengiver sagen og dokumenterer forholdet skal dækkes af ejerskifteforsikringen, idet ingen af de anmeldte forhold fremgår af tilstandsrapporten.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

kravet er udbedring af diverse forhold, som der må foretages tilbudsindhentning på, såfremt Ankenævnet måtte finde, at klager er berettiget til dækning af diverse forhold som fremsat."

Selskabet har i brev af 4/7 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Frida Forsikring A/S har modtaget klagen fra vores risikobærer Domus Forsikring A/S. Vi svarer på klagen efter aftale med Domus Forsikring A/S, da vi administrerer deres bestand af ejerskifteforsikringer.

På vegne af Frida Forsikring A/S skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til den indgivne klage af 8. juni 2022.

Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på ..., opført i 1974 med overtagelsesdato den 1. april 2021.

I forbindelse med handlen var der tegnet en 5 -årig basis ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring. Policen og vilkårenes vedlægges som bilag 1.

Tilstandsrapporten er udarbejdet den 12. februar 2021 fremlægges som bilag 2.

Klager anmeldte den 10. august 2021 følgende:

Taget ud mod vejen har større lunger i tagfladen og på indvendige side af loft.

ønsker at anmelde skimmel og høj fugtighed på badeværelse, samt under køkkenvasken, som går parallel op af hinanden

Tagfladen mod vest, er utæt og der drypper med vand på indvendig side fra loftet. byggesagkyndig har målt højt fugtighed i træet, og der ses skimmeldannelse på indvendig side af loftet, det samme gælder ved udhængsbrædderne.

Den 15. august 2021 fremsendte klager salgsopstillingen samt et billede med plantegning med markering af skader (bilag 3). Salgsopstillingen og plantegningen fremlægges som bilag 4 og 5. Hertil fremsendte klager samme dag en udtalelse fra sin rådgiver (bilag 6).

Efterfølgende besigtigede taksator fra Frida Forsikring de anmeldte forhold den 20. september 2021. Taksatoren meddelte efterfølgende den 21. september 2021 vedr. skadenummer [1] 'lunker i taget', at det anmeldte forhold ikke var dækket af forsikringen, da det var anført i tilstandsrapporten og i øvrigt anmeldt efter overtagelsen (bilag 7). Taksatorrapporten fremlægges som bilag 8.

Samme dag fremsendte taksatoren en afgørelse vedr. skadenummer [2] 'fugtskade i badeværelse', at det anmeldte forhold ikke var dækket af forsikringen som følge af, at det var nævnt i tilstandsrapporten (bilag 9). Taksatorrapporten fremlægges som bilag 10.

Endelig fremsendte taksatoren endnu en afgørelse samme dag vedr. skadenummer [3] 'tagflade mod vest er utæt' og afviste det anmeldte forhold med henvisning til, at det var nævnt i tilstandsrapporten og der i øvrigt var taget forbehold for det anmeldte forhold i policen (bilag 11). Taksatorrapporten fremlægges som bilag 12.

Efterfølgende vendte klagers rådgiver tilbage den 19. oktober 2021 og klagede over den trufne afgørelse vedr. skadenummer [2] 'fugtskade i badeværelse' (bilag 13).

Den 29. november 2021 fremsendte rådgiveren en mail, hvor han fremhævede følgende: 'Vi har fortsat ikke modtaget svar på vedhæftede, som er yderligere skade, som er opdaget på sommerhuset. I weekenden var forsikrede i sommerhuset, hvor denne opdager at der siver vand ud under håndvasken på toilettet. Dette problem skulle have været udbedret allerede i marts måned inden overtagelsen. Jeg fremsender fakturer på at forholdet skulle være udbedret inden overtagelsen.

Men problemer er fortsat til stede - og udgør således en ejerskifteskade, da forholdet var til stede før overtagelsen af huset' (bilag 14).

Fakturaen samt billeder, som var vedhæftet mailen fremlægges som bilag 15, 16 og 17.

Den 29. november 2021 fremsendte klagers rådgiver en klage over afgørelserne, hvorefter taksatoren den 13. december 2021 fastholdt afgørelserne (bilag 18 og 19).

Klagers rådgiver fremsendte efterfølgende den 4. januar 2022 en klage til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling, hvorefter afdelingen den 6. januar 2022 meddelte, at der var behov for en ekstern og uvildig gennemgang af tagkonstruktionen, med henblik på at få fastlagt den eksakte skadeårsag mv. (bilag 20).

Efterfølgende blev der udarbejdet en rapport fra OBH-Gruppen A/S, som fremlægges som bilag 21, hvorefter Frida Forsikrings kvalitets – og klageafdeling den 22. marts 2022 fastholdt afgørelsen.

Fridas opfattelse af sagen

Skadenummer [1] – Lunker i tag

OBH har i sin rapport bl.a. noteret følgende:

Ved rundgangen kunne vi konstatere, at tagfladen over den vestvendte tilbygning fremstod ujævn/bølgede, se foto 3-5. Ved måling af spærafstand fra stige kunne vi konstatere en afstand på ca. 85 cm (i tegningsmaterialet er projekteret en afstand på ca. 60 cm). Det er vores umiddelbare vurdering, at årsagen til den ujævne tagbelægning skyldes en underdimensioneret spærkonstruktion eller nedbrudte lægter og afstandslister som følge af vandindtrængninger som følge af omfattende mosbegroninger. Tagfladen fremstod desuden med markante mosbegroninger. Ifølge BYG-ERFA erfaringsbladet 'begroninger' kan mosbegroninger/puder medfører risiko for indtrængende vand.

Oplysningerne i tilstandsrapporten

Det fremgår af vilkårenes pkt. 5B, at forsikringen ikke dækker 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 ufyldestående, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapportens pkt. 4 bemærket følgende:

Tagflade har nedbøjning og skævhed på vestfløjen. Der vurderes ikke nærliggende risiko for svigt eller skade på omkringliggende bygningsdele. Det vurderes, at forholdet kan skyldes konstruktive indgreb foretaget i tagkonstruktionen eller fjernelse af understøttende skillevæg.

Forholdet har fået karakteren gul som beskriver alvorlige skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

Det er vores opfattelse, at det anmeldte forhold er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Vi fastholder derfor, at forholdet ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 5B.

Oplysningerne i policen

Der er i policen tale om følgende forbehold:

Forsikringen dækker ikke følgeskader der er opstået, som følge af konstruktive indgreb foretaget i tagkonstruktionen eller fjernelse af understøttende skillevæg, og som er anmærket i tilstandsrapportens skade 4. Når der er foretaget konstruktive indgreb i tagkonstruktionen eller blevet fjernet understøttende skillevæg kan det forårsage svigt af bæreevne, og medføre skader i bygningens konstruktion. Forsikringen omfatter ikke denne risiko.

Da det anmeldte forhold også direkte er undtaget i policen, dækker forsikringen heller ikke det anmeldte forhold af den grund.

Skadenummer [3] – Utæthed i tagkonstruktion over udestue

OBH har i rapporten bemærket følgende:

Ved eftergang af tagfladen over den konstaterede skade i udestuen, kunne vi konstatere at der manglede fodblik (generel mangel), se foto 6. Ligeledes fremstod membranen på det faste undertag sprød og i ringe forfatning. Den anvendte membran vurderes ikke anvendelig som membran på undertag. Den registrerede skade i udestuen er umiddelbart placeret under skotrendens sammenbygning med udestuens tagflade, se foto 7. Sammenbygningen af de to tagflader vurderes tvivlsomt udført. Årsagen til den registrerede vandindtrængning skyldes formentlig en eller flere utætheder omkring sammenbygningen i kombination med mulige utætheder i skotrendens inddækninger. Ligeledes vurderes manglende inddækning ved skorsten at kunne medføre lokal fugt i tagkonstruktionen, anført som rødt hus i tilstandsrapportens pkt. 2.

Stikprøvevis overflademålinger i sommerhusets profilbræddeløfter viste hovedsageligt acceptable niveauer på ca. 10% træfugt, se foto 13. I et større område i tilbygningen mod skadeområdet kunne der dog måles forhøjede niveauer som indikerer mulig opfugtning fra tagkonstruktionen, se foto 14 samt blå markering på tegningsbilaget. Ligeledes konstateres der i øvre del af skillevæg mellem tilbygning og udestuen et mindre område på ca. 1-2 m² med lettere forhøjede fugtniveauer sammenlignet med referencemålinger, se foto 15.

Som det fremgår af rapporten fra OBH, skyldes den forhøjede fugt indvendig formentlig en eller flere utætheder omkring sammenbygningen i kombination med mulige utætheder i skotrendens inddækninger. Ligeledes vurderes manglende inddækning ved skorsten at kunne medføre lokal fugt i tagkonstruktionen.

Oplysningerne i tilstandsrapporten

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bemærket følgende i pkt. 2:

Inddækning er manglende ved skorsten mod nordvest. Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader.

Forholdet har fået karakteren rød, som beskriver kritiske skader, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.

Når OBH vurderer, at en af årsagerne til den indtrængende vand skyldes, den manglende inddækning ved skorstenen mod nordvest og der er allerede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen har været tale om en kritisk skade nævnt i tilstandsrapporten, dækker forsikringen ikke den manglende inddækning på skorstenen samt følgeskader jf. vilkårenes pkt. 5B.

Oplysningerne i policen

Der er i policen tale om følgende forbehold:

I tilstandsrapportens bemærkninger på side 7-9 'BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE', oplyser den byggesagkyndige, at der har været sne på flader ved besigtigelsen. Bygningsdele dækket af sne, betragter vi som ubesigtigede og derfor ikke omfattet af forsikringen. Forbeholdet kan revurderes, når sneen er væk og den byggesagkyndige kan besigtige fladerne. Det betyder, at den byggesagkyndige skal udarbejde en revision, som skal sendes til os. Når vi har modtaget revisionen udarbejder vi et revideret tilbud.

At der er tale om en utæthed over udestuen er undtaget i policen, da der ikke er blevet indhentet en revision af den bygningssagkyndige, efter sneen var væk og forsikringen dækker derfor ikke utætheder omkring sammenbygningen i kombination med mulige utætheder i skotrendens inddækninger og derfor ikke dækket af forsikringen.

Ankenævnspraksis vedr. forbehold i policen

I kendelsen 82494 (bilag 21) gjorde selskabet gældende, at det anmeldte forhold i form af nedslidning af tag ikke var dækket af forsikringen, da det fremgik af tilstandsrapporten, at det ikke var muligt for den bygningssagkyndige at besigtige taget på grund af sne og det anmeldte forhold i øvrigt bestod i udløb af levetid. I sagen udtalte nævnet, at der skade i en bygningsdel, der ikke har kunnet besigtiges, vil der også være forsikringsdækning for denne, medmindre selskabet i policen har taget forbehold for bygningsdelen med henvisning til tilstandsrapporten.

Det er vores opfattelse, at kendelsen dokumenterer, at vi gyldigt har taget forbehold som følge af, at taget var belagt med sne i forbindelse med bygningsgennemgangen af den bygningssagkyndige, og den bygningssagkyndige har nævnt dette i tilstandsrapporten.

Hertil havde selskabet i kendelsen 96661 (bilag 22) lavet et forbehold gående på, at forsikringen ikke omfattede ejendommens pool, der ikke var besigtiget af den byggesagkyndige. Ankenævnet lagde bl.a. vægt på, at forbeholdet vedrørte en bestemt bygningsdel, og at det var konkret begrundet i tilstandsrapportens oplysning om, at poolen ikke var besigtiget som følge af, at den var afdækket og fyldt med vand.

Det er vores opfattelse, at kendelsen understreger, at når et forbehold ligesom i denne verserende sag vedrører en bestemt bygningsdel i tilstandsrapporten, som den bygningssagkyndige ikke har besigtiget, er det gyldigt.

Endelig fremgår det af kendelsen 79382 (bilag 23), at forsikringen var tegnet med det forbehold, at forsikringen ikke dækkede skader på tagbelægningen og tagkonstruktionen og årsager til og følger heraf, da der i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten, som følge af sne, ikke kunne foretages besigtigelse af tage og vandrette flader. Nævnet udtalte, at forbeholdet var konkret begrundet i tilstandsrapportens oplysninger, og nævnet fandt derfor ikke anledning til at til-

sidesætte forbeholdet som ugyldigt, ligesom fugtskader, der kunne henføres hertil, ikke var dækket.

Det er vores vurdering, at kendelsen dokumenterer, at forholdet i denne konkrete verserende sag er gyldigt.

Overtagelsestidspunktet

Det fremgår af vilkårenes pkt. 4A, at forsikringen dækker 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.

Ejendommen er overtaget den 1. april 2021 og klager anmelder først utætheder i tagbelægningen den 10. august 2021 og dermed over 4 måneder efter overtagelsen.

Når det anmeldte forhold ikke har været til stede på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen, er utæthederne over udestuen ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4A.

Skadebegrebet

Det fremgår af vilkårenes pkt. 4B, at forsikringen dækker 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.

Det fremgår i rapporten fra OBH, at der manglede fodblik og membranen på det faste undertag fremstod som sprød og i ringe forfatning. Hertil var der tale om mos på taget mv.

Som det også fremgår af rapporten, er der tale om en oprindelige tagbelægning fra husets opførelse i 1974 og årsagen til den indtrængende vand skyldes ikke det manglende fodblik eller undertagets forfatning, men derimod en eller flere utætheder omkring sammenbygningen i kombination med mulige utætheder i skotrendens inddækninger samt den manglende inddækning ved skorstenen.

Set i forhold til, at årsagen til den indtrængende vand ikke skyldes det manglende fodblik eller tilstanden af undertaget, mos på taget mv., er de nævnte forhold i rapporten fra OBH ikke dækket af forsikringen, da der ikke er tale om forhold, som nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion og derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4B.

Hertil skal vi bemærke, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid jf. vilkårenes pkt. 5I og forsikringen dækker derfor ikke den omstændighed, at undertaget er i en ringe forfatning, når der er tale om det oprindelige undertag fra 1974.

Skadenummer [2] – Fugtskade i badeværelse

Klager anmeldte den 30. august 2021, at der var tale om skimmel og høj fugtighed på badeværelse, samt under køkkenvasken, som går parallel op af hinanden.

Ved besigtigelsen kunne taksatoren konstatere at opfugtningen primært var på begge sider af væggen mellem badeværelse og køkken. Taksatoren fugtmålte med en Gann måler og målte op til 159 digits ved rørgennemføringer i væggene. Under køkkenvask målttes 15,1 % træfugtighed og kun 42 digits.

Oplysningerne i tilstandsrapporten

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bemærket følgende skader:

Pkt. 11 - Gulvbelægning er med mangelfuld vedhæftning i bruseniche og uden for det vandbelastede område.

Der er risiko for fugtindtrængning i de underliggende konstruktioner og dermed følgeskader.

Pkt. 12 - Gulvafløb er med synlig beton i bruseniche. Der er risiko for fugtindtrængning i omliggende konstruktioner og dermed følgeskader.

Pkt. 13 - Vandrør er med rust i rørsamlinger i sauna. Der er risiko for utæthed og følgeskader.

Alle skaderne har fået karakteren rød, som beskriver kritiske skader.

Taksatoren vurderer, at skadeårsagen formentlig skyldtes brud på rør eller utæt gulvbelægning.

Forsikringen dækker derfor ikke skader og følgeskader, som følge af oplysningerne i tilstandsrapporten.

Garanti fra VVS-mand

Klagers rådgiver meddelte i sin mail fra den 29. november 2021, at der før overtagelsen var tale om en utæthed på et rør under håndvasken på toilettet (bilag 14), som var udbedret før overtagelsen af ejendommen. Tilsyneladende var skaden ikke udbedret korrekt, da den samme skade nu er opstået igen.

Det skal bemærkes, at det fremgår af vilkårenes pkt. 5G, at forsikringen ikke dækker forhold, som forsikringstager enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, fx i forhold til sælger eller i henhold til de entrepriseretlige regler.

Vi skal bemærke, at såfremt klager kan fremlægge dokumentation på, at de har forsøgt at kræve forholdet dækket af VVS-manden, som før overtagelsen har stået for udbedring af utæt rør i badeværelset og fremsendt fakturaer herpå, og VVS-manden ikke efterfølgende har accepteret kravet, er vi indforstået med at tage stilling til dækning på ny efter evt. en genbesigtigelse af en taksator.

Såfremt klager ikke kan fremsende dokumentation herpå, dækker vi ikke det anmeldte forhold allerede af den grund, at klager ikke har forsøgt at kræve forholdet udbedret i henhold til tredjemands garanti jf. vilkårenes pkt. 5G.

Da klager endnu ikke har fremsendt dokumentationen, fastholder vi på nuværende tidspunkt, at forholdet ikke er dækket af forsikringen.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at de anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klagerens repræsentant har i brev af 25/7 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Først og fremmest skal vi gøre opmærksom på, at vi har modtaget selskabets høringsvar, som ikke kommer med nyt ift. dokumentation af de konkrete forhold, som vi har fremlagt af flere omgange og påpeget som konkrete skader.

Herudover skal vi oplyse om, at vi ikke kan tage selskabets selvtilgængede konklusion til følge. Selskabet skriver, at skaden er anmeldt efter overtagelsen af huset. Ja, det er der man opdager skaderne og det er således også den ordlyd en ejerskifteforsikring dækker efter; skader der var til stede ved overtagelsen, men som først viser sig efter overtagelse.

Skadenummer [1] – Lunker i tag**OBH har i sin rapport bl.a. noteret følgende:**

Ved rundgangen kunne vi konstatere at tagfladen over den vestvendte tilbygning fremstod ujævn/bølgede, se foto 3-5. Ved måling af spærafstand fra stige kunne vi konstatere en afstand på ca. 85 cm (i tegningsmaterialet er projekteret en afstand på ca. 60 cm). Det er vores umiddelbare vurdering, at årsagen til den ujævne tagbelægning skyldes en underdimensioneret spærkonstruktion eller nedbrudte lægter og afstandslister som følge af vandindtrængninger som følge af omfattende mosbegroninger. Tagfladen fremstod desuden med markante mosbegroninger. Ifølge BYG-ERFA erfaringsbladet 'begroninger' kan mosbegroninger/puder medfører risiko for indtrængende vand.

Det er for os at se en konkret skade, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Forsikrede kunne ikke være vidende om, at konstruktionen i sig selv var underdimensioneret og der var råd og nedbrudte lægter og afstandslister. Dette er en konkret skade jf. skadebegrebet og lovhjemmel i ejerskifteforsikring.

Der står taget har en nedbøjning, som kan påføre yderligere skade – men der er konkret vurderet det alene er en kosmetisk skade og der ikke er risiko eller en konkret underliggende skade.

Der er således konkluderet, at der ikke er nærliggende risiko for svigt eller skade – men det er forkert.

Den bygningsagkyndige har i tilstandsrapportens pkt. 4 bemærket følgende:

Tagflade har nedbøjning og skævhed på vestfløjen. Der vurderes ikke nærliggende risiko for svigt eller skade på omkringliggende bygningsdele. Det vurderes, at forholdet kan skyldes konstruktive indgreb foretaget i tagkonstruktionen eller fjernelse af understøttende skillevæg.

Vi må derfor oplyse om, at forholdet ikke er retvisende og der er fundet betydelige skader i konstruktionen som ikke nærmere er defineret, som udgør en skade, da dette opfylder skadebegrebet.

Der er således tale om en markant forkert beskrivelse, da der alene er beskrevet forhold, som udgør kosmetisk skade og som ikke vil forvolde skade eller svigt på omkringliggende bygningsdele. Men jf. OBH, da er der massive skader i konstruktionen, som er den direkte årsag til tagets deformation.

Der er i policen tale om følgende forbehold:

Forsikringen dækker ikke følgeskader der er opstået, som følge af konstruktive indgreb foretaget i tagkonstruktionen eller fjernelse af understøttende skillevæg, og som er anmærket i tilstandsrapportens skade 4.

Konklusion – Lunker i tag

OBH har allerede fastslået at skaderne skyldes andre forhold. 'Det er vores umiddelbare vurdering, at årsagen til den ujævne tagbelægning skyldes en underdimensioneret spærkonstruktion eller nedbrudte lægter og afstandslistes som følge af vandindtrængninger som følge af omfattende mosbegrøninger.'

Det kan således dokumenteres og fremlægges, at ordlyden i tilstandsrapporten ikke berammer de skader der er på det pågældende forhold. Det er således slet ikke nævnt eller i hvert fald markant forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Herudover er der ikke tale om konstruktive indgreb, som er skyld i tagets deformation. Altså kan selskabets klausul i policen ikke tages til følge, da der ikke er tale om fjernelse af understøttende skillevæg eller andre konstruktive indgreb i konstruktionen. Dette har OBH klarlagt.

Sluttelig har den byggesagkyndige konkluderet, at der ikke er eller vil ske skade på underliggende bygningsdele.

Der er altså her tale om et forhold, der ej er undtaget eller korrekt beskrevet, såfremt det overhovedet er nævnt. Dermed opfylder det vilkåret for dækning.

Skadenummer [3] – Utæthed i tagkonstruktion over udestue

OBH har i rapporten bemærket følgende

Ved eftergang af tagfladen over den konstaterede skade i udestuen, kunne vi konstatere at der manglede Fodblik. Ligeledes fremstod membranen på det faste undertag sprød og i ringe forfatning. Den anvendte membran vurderes ikke anvendelig som membran på undertag. Den registrerede skade i udestuen er umiddelbart placeret under skotrendens sammenbygning med udestuens tagflade, se foto 7. Sammenbygningen af de to tagflader vurderes tvivlsomt udført. Årsagen til den registrerede vandindtrængning skyldes formentlig en eller flere utætheder omkring sammenbygningen i kombination med mulige utætheder i skotrendens inddækninger.

Selskabet konstaterer efterfølgende:

Som det fremgår af rapporten fra OBH, skyldes den forhøjede fugt indvendig formentlig en eller flere utætheder omkring sammenbygningen i kombination med mulige utætheder i skotrendens

inddækninger. Ligeledes vurderes manglende inddækning ved skorsten at kunne medføre lokal fugt i tagkonstruktionen.

Konklusion – Utæthed i tagkonstruktion over udestue

Når man som forsikringstager overtager et hus, hvorved ovenstående ikke er nævnt i tilstandsrapport eller på anden vis indikeret ved overtagelsen, da er der her tale om en skade i ejerskifteforstand. Forholdet opfylder skadebegrebet, hvorpå selskabet må træde ind og udbedre de konkrete fundne områder udvendigt og fugtige og ødelagte forhold indvendigt.

Da der er konstateret en rød anmærkning ved skorsten, da vil vi ikke lade denne komme på tale – det er dog op til selskabet at løfte bevisbyrden for, at vandskaderne skulle stamme herfra – hvilket er usandsynligt henset til de steder, hvor vandet er trængt ind og hvor skaderne er opstået indvendigt.

Der er fundet konkret skader på taget, som udgør nærliggende risiko for yderligere skade, såfremt der ikke sættes ind med omfattende arbejder. Forhold som ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Herudover er der tale om forhold, hvor selskabet ikke kan påberåbe sig, vandskader fra skorsten, da det ikke er nærtliggende, at vandskader stammer fra denne fuge. Dette henset til det massivt større omfang, som OBH har konkluderet *'Årsagen til den registrerede vandindtrængning skyldes formentlig en eller flere utætheder omkring sammenbygningen i kombination med mulige utætheder i skotrendens inddækninger.'*

Altså kan skorsten og vandskade ikke stå alene! Der er andre forhold, som OBH konkluderer værende markant mere nærliggende. Sammenbygning.

Hvad angår selskabets undtagelse og klausul, da kan denne aldrig komme på tale, da det ville være det samme som at undtage hele gulvkonstruktioner, hvor man blot kan flytte et pynte tæppe (ikke fuldlagt tæppe). Det kan selskabet naturligvis ikke. Derfor måtte selskabet have vurderet taget efter sneens forsvinden eller sikret at der var grundlag for en klausul. Man kan ikke bare gætte sig til ting og undtage i flæng. Det går ikke.

Skadebegrebet

Det fremgår det af vilkårenes pkt. 4B, at forsikringen dækker 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, deformation, 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.

Som det også fremgår af OBH rapporten, er der tale om en skade på taget og årsagen til den indtrængende vand skyldes en eller flere utætheder omkring sammenbygningen i kombination med mulige utætheder i skotrendens inddækninger.

Vi må lade forstå, at forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten og selskabets klausul ikke undtager forholdet. Derfor er der dækning for udbedring af disse skader jf. vilkårets ordlyd.

Skadenummer [2] – Fugtskade i badeværelse

Af GDPR-grunde kan vi naturligvis ikke ligge en tredje part og tidligere ejers oplysninger op på sagen, men kan henvise til, at der jf. VVS er tale om en garanti der følger beboer ved udførsel. Der ved overgår garanti ikke til nuværende køber og der kan således ikke være tale om, at der er en garanti sag på denne.

Sagen er udbedret forud for tilstandsrapporten, hvorfor forholdet forventes at kunne holde. At der bryder forhold op, som er udbedret forud for købet, kan alene tilskrives ejerskifteforsikringen til udbedring.

Forhold som selskabets lister op i sin skrivelse er netop forhold som er skulle være udbedret af sælger, hvorfor der forefindes faktura herpå. Alligevel er forhold ikke udbedret, hvorfor der jf. tilstandsrapporten burde være udfærdiget en allonge herpå, dette er dog ikke sket.

Afrunding

Vi må i det store held henvise til Bilag A, hvor i der er en konkret gennemgang af reglerne og specificering.

Vi fastholder således vores krav mod selskabet, da der er tydelige tegn på forhold der er markant anderledes end de i tilstandsrapporten foreskrevne. Herudover vælger selskabets klausul at undtage andre forhold end dem som er årsag til skaderne.

Der fremkommer således ikke nyt i selskabets fremlagte akter, hvorfor vi ikke ser selskabet har løftet bevisbyrden for, at deres undtagelser og undtagelsesbestemmelser kan komme i spil. Derimod er det tydeligt, at forhold på matriklen skyldes andre forhold, som jf. skadebegrebet og ordlyden i vilkåret skal dækkes af selskabet. Vi imødeser således sagen snarlig tager sin afslutning."

Selskabet har i brev af 23/8 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Frida Forsikring A/S har modtaget klagers rådgivers høringssvar fra den 25. juli 2022. I det følgende følger vores bemærkninger:

Skadenummer [1] – Lunker i tag

Klagers rådgiver gør gældende, at når OBH i sin rapport anfører, at 'Det er vores umiddelbare vurdering, at årsagen til den ujævne tagbelægning skyldes en underdimensioneret spærkonstruktion eller nedbrudte lægter og afstandslisters som følge af vandindtrængninger som følge af omfattende mosbegroninger', bør forsikringen dække det anmeldte forhold.

Det skal bemærkes, at den bygningssagkyndige netop har beskrevet nedbøjningen i tagkonstruktionen med karakteren gul og har i den forbindelse bemærket følgende: *Tagflade har nedbøjning og skævhed på vestfløjen. Der vurderes ikke nærliggende risiko for svigt eller skade på omkringliggende bygningsdele. Det vurderes, at forholdet kan skyldes konstruktive indgreb foretaget i tagkonstruktionen eller fjernelse af understøttende skillevæg.*

Hertil skal det i den forbindelse bemærkes, at den bygningssagkyndige på side 8 i tilstandsrapporten har anført, at 'tagflade mod nord og nordvest er ikke besigtiget, fordi den er dækket med sne'.

Som følgende heraf er der i policen noteret følgende klausul/forbehold:

I tilstandsrapportens bemærkninger på side 7-9 'BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE', oplyser den byggesagkyndige, at der har været sne på flader ved besigtigelsen. Bygningsdele dækket af sne, betragter vi som ubesigtigede og derfor ikke omfattet af forsikringen. Forbeholdet kan revurderes, når sneen er væk og den byggesagkyndige kan besigtige fladerne. Det betyder, at den byggesagkyndige skal udarbejde en revision, som skal sendes til os. Når vi har modtaget revisionen udarbejder vi et revideret tilbud.

Der er ikke udarbejdet en allonge og den bygningssagkyndige har derfor ikke ved en genbesigtigelse kunne konstatere de omfattende mosbegroninger, som OBH har nævnt i deres rapport og evt. tilhørende risici for følgeskader.

Når der i policen er tale om et forbehold for tilstanden af tagbelægningen, dækker forsikringen ikke eventuelle råds-kader på spær og lægter, som OBH har noteret i deres rapport, da den bygningssagkyndige ikke har besigtiget tagfladen og vi har taget forbehold herfor.

Samlet fastholder vi, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen, da forholdet er nævnt i tilstandsrapporten og der samtidigt er noteret to forbehold i policen vedr. den anmeldte skade.

Skadenummer [3] – Utæthed i tagkonstruktion over udestue

Klagers rådgiver gør gældende, at når OBH beskriver, at 'Årsagen til den registrerede vandindtrængning skyldes formentlig en eller flere utætheder omkring sammenbygningen i kombination med mulige utætheder i skotrendens inddækninger.', bør forsikringen dække skaderne på sammenbygningen mv.

Vi skal bemærke, at forholdet omkring inddækningen er noteret med karakteren rød i tilstandsrapporten. Hertil har vi i policen jf. ovennævnte gennemgang taget forbehold for eventuelle skader ved taget som følge af, at taget var dækket af sne i forbindelse med bygningsgennemgangen.

Vi fastholder, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen som følge af anmærkningen i tilstandsrapporten sammenholdt med forbeholdet i policen, som vi fortsat finder, er gyldigt medtaget i policen. At forbeholdet er gyldigt, dokumenteres efter vores opfattelse af de fremsendte kendelser i vores høringsvar fra den 4. juli 2022.

Skadenummer [2] – Fugtskade i badeværelse (skade på rør)

Klager bemærker, at det ikke er muligt at rette et krav mod den udførende håndværker pga. håndværkeren, gør gældende, at ejendommen er blevet solgt.

Vi går i den forbindelse ud fra, at klager har forsøgt at rette et krav mod den udførende håndværker og forsikringen dækker derfor udbedringen af utætheden på røret.

Af erstatningen fratrækker vi selvrisikoen på 5.000 kroner. Såfremt arbejdet forbundet med det anmeldte forhold koster mindre end 5.000 kroner, er forholdet ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes punkt 5A, hvor det er noteret, at forsikringen ikke dækker forhold under 5.000 kroner.

Klager er velkommen til at indhente et tilbud på udbedringen og sende til os. Vi vil derefter vurdere, om tilbuddet kan godkendes.

Hertil dækker forsikringen rimelige omkostninger til klagers rådgiver forbundet med det anmeldte forhold i forbindelse med utætheden på røret. Klagers rådgiver er derfor velkommen til at fremsende et forslag til afregning af hans bistand forbundet med dette punkt.

Vi afventer ankenævnets kendelse

Vi har ingen yderligere bemærkninger og klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Til dette har klagerens repræsentant fremsendt brev af 20/9 2022, hvori det bl.a. er anført:

"Først og fremmest skal vi gøre opmærksom på, at vi har modtaget selskabets høringssvar, som ikke kommer med nyt ift. dokumentation af de konkrete forhold, som vi har fremlagt af flere omgange og påpeget som konkrete skader.

Skadenummer [1] – Lunker i tag

Det skal gøres helt klart, at når selskabet fortsat fremhæver en fremsat ordlyd i tilstandsrapporten, da skal vi henlede Ankenævnets opmærksomhed på netop den kritikse del i beskrivelsen, som udgør en nævneværdig og markant fejl i beskrivelsen.

- *'Der vurderes ikke nærliggende risiko for svigt eller skade på omkringliggende bygningsdele'.*

Der er således ikke muligt ud fra rapportens tekst at vide der skulle være skader på loftet ved overtagelsen. Heri ligger netop ordlyden om, at man skal kunne stole på en tilstandsrapport. Bemærk herudover at der slet ikke kommenteres på mosbegroning. Altså kan denne næppe have været årsag, da byggesagkyndig på det pågældende tidspunkt således ville have set skaderne på loftet.

Men da det er statiske bevægelser i bygningen, som sker grundet en fjernet bærende bygningsdel – da er der tale om forhold der dækkes af ejerskifteforsikringen.

Bemærk, at ordlyden i tilstandsrapporten skal beskrive det konkrete bygningselement eller skadeområde. Det gør det ikke. Skaden er massiv og skyldes fjernelse af vigtig bærende del i huset, som derved påvirker klimaskærmen og konstruktionen heraf. Den del som omhandler klimaskærmen og konstruktionen heraf, er ikke nævnt i tilstandsrapporten og kan således ikke afvises heri. Ydermere fremgår det direkte, at der ikke vurderes nærliggende risiko for svigt eller skade – hvilket er stik imod de faktiske forhold på matriklen.

Sluttelig skal det siges, at uvildig ingeniør, OBH Gruppen, har konkluderet selvsamme årsag, hvorfor forholdet naturligvis skal dækkes på ejerskifteforsikringen, da der er sket en skade, der er ydermere risiko for nærliggende skade på øvrige bygningsdele og sluttelig opfylder kriteriet skadebegrebet i vilkåret.

Det kan ej heller tages til følge, at den byggesagkyndige ikke hr kunne besigtige tagets nærmere beskaffenhed grundet snefald. Der er skader som fremgår indvendig, hvorfor disse ville være synlige ved blot en enkelt kig ind i tagrum. At byggesagkyndig ikke har formået at foretage et sådan reelt eftersyn, kan ikke ligge sikrede til last.

BEMÆRK: Nedenstående undtager ikke dækning jf. ejerskifteforsikringen.

BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

Hvis der er bygningsdele eller rum, der normalt er tilgængelige, men som den bygningssagkyndige i denne gennemgang ikke har kunnet besigtige, er de ikke omfattet af eftersynet.

Beboelse

Tag: Tagflade mod nord og nordvest er ikke besigtiget, fordi den er dækket med sne.

Loftrum mod vest: Er besigtiget fra adgangslem på grund af manglende gangbro/sikkert underlag.

Loftrum mod øst: Er besigtiget fra adgangslem på grund af manglende gangbro/sikkert underlag.

Krybekælder: Er ikke besigtiget på grund af manglende adgangslem.

BEMÆRK: nedenstående undtages for dækning ved ejerskifteforsikringen.

BYGNINGSDELE, DER VAR GJORT UTILGÆNGELIGE UNDER BYGNINGSEFTERSYNET

Hvis bygningsdele eller rum er gjort utilgængelige under eftersynet, kan den bygningssagkyndige ikke besigtige dem. Af denne årsag er de ikke omfattet af eftersynet og er normaltvis ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Ingen rum eller bygningsdele, var gjort utilgængelige

Det kan altså konkluderes, at den byggesagkyndige ved sin gennemgang har haft mulighed for at besigtige taget indefra samt med ydre påvirkning og dermed fremkomme med en konklusion herpå. Deraf ordlyden omkring taget.

Havde den byggesagkyndige foretaget en reel inspektion af taget beskaffenhed indefra, da ville dette være ham synligt og ordlyden ville således være en anden samt rødt hus/K3.

Ovenstående giver alene anmærkning om, at tag alene er besigtiget i et vidst omfang. Men undtager ikke dækning i ejerskifteforsikringen. Der er ej heller klausul herom i policen.

Skadenummer [3] – Utæthed i tagkonstruktion over udestue

Selskabet oplyser de ikke dækket skader i tag/tagkonstruktion over udestue, da denne står i tilstandsrapporten. Det forekommer os bekymrende, da vi ikke ser en sådan fremhævnning heri.

Ankenævnet for Forsikring

15.

98323

BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Tagbelægningen er skævtliggende særligt ved tagfod på vestfløjen.	Skaden er af mindre omfang. Der vurderes ikke risiko for følgeskader.	-
2		Inddækning er manglende ved skorsten mod nordvest.	Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader.	-
3		Tagnedløb er ikke ført til terræn mod nord og mod syd.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling og på sigt følgeskader.	Der er skade på underliggende konstruktion.
4		Tagflade har nedbøjning og skævhed på vestfløjen.	Der vurderes ikke nærliggende risiko for svigt eller skade på omkringliggende bygningsdele.	Det vurderes, at forholdet kan skyldes konstruktive indgreb foretaget i tagkonstruktionen eller fjernelse af understøttende skillevæg.
5		Der er trænedbrydning bl.a. i dækbrædder mod øst.	Der er risiko for skadesudvikling.	-

BEMÆRK: selskabet må fremkomme med en konkret dokumentation for, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten. Man kan ikke bare fremkomme med forhold der ikke er nævnt nogen steder og tage forbehold herfor.

OBH beskriver, at 'Årsagen til den registrerede vandindtrængning skyldes formentlig en eller flere utætheder omkring sammenbygningen i kombination med mulige utætheder i skotrendens inddækninger.'

Jeg ser ikke skotrende eller dennes inddækninger nævnt i tilstandsrapporten. Af samme grund ser jeg selskabet skal dække skaden og de følger der er heraf.

Skadenummer [2] – Fugtskade i badeværelse (skade på rør)

Vi vil fremsende tilbud på udbedring jf. selskabets oplysninger.

Vi afventer ankenævnets kendelse

Vi har ingen yderligere bemærkninger og klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Hertil har selskabet i brev af 10/10 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Frida Forsikring A/S har modtaget klagers rådgivers høringsvar fra den 20. september 2022. Vi skal i den forbindelse beklage, at vi svarer nu, da ankenævnets frist for besvarelse fra den 8. oktober 2022.

I det følgende følger vores bemærkninger:

Skadenummer [1] – Lunker i tag

Vi har ikke yderligere bemærkninger.

Skadenummer [3] – Utæthed i tagkonstruktion over udestue

Som det fremgår af rapporten fra OBH, skyldes vandindtrængningen formentlig en eller flere utætheder omkring sammenbygningen i kombination med mulige utætheder i skotrendens inddækninger.

Klagers rådgiver gør i den forbindelse gældende, at skotrenden eller dens inddækninger ikke er nævnt i tilstandsrapporten og dermed bør forsikringen dække skaderne.

I den forbindelse skal det bemærkes, at skotrenden befinder sig på tagfladen, til brug for afvanding mellem to af tagfladerne.

Som vi tidligere har bemærket, var tagfladen og dermed også skotrenden og skotrendens inddækning dækket af sne i forbindelse med den bygnings sagkyndiges gennemgang af ejendommen og har derfor taget forbehold herfor i policen, hvorfor vi fastholder vores tidligere afgørelse i sagen.

Vi har ingen yderligere bemærkninger og klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag.

Heroverfor har klagerens repræsentant i brev af 2/11 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Først og fremmest skal vi gøre opmærksom på, at vi har modtaget selskabets hørings svar, som ikke kommer med nyt ift. dokumentation af de konkrete forhold, som vi har fremlagt af flere omgange og påpeget som konkrete skader.

Skadenummer [1] – Lunker i tag

Vi har ikke yderligere og henviser til tidligere gennemgang heraf, som fuldt oplyser om forhold og betragtninger omkring sandsynliggørelse vedr. skadeårsag og opfyldt skadebegreb.

Skadenummer [3] – Utæthed i tagkonstruktion over udestue

OBH beskriver, at *'Årsagen til den registrerede vandindtrængning skyldes formentlig en eller flere utætheder omkring sammenbygningen i kombination med mulige utætheder i skotrendens inddækninger.'*

OBH skriver helt korrekt, at der er tale om en skade i og omkring sammenbygningen – i kombination med skotrenden. Det er således ikke taget der nævnes, men en selvstændig konstruktion.

Skotrenden er det indadgående knæk i tagfladen – og altså ikke en del af taget, hvor f.eks. en kvist eller et baghus skærer sig ind i taget. Skotrender opsamler vand fra store dele af tagfladen. Der er således ikke tale om en del af taget, men en selvstændig del, som afvander selve taget., hvor tagets samlinger mødes.

Vi finder, at dækning for bygningsdele, der ikke er blevet besigtiget, kun er undtaget, hvor den pågældende bygningsdel skønnes gjort utilgængelig.

Undtagelsen er derfor ikke anvendelig i nærværende tilfælde, idet taget ikke var gjort utilgængelig, men derimod umulig at besigtige pga. sne.

Idet selskabet ikke har taget forbehold for bygningsdelen med henvisning til tilstandsrapporten, er bygningsdelen omfattet af forsikringens dækningsområde."

Selskabet har herefter i brev af 18/10 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers rådgiver gør gældende, at skotrenden ikke er en del af taget og derfor ikke er en del af forbeholdet nævnet i policen.

Vi skal bemærke, at det fremgår af forbeholdet i policen, 'at der har været sne på flader ved besigtigelsen. Bygningsdele betragter vi som ubesigtigede og er derfor ikke dækket af forsikringen. Forbeholdet kan revurderes, når sneen er væk og den byggesagkyndige kan besigtigede fladerne. Det betyder, at den bygningssagkyndige skal udarbejde en revision, som kan sendes til os. Når vi har modtaget revisionen udarbejder vi et tilbud'.

Som det fremgår af forbeholdet, har vi tilbudt klager, at vi revurderer forbeholdet, når sneen var væk, hvilket klager har valgt ikke at tage imod. Forbeholdet er derfor fortsat i kraft.

Set i forhold til, at skotrenden efter vores opfattelse er en integreret del af selve tagfladerne og også har været dækket af sne ved bygningsgangen, fastholder vi, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen som følge af policeforbeholdet.

Hertil anfører OBH alene, at der muligvis er tale om utætheder i skotrenden.

Klager har i den forbindelse efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper bevisbyrden form at der er tale om en dækningsberettiget skade. Da klager ikke har dokumenteret, at der reelt er tale om utætheder i skotrenden fastholder vi ligeledes, at forholdet ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4B.

Vi har ingen yderligere bemærkninger og klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Hertil har klagerens repræsentant i brev af 29/11 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget selskabets høringssvar, som ikke giver anledning til yderligere. Derfor skal vi bede Ankenævnet overtage sagen til en endelig vurdering.

At selskabet mener taget ikke kunne besigtiges og derved ikke er medforsikret holdet ikke. Det fremgår klart og tydeligt, at der ikke er nogen bygningsdele der er gjort utilgængelige. Derved er ingen bygningsdele undtaget af dækning.

Ankenævnet for Forsikring

18.

98323

BYGNINGSDELE, DER VAR GJORT UTILGÆNGELIGE UNDER BYGNINGSEFTERSYNET

Hvis bygningsdele eller rum er gjort utilgængelige under eftersynet, kan den bygningssagkyndige ikke besigtige dem. Af denne årsag er de ikke omfattet af eftersynet og er normalvis ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Ingen rum eller bygningsdele, var gjort utilgængelige

BEMÆRK ORDLYD: IKKE DÆKKET AF EJERSKIFTEFORSIKRINGEN.

Hvis selskabet mener, at taget er undtaget af dækning, fordi den byggesagkyndige ikke kunne besigtige det, da tager selskabet fuldstændig fejl. Det fremgår endog tydeligt, at da er taget ikke omfattet af eftersynet. Det undtager dog ikke dækning for taget.

BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

Hvis der er bygningsdele eller rum, der normalt er tilgængelige, men som den bygningssagkyndige i denne gennemgang ikke har kunnet besigtige, er de ikke omfattet af eftersynet.

Beboelse

Tag: Tagflade mod nord og nordvest er ikke besigtiget, fordi den er dækket med sne.

Loftrum mod vest: Er besigtiget fra adgangslem på grund af manglende gangbro/sikkert underlag.

Loftrum mod øst: Er besigtiget fra adgangslem på grund af manglende gangbro/sikkert underlag.

Krybekælder: Er ikke besigtiget på grund af manglende adgangslem.

BEMÆRK ORDLYD: IKKE OMFATTET AF EFTERSYNET.

Selskabet henviser i dets skrivelse til følgende;

Vi skal bemærke, at det fremgår af forbeholdet i policen, 'at der har været sne på flader ved besigtigelsen. Bygningsdele betragter vi som ubesigtigede og er derfor ikke dækket af forsikringen.

Ovenstående konklusion fra selskabet er således direkte i modstrid med den konkrete lovtekst i tilstandsrapporten og reglerne her på.

Vi må i det hele henvise til vor tidligere skrivelse herom, som følger ordlyden i tilstandsrapporten samt reglerne på området;

Vi finder, at dækning for bygningsdele, der ikke er blevet besigtiget, kun er undtaget, hvor den pågældende bygningsdel skønnes gjort utilgængelig.

Undtagelsen er derfor ikke anvendelig i nærværende tilfælde, idet taget ikke var gjort utilgængelig, men derimod umulig at besigtige pga. sne.

Idet selskabet ikke har taget forbehold for bygningsdelen med henvisning til tilstandsrapporten, er bygningsdelen omfattet af forsikringens dækningsområde."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 14/2 2021 fremgår bl.a.:

"Bemærkninger

Nedenfor kan du læse om bygninger og bygningsdele, som af forskellige årsager ikke er besigtiget.

...

Bygningsdele, som den bygningssagkyndige ikke kunne besigtige

Hvis der er bygningsdele eller rum, der normalt er tilgængelige, men som den bygningssagkyndige i denne gennemgang ikke har kunnet besigtige, er de ikke omfattet af eftersynet.

Beboelse

Tag: Tagflade mod nord og nordvest er ikke besigtiget, fordi den er dækket med sne.

...

Skader uden på beboelse

Beboelse – tag

Nr.1

Vurdering Gråt hus

Skade Tagbelægningen er skævtliggende særligt ved tagfod på vestfløjen.

Risiko Skaden er af mindre omfang. Der vurderes ikke risiko for følgeskader.

...

Nr.2

Vurdering Rødt hus

Skade Inddækning er manglende ved skorsten mod nordvest.

Risiko Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader.

...

Nr.3

Vurdering Gult hus

Skade Tagnedløb er ikke ført til terræn mod nord og mod syd.

Risiko Der er risiko for yderligere skadesudvikling og på sigt følgeskader.

Bemærkning Der er skade på underliggende konstruktion.

Nr.4

Vurdering Gult hus

Skade Tagflade har nedbøjning og skævhed på vestfløjen.

Risiko Der vurderes ikke nærliggende risiko for svigt eller skade på omkringliggende bygningsdele.

Bemærkning Det vurderes, at forholdet kan skyldes konstruktive indgreb foretaget i tagkonstruktionen eller fjernelse af understøttende skillevæg.

Nr.5

Vurdering Gult hus

Skade Der er trænedbrydning bl.a. i dækbrædder mod øst.

Risiko Der er risiko for skadesudvikling."

Af police af 25/3 2021 fremgår bl.a.:"**Forbehold**

For denne police gælder disse forbehold/klausuler

Forsikringen dækker ikke følgeskader der er opstået, som følge af konstruktive indgreb foretaget i tagkonstruktionen eller fjernelse af understøttende skillevæg, og som er anmærket i tilstandsrapportens skade 4. Når der er foretaget konstruktive indgreb i tagkonstruktionen eller blevet fjernet understøttende skillevæg kan det forårsage svigt af bæreevne, og medføre skader i bygningens konstruktion. Forsikringen omfatter ikke denne risiko.

I tilstandsrapportens bemærkninger på side 7-9 'BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE', oplyser den byggesagkyndige, at der har været sne på flader ved besigtigelsen. Bygningsdele dækket af sne, betragter vi som ubesigtigede og derfor ikke omfattet af forsikringen. Forbeholdet kan revurderes, når sneen er væk og den byggesagkyndige kan besigtige fladerne. Det betyder, at den byggesagkyndige skal udarbejde en revision, som skal sendes til os. Når vi har modtaget revisionen udarbejder vi et revideret tilbud."

Af OBH-gruppens bygningsundersøgelse af 9/2 2022 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Baggrund

Den 21. januar 2022 har OBH Rådgivende Ingeniører på ovenstående adresse foretaget bygningsundersøgelse af tagkonstruktionen i forlængelse af konstateret skade.

Der er tale om et sommerhus med et samlet boligareal på 85 m² som ifølge BBR-meddelelse er opført i 1974 og til/ombygget i 1995, se foto 1-2. Ifølge tegningsmateriale indhentet på kommunens

digitale byggesagsarkiv er ejendommen oprindelig opført med krybekælder og støbte fundamenter.

Krybekælder bund er udført som 8 cm klaplag støbt på plastfolie. Ydervægge er udført som lette skeletvægge isoleret med ca. 70 mm mineraluld og udvendig vandret Klink beklædning. Tagkonstruktion over den oprindelige ejendom er ifølge tegningsmateriale udført som gitterspærskonstruktion med 1,5x4' spær med en indbyrdes afstand på 60 cm. Tagkonstruktionen er tækket med sorte cementtagsten. Ifølge tegningsmateriale er den udførte tilbygning fra 1995, orienteret mod vest, opført med tilsvarende konstruktioner, dog er ydervægge udført med øget isolering.

Ifølge det oplyste blev nærværende ejendom handlet i foråret 2021. Efter overtagelsen har forsikringstagere (FT) registreret en utæthed i tagkonstruktion over udestue. Der oplyses om periodevis vandindtrængning i forbindelse med nedbør og vindpåvirkning. Forholdet blev anmeldt til både hus- og ejerskifteforsikring. I sommeren 2021 foretog håndværkere på vegne af husforsikring blotlægning af loftkonstruktion i udestue. Herefter er der konstateret nedbrydninger i tagkonstruktionens tagbrædder forårsaget af råd. Ejerskifteforsikring har indledningsvis afvist forholdet som følge af anmærkninger i tilstandsrapporten. Der er imidlertid opstået uenighed om ejerskifteforsikrings afgørelse vedrørende vandindtrængning i tagkonstruktion og vi, OBH Rådgivende ingeniører, er blevet rekvireret til at foretage en undersøgelse af tagkonstruktionen for vurdering af skadens årsag og omfang.

Tilstede ved besigtigelsen var forsikringstagere samt undertegnede fra OBH Rådgivende Ingeniører.

Formål

Formålet med besigtigelsen var at foretage en nærmere undersøgelse af ejendommens tagkonstruktion med henblik på kortlægning af skadeårsag samt omfang.

Vedlagte bilag

Bilag 1: Foto 1-15

Bilag 2: Tegningsbilag

Undersøgelsesresultater

I det følgende henvises til tegnings- og fotobilag. Bagest i rapporten findes en notits om fugt og anvendt måleudstyr. Vi har ved nærværende undersøgelse ikke udtaget prøver til undersøgelse på laboratorium.

Udvendig undersøgelse

Ved udvendig undersøgelse af sommerhusets tagkonstruktion kunne vi generelt observere en tagflade som bærer præg af tidens tand. Ifølge det indhentede tegningsmateriale er ejendommen projekteret med betontagsten tilbage i 1974, hvorfor vi formoder at den aktuelle tagbelægning formentlig er original – dvs. ca. 48 år gammel. I den forbindelse kan vi oplyse, at levetiden for betontagsten almindeligvis vurderes at være ca. 50 år.

Ved rundgangen kunne vi konstatere at tagfladen over den vestvendte tilbygning fremstod ujævn/bølgende, se foto 3-5. Forholdet er nævnt i tilstandsrapportens pkt. 4 med et gult hus. Ved måling af spærafstand fra stige kunne vi konstatere en afstand på ca. 85 cm (i tegningsmaterialet er projekteret en afstand på ca. 60 cm). Det er vores umiddelbare vurdering, at årsagen til den ujævne tagbelægning skyldes en underdimensioneret spærkonstruktion eller nedbrudte lægter og afstandslisters som følge af vandindtrængninger som følge af omfattende mosbegrøninger. Tagfladen fremstod desuden med markante mosbegrøninger. Ifølge BYG-ERFA erfaringsbladet 'begrøninger' kan mosbegrøninger/puder medfører risiko for indtrængende vand.

Ved eftergang af tagfladen over den konstaterede skade i udestuen, kunne vi konstatere at der manglede fodblik (generel mangel), se foto 6. Ligeledes fremstod membranen på det faste undertag

sprødt og i ringe forfatning. Den anvendte membran vurderes ikke anvendelig som membran på undertag. Den registrerede skade i udestuen er umiddelbart placeret under skotrendens sammenbygning med udestuens tagflade, se foto 7. Sammenbygningen af de to tagflader vurderes tvivlsomt udført. Årsagen til den registrerede vandindtrængning skyldes formentlig en eller flere utætheder omkring sammenbygningen i kombination med mulige utætheder i skotrendens inddækninger. Ligeledes vurderes manglende inddækning ved skorstenen at kunne medføre lokal fugt i tagkonstruktionen, anført som rødt hus i tilstandsrapportens pkt. 2.

Ved visuel besigtigelse fra stige, kunne vi ikke registrere umiddelbare skader på spærkonstruktioner

i de to tagrum, se foto 8. Tagrummet var ikke tilgængeligt som følge af manglende gangbro. Det kunne konstateres at der var udlagt en plastik-dampspærre mod boligen og at loftkonstruktionen var isoleret med ca. 100 mm mineraluld. På underside af tagbrædder kunne der lokalt konstateres misfarvninger som formentlig skyldes utilstrækkelig ventilation i tagrummet.

Indvendig undersøgelse

Ved den indvendige besigtigelse fremviste FT indledningsvis skaden i det faste undertag i den blotlagte tagkonstruktion over udestuen, se foto 9. I den blotlagte del af tagkonstruktionen var der indikationer på flere men dog begrænsede utætheder i tagfladen. Den anmeldte skade i udestuen omfattede ca. 1 m² synligt nedbrudt bræddeundertag, se foto 10. Vi gør opmærksom på at skaden ikke kunne omfangsbestemmes i sin helhed grundet manglende blotlægning af loft mod tilbygning. Aktuelle fugtmålinger foretaget med indstiks- og kapacitiv fugtmålinger viste opfugtninger >28% i skadeområdet, hvilket indikerer en aktuel utæthed, se foto 11-12.

Det blev ved besigtigelsen oplyst, at entreprenøren som har nedtaget loftet i udestuen, har en formodning om at skaden fortsætter længere ind i konstruktionen mod tilbygningen. Stikprøvevis overflademålinger i sommerhusets profilbræddeløfter viste hovedsageligt acceptable niveauer på ca. 10% træfugt, se foto 13. I et større område i tilbygningen mod skadeområdet kunne der dog måles forhøjede niveauer som indikerer mulig opfugtning fra tagkonstruktionen, se foto 14 samt blå markering på tegningsbilaget. Ligeledes konstateres der i øvre del af skillevæg mellem

tilbygning og udestuen et mindre område på ca. 1-2 m² med lettere forhøjede fugtniveauer sammenlignet med referencemålinger, se foto 15.

Vurdering og konklusion

På baggrund af nærværende undersøgelsesresultater kan vi konstatere styrkesvækkende rådan-greb i tagbrædder som undertag over udestue. På baggrund af besigtigelsen er det vores vurde-ring, at årsagen til den registrerede skade skyldes en eller flere utætheder i skotrende og/eller utæt sammenbygning mellem tagfladerne på tilbygning og oprindelig bygning. Desforuden vurde-res den anvendte membran på undertag i udestuen som værnede i ringe kvalitet. Utætheder i tagsten som følge af ælde og derved lokal vandindtrængning via utilstrækkelig membran kan der-for heller ikke afvises.

Som anført i ovenstående vurderes flere løsninger i den omhandlende tagkonstruktion som tvivl-somt udført, muligvis som selvbyg. Det er vores vurdering at selve tagfladen og membran på un-dertaget for udskiftningsparat. Som følge af den ujævne tagbelægning over tilbygning anbefaler vi umiddelbart at denne udskiftes til en lettere løsning som tagpap eller bølgeeternit plader i forbin-delse med renovering. På baggrund af besigtigelsen kunne skadens endelige omfang ikke afgøres som følge af manglende blotlægning af lofter i tilbygning. For endelig omfangsbestemmelse skal profilbræddeloft i gangareal mod skadeområdet blotlægges lokalt – indledningsvis 1-2 m². Heref-ter kan en endelig handlingsplan udarbejdes.

Tagfladen over det omhandlende skadesområde ved udestue er ikke undersøgt ved udarbejdelse af den gældende tilstandsrapport som følge af sne ved besigtigelsestidspunktet – 'Tag: Tagflade mod nord og nordvest er ikke besigtiget, fordi den er dækket med sne'. Som anført i tilstandsrap-portens betingelser, er forhold som er gjort utilgængelige ikke omfattet af forsikringen."

Af selskabets taksatorrapport af 29/6 2022 fremgår bl.a.:

"1. Taksatorrapport – lunger i tagfladen

...

4. Anmeldelse/beskrivelse af skade

Kunden anmelder den 11082021 følgende. Taget ud mod vejen har større lunger i tagfladen og på indvendige side af loft. Ved besigtigelsen kunne jeg konstatere at der på tagflader mod nord og mod syd var en tydelig nedbøjning på midten - det er i vestfløjen.

5. Årsag til skade samt omfang + foto af forholdet

Skadeårsagen er ikke umiddelbar lokalisierbar da taglemmen i vestgavlen ikke var oplukkelig

...

OBH har den 21. januar 2022 genbesigtiget ejendommen og skriver: Tagkonstruktion over den op-rindelige ejendom er ifølge tegningsmateriale udført som gitterspærskonstruktion med 1,5 x 4' spær med en indbyrdes afstand på 60 cm. Tagkonstruktionen er tækket med sorte cementtag-sten. Ifølge tegningsmateriale er den udførte tilbygning fra 1995, orienteret mod vest, opført med tilsvarende konstruktioner, dog er ydervægge udført med øget isolering. Ved måling af spæraf-stand fra stige kunne vi konstatere en afstand på ca. 85 cm (i tegningsmaterialet er projekteret en afstand på ca. 60 cm). Det er vores umiddelbare vurdering, at årsagen til den ujævne tagbelæg-ning skyldes en underdimensioneret spærkonstruktion eller nedbrudte lægter og afstandslister som følge af vandindtrængninger som følge af omfattende mosbegroninger. Tagfladen fremstod

desuden med markante mosbegroninger. Ifølge BYG-ERFA erfaringsbladet 'begroninger' kan mosbegroninger/puder medfører risiko for indtrængende vand.

Forholdet er afvist i brev af 22. marts 2022 til [klagerens repræsentant] og kunden

6. Udbedring og omkostninger

Ikke estimeret.

7. Vurdering af regres (førstehåndsvurdering)

Nej, ingen mulighed for regres.

I TR nævnes følgende:

Skade 1: Tagbelægningen er skævtliggende særligt ved tagfod på vestfløjen. Skaden er af mindre omfang. Der vurderes ikke risiko for følgeskader

Og

Skade 4: Tagflade har nedbøjning og skævhed på vestfløjen. Der vurderes ikke nærliggende risiko for svigt eller skade på omkringliggende bygningsdele. Det vurderes, at forholdet kan skyldes konstruktive indgreb foretaget i tagkonstruktionen eller fjernelse af understøttende skillevæg.

Samt

Skade 15: Loftet hænger mod sydvest. Loftet hænger på midten. Loftet giver ikke efter ved tryk og det vurderes at der er sammenhæng med nedbøjning og skævhed i tagfladen.

8. Yderligere oplysninger og vurdering af forholdet

Jeg har afvist forholdet jvf. Mail af 21/09/2021 og Forholdet er afvist af skadeafdelingen i brev af 22. marts 2022 til [klagerens repræsentant] og kunden

9. Interne noter til besigtigelsen

Forbehold/ Klausul i policen:

Forsikringen dækker ikke følgeskader der er opstået, som følge af konstruktive indgreb foretaget i tagkonstruktionen eller fjernelse af understøttende skillevæg, og som er anmærket i tilstandsrapportens skade 4. Når der er foretaget konstruktive indgreb i tagkonstruktionen eller blevet fjernet understøttende skillevæg kan det forårsage svigt af bæreevne, og medføre skader i bygningens konstruktion. Forsikringen omfatter ikke denne risiko. I tilstandsrapportens bemærkninger på side 7-9 'BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE', oplyser den byggesagkyndige, at der har været sne på flader ved besigtigelsen. Bygningsdele dækket af sne, betragter vi som ubesigtigede og derfor ikke omfattet af forsikringen. Forbeholdet kan revurderes, når sneen er væk og den byggesagkyndige kan besigtige fladerne. Det betyder, at den byggesagkyndige skal udarbejde en revision, som skal sendes til os. Når vi har modtaget revisionen udarbejder vi et revideret tilbud.

Der ses ikke modtaget nogen allonge.

10. Aftale med kunden

Hvad er der aftalt med kunden: Ingen aftaler"

Af selskabets taksatorrapport af 29/6 2022 fremgår bl.a.:

"1. Taksatorrapport – Utætheder ved udestuens tag

...

4. Anmeldelse/beskrivelse af skade

Kunden anmelder den 11082021 følgende: Tagfladen mod vest, er utæt og der drypper med vand på indvendig side fra loftet.

Byggesagkyndig har målt højt fugtighed i træet, og der ses skimmeldannelse på indvendig side af loftet, det samme gælder ved udhængsbrædderne. Der er også rådske i terrassedøren.

Der suppleres med følgende jf. mail af 20. august 2021 fra din rådgiver: Taget er utæt og skal tages op og kontrolleres for fugt og skimmel i hele tagkonstruktion. Derudover skal gulv optages og ligges på ny da regnvandet har opfugtet trægulvet og givet sprækker samt fået enkelte samlinger til at gå op. Derudover er der gået råd i døren da det bliver vandpåvirket af utætheden i taget hvor vandet afledes fra udhængsbrædder langs dørparti.

Ved besigtigelsen kunne jeg konstatere at tagbelægning er betontagsten oplagt på fast undertag i form af tagpap. Ved skotrendes ses ingen brug af RUFA kit og ved skorsten ses ingen brug af RIFA kit mellem tagsten og underliggende undertag. Der ses skævheder og mindre rådske på vindskede mod nord. Terrassedør har rådske i bundstykke og i bundramme. Indvendigt ses at der i en udestue sammenbygget med beboelsen i sommerhuset var nedtaget lofter. Tagpapunderlaget i form af brædder var synlig, der ses tegn på opfugtede underbrædder ved udhæng mod nord og udfor terrassedør samt under skotrende udløb.

5. Årsag til skade samt omfang + foto af forholdet

Skadeårsagen vurderes at skyldes utætheder omkring stålskorsten og ved udhæng samt muligvis ved skotrende.

...

OBH har den 21. januar 2022 genbesigtiget ejendommen og skriver:

Ved den indvendige besigtigelse fremviste FT indledningsvis skaden i det faste undertag i den blotlagte tagkonstruktion over udestuen. I den blotlagte del af tagkonstruktionen var der indikationer

på flere men dog begrænsede utætheder i tagfladen. Den anmeldte skade i udestuen omfattede ca. 1 m² synligt nedbrudt bræddeundertag. Vi gør opmærksom på at skaden ikke kunne omfangsbestemmes i sin helhed grundet manglende blotlægning af loft mod tilbygning. Aktuelle fugtmålinger foretaget med indstiks- og kapacitiv fugtmålinger viste opfugtninger >28% i skadeområdet, hvilket indikerer en aktuel utæthed. Det blev ved besigtigelsen oplyst, at entreprenøren som har nedtaget loftet i udestuen, har en formodning om at skaden fortsætter længere ind i konstruktionen mod tilbygningen. Stikprøvevis overflademålinger i sommerhusets profilbræddeløfter viste hovedsageligt acceptable niveauer på ca. 10% træfugt. Ligeledes konstateres der i øvre del af skillevæg mellem tilbygning og udestuen et mindre område på ca. 1-2 m² med lettere forhøjede fugtniveauer sammenlignet med referencemålinger. På baggrund af besigtigelsen er det vores vurdering, at årsagen til den registrerede skade skyldes en eller flere utætheder i skotrende og/eller utæt sammenbygning mellem tagfladerne på tilbygning og oprindelig bygning

6. Udbedring og omkostninger

Ikke estimeret.

7. Vurdering af regres (førstehåndsvurdering)

Nej, ingen mulighed for regres.

I TR nævnes følgende: I din tilstandsrapport nævnes det at: Inddækning er manglende ved skorsten mod nordvest. Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader. Og Der er trænedbrydning bl.a. i dækbrædder mod øst. Der er risiko for skadesudvikling. Samt Der er trænedbrydning i terrassedør mod nordvest Der er risiko for yderligere skadesudvikling og på sigt følgeskader. Og Ventilationsriste er placeret for tæt på terræn mod sydvest. Der er risiko for indtrængning af overfladevand, der kan medføre skader i gulvkonstruktion.

8. Yderligere oplysninger og vurdering af forholdet

Jeg har afvist forholdet jvf. Mail af 21092021 og Forholdet er afvist af skadeafdelingen i brev af 22. marts 2022 til [klagerens repræsentant] og kunden.

Tagfladen over det omhandlende skadesområde ved udestue er ikke undersøgt ved udarbejdelse af den gældende tilstandsrapport som følge af sne ved besigtigelsestidspunktet – 'Tag: Tagflade mod nord og nordvest er ikke besigtiget, fordi den er dækket med sne'. Som anført i tilstandsrapportens betingelser, er forhold som er gjort utilgængelige ikke omfattet af forsikringen.

9. Interne noter til besigtigelsen

Forbehold/ Klausul i policen: Forsikringen dækker ikke følgeskader der er opstået, som følge af konstruktive indgreb foretaget i tagkonstruktionen eller fjernelse af understøttende skillevæg, og som er anmærket i tilstandsrapportens skade 4. Når der er foretaget konstruktive indgreb i tagkonstruktionen eller blevet fjernet understøttende skillevæg kan det forårsage svigt af bæreevne, og medføre skader i bygningens konstruktion. Forsikringen omfatter ikke denne risiko.

I tilstandsrapportens bemærkninger på side 7-9 'BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE', oplyser den byggesagkyndige, at der har været sne på flader ved besigtigelsen. Bygningsdele dækket af sne, betragter vi som ubesigtigede og derfor ikke omfattet af forsikringen. Forbeholdet kan revurderes, når sneen er væk og den byggesagkyndige kan besigtige fladerne. Det betyder, at den byggesagkyndige skal udarbejde en revision, som skal sendes til os. Når vi har modtaget revisionen udarbejder vi et revideret tilbud.

Der ses ikke modtaget nogen allonge.

10. Aftale med kunden

Hvad er der aftalt med kunden: Ingen aftaler"

Af forsikringsbetingelserne 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, deformation, 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.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

A Forhold under den i policen oplyste selvrisko.

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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1974 med en tilbygning fra 1995 – den 1/4 2021. Klageren anmeldte den 10/8 2021, at "taget ud mod vejen har større lunger i tagfladen og på indvendige side af loft", at der var "skimmel og høj fugtighed på badeværelse" og at "tagfladen mod vest, er utæt og der drypper med vand på indvendig side fra loftet". Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet anerkendt dækning af udbedring af utæthed på et rør i badeværelset fratrasket klagerens selvrisko på 5.000 kr. samt rimelige omkostninger til klagerens rådgiver forbundet med dette forhold. Nævnet lægger herefter til grund, at tvisten for nævnet herefter angår lunger i tagfladen samt utæthed i tagkonstruktion over udestue.

Det fremgår af tilstandsrapport af 14/2 2021, at "Beboelse Tag: Tagflade mod nord og nordvest er ikke besigtiget, fordi den er dækket med sne ... **Skader uden på beboelse Beboelse – tag ...**

Nr.2 Vurdering Rødt hus **Skade** Inddækning er manglende ved skorsten mod nordvest. **Risiko** Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader... **Nr.4 Vurdering** Gult hus **Skade** Tagflade har nedbøjning og skævhed på vestfløjen. **Risiko** Der vurderes ikke nærliggende risiko for svigt eller skade på omkringliggende bygningsdele. Bemærkning Det vurderes, at forholdet kan skyldes konstruktive indgreb foretaget i tagkonstruktionen eller fjernelse af understøttende skillevæg".

Det fremgår af police af 25/3 2021, at "forsikringen dækker ikke følgeskader der er opstået, som følge af konstruktive indgreb foretaget i tagkonstruktionen eller fjernelse af understøttende skillevæg, og som er anmærket i tilstandsrapportens skade 4. Når der er foretaget konstruktive indgreb i tagkonstruktionen eller blevet fjernet understøttende skillevæg kan det forårsage

svigt af bæreevne, og medføre skader i bygningens konstruktion. Forsikringen omfatter ikke denne risiko. "

I tilstandsrapportens bemærkninger på side 7-9 'BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE', oplyser den byggesagkyndige, at "der har været sne på flader ved besigtigelsen. Bygningsdele dækket af sne, betragter vi som ubesigtigede og derfor ikke omfattet af forsikringen. Forbeholdet kan revurderes, når sneen er væk og den byggesagkyndige kan besigtige fladerne. Det betyder, at den byggesagkyndige skal udarbejde en revision, som skal sendes til os. Når vi har modtaget revisionen udarbejder vi et revideret tilbud".

Det fremgår af bygningsundersøgelse af 9/2 2022 indhentet af selskabet, at "det er vores umiddelbare vurdering, at årsagen til den ujævne tagbelægning skyldes en underdimensioneret spærkonstruktion eller nedbrudte lægter og afstandslister som følge af vandindtrængninger som følge af omfattende mosbegroninger. ... Den registrerede skade i udestuen er umiddelbart placeret under skotrendens sammenbygning med udestuens tagflade ... Sammenbygningen af de to tagflader vurderes tvivlsomt udført ... Vi gør opmærksom på at skaden ikke kunne omfangsbestemmes i sin helhed grundet manglende blotlægning af loft mod tilbygning ... **Vurdering og konklusion** På baggrund af nærværende undersøgelsesresultater kan vi konstatere styrkesvækkende rådgangreb i tagbrædder som undertag over udestue. På baggrund af besigtigelsen er det vores vurdering, at årsagen til den registrerede skade skyldes en eller flere utætheder i skotrende og/eller utæt sammenbygning mellem tagfladerne på tilbygning og oprindelig bygning ... Utætheder i tagsten som følge af ælde og derved lokal vandindtrængning via utilstrækkelig membran kan derfor heller ikke afvises. Som anført i ovenstående vurderes flere løsninger i den omhandlende tagkonstruktion som tvivlsomt udført, muligvis som selvbyg. Det er vores vurdering at selve tagfladen og membran på undertaget for udskiftningsparat ... På baggrund af besigtigelsen kunne skadens endelige omfang ikke afgøres som følge af manglende blotlægning af lofter i tilbygning".

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

Lunker i tag

Klageren har anført, at der er tale om en konkret skade, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Klageren har henvist til, at der står i tilstandsrapporten, at taget har en nedbøjning, der kan påføre yderligere skade, men at det konkret er vurderet, at der alene er tale om en kosmetisk skade. Det fremgår af OBH-rapporten, at det er OBH-gruppens umiddelbare vurdering, at årsagen til den ujævne tagbelægning skyldes en underdimensioneret spærkonstruktion eller nedbrudte lægter og afstandslistes som følge af vandindtrængninger som følge af omfattende mosbegrøninger. Klageren har anført, at "det kan således dokumenteres og fremlægges, at ordlyden i tilstandsrapporten ikke berammer de skader der er på det pågældende forhold. Det er således slet ikke nævnt eller i hvert fald markant forkert beskrevet i tilstandsrapporten". Klageren har tilføjet, at OBH-gruppen har klarlagt, at der ikke er tale om fjernelse af en understøttende skillevæg eller andre konstruktive indgreb i konstruktionen. Derudover har den byggesagkyndige konkluderet, at der ikke er eller vil ske skade på underliggende bygningsdele. Klageren har anført, at det altså er tale om et forhold, der ikke er undtaget eller korrekt beskrevet, hvis det overhovedet er nævnt.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og derfor ikke dækket. Selskabet har anført, at forholdet også er direkte undtaget i policen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet omkring de anmeldte lunger i taget udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet, når der ses bort fra det forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at OBH-gruppen vurderer, at tagbelægningen er cirka 48 år gammel, og at levetiden for betontagsten almindeligvis vurderes at være ca. 50 år, samt at det fremgår af tilstandsrapportens nr.4, at "tagflade har nedbøjning og skævhed på vestfløjen" og "det vurderes, at forholdet kan skyldes konstruktive indgreb foretaget i tagkonstruktionen eller fjernelse af understøttende skillevæg". Forholdet har fået vurderingen "gult hus" der dækker over alvorlige skader, der vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 5B, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Nævnet finder, at klageren på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten om at tagfladen har nedbøjning og skævhed på vestfløjen, herunder anvendelsen af betegnelsen "gult hus" og det oplyste – om at forholdet vurderes at kunne skyldes konstruktive indgreb foretaget i tagkonstruktionen eller fjernelse af understøttende skillevæg – har haft mulighed for at tage forholdets karakter, omfang og betydning i betragtning. Nævnet finder på denne baggrund, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Utæthed i tagkonstruktion over udestue

Klageren har henvist til, at det fremgår af OBH-gruppens rapport, at "den registrerede skade i udestuen er umiddelbart placeret under skotrendens sammenbygning med udestuens tagflade, se foto 7. Sammenbygningen af de to tagflader vurderes tvivlsomt udført. Årsagen til den registrerede vandindtrængning skyldes formentlig en eller flere utætheder omkring sammenbygningen i kombination med mulige utætheder i skotrendens inddækninger". Klageren har anført, at når man som forsikringstager overtager et hus, hvor dette ikke er nævnt i tilstandsrapporten, så er der tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at selskabet ikke kan påberåbe sig, at der er tale om vandskader fra skorstenen, da det ikke er nærliggende, at vandskaderne stammer herfra. Klageren har henvist til, at det fremgår af OBH-gruppens konklusion, at "årsagen til den registrerede vandindtrængning skyldes formentlig en eller flere utætheder omkring sammenbygningen i kombination med mulige utætheder i skotrendens inddækninger". Hvad

angår klausulen, har klageren bemærket, at denne ikke kan komme på tale, og at selskabet skulle have vurderet taget, da sneen var forsvundet.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet er anmærket i tilstandsrapporten sammenholdt med forbeholdet i policen. Hvad angår skotrenden har selskabet anført, at skotrenden befinder sig på tagfladen til brug for afvanding mellem to af tagfladerne. Selskabet har påpeget, at tagfladen – og dermed også skotrenden og skotrendens inddækning – var dækket af sne i forbindelse med den byggesagkyndiges gennemgang af ejendommen, og at der derfor er taget forbehold for forholdet i policen. Selskabet har også henvist til, at ejendommen er overtaget den 1/4 2021, og at klageren først anmeldte først utætheder i tagbelægningen den 10. august 2021 og dermed over 4 måneder efter overtagelsen, hvorfor det ikke kan lægges til grund, at det anmeldte forhold var til stede på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen.

Det fremgår af bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 1, nr. 1, at der på grundlag af oplysninger i en tilstandsrapport eller elinstallationsrapport kan tages forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele eller bestemte installationer.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at forbeholdet i policen er gyldigt.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forbeholdet vedrører en bestemt bygningsdel, og at det er konkret begrundet i tilstandsrapportens oplysning om, at det ikke har været muligt at besigtige tagfladen mod nord og nordvest, fordi den er dækket med sne.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af forbeholdet, at dette kan revurderes, når sneen er væk, og den byggesagkyndige kan besigtige fladerne, samt at selskabet vil udarbejde et revideret tilbud, når selskabet har modtaget revisionen fra den byggesagkyndige. Nævnet finder på denne baggrund, at forbeholdet har været relativt let for klageren at forholde sig til.

Ankenævnet for Forsikring

31.

98323

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var utætheder i taget eller følgeskader heraf som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra oplysningerne i tilstandsrapporten og det gengivne forbehold. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at utætheder mv. i selve taget og herunder skotrenden er omfattet af forbeholdet i policen.

Hvad angår følgeskader på de underliggende bygningsdele har nævnet blandt andet lagt vægt på, at der først er anmeldt vandindtrængen 4 måneder efter overtagelsen. Der er ikke oplysninger i sagen, der godtgør, at utæthederne i taget har været årsag til følgeskade de underliggende konstruktioner forud for klagerens overtagelse af ejendommen.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af oplysningerne i tilstandsrapporten med anmærkningen rødt hus, at "Inddækning er manglende ved skorsten mod nordvest. Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader", og at såvel selskabets taksator som OBH har vurderet, at de manglende skorstensinddækninger er en medvirkende årsag til opfugtningen af underliggende bygningsdele.

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.

Ankenævnet for Forsikring

32.

98323

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



Jens Kruse Mikkelsen
formand