

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. juni 2023 blev i sag nr. 98863:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klage af 23/10 2022 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Hermed indgiver jeg på vegne af ... en klage over Gjensidiges svar på dækningsspørgsmålet i en ejerskifteskadesag, hvor klager ikke er enig i det dækningsmæssige resultat Gjensidige har truffet i skadesagen.

Klager har den 25. juli 2022 klaget til Gjensidiges klageafdeling. Den 31. august 2022 fik klager svar fra Gjensidige som fastholder deres afvisning af at opføre og stille en erstatning til rådighed for udbedringen af skaden.

Sagsfremstilling

Den 1. september 2020, overtager klager huset. Huset er fra 1975 med originalt skifer eternittag. Der er ingen anmærkninger til taget i tilstandsrapporten, hvor det ligeledes vurderes, at kunne holde 10 år eller mere (klager er klar over, at levetiden beskrevet i tilstandsrapporten er et tabel-opslag).

Den 25. oktober 2021 anmelder klager en skade igennem ejerskifteforsikringen, da der er trængt regnvand ned igennem taget, og videre ned igennem loftet flere steder i bygningen. Yderligere har klager konstateret våde lægter/spær flere forskellige steder. Dette tal er pr. 03.01.2022 efterfølgende oppe på 13 steder efter en nærmere gennemgang af loftsrummet. En gennemgang klager med rette gik ud fra var foretaget af den bygningssagkyndige, som udarbejdede tilstandsrapporten.

Den 11. november 2021 er Gjensidiges samarbejdende tømrer ude og besigtige taget. Tømreren konkluderer hurtigt, at taget ser sundt og fint ud indefra, men han er ikke oppe og se på taget

udefra. Det er tørvejr den dag, så de mange 'våde' områder er ikke lige så synlige, som når det regner og hvor det tydeligt ses, at der trænger vand ind. Mange små utætheder er formentlig også årsagen til, at klager først efter at have boet nogle måneder i bygningen får en egentlig gennemvædning af loftet i beboelsen, idet det kan tage tid at gennemvæde loftet, der er eller bør være opbygget med både isolering og dampspærre. Det forklarer således at der går omkring 1 år fra overtagelse og til gennemvædning af loftet.

Den 26. november 2021 får klager svar fra Gjensidige, hvor I mener, at utæthederne er opstået efter overtagelsen.

Den 8. december 2021 har klager imidlertid haft ikke mindre end tre firmaer ude at kigge på taget, og de er alle lige forundrede over tagets tilstand ikke er nævnt i tilstandsrapporten, og at forsikringsselskabets tømrer mener, at taget ser fint ud. På det grundlag kontakter klager igen Gjensidige, idet klager ikke er enige i deres afgørelse, fordi de håndværkere som klager har talt med finder det usandsynligt, at taget skulle være blevet utæt, så mange steder på – trods alt – kun et års tid.

Den 3. januar 2022 dokumentation i form af billeder af de 13 utætte steder er sendt til forsikringsselskabet.

Den 14. januar 2022 er det aftalt at en taksator fra Gjensidige, skal besigtige taget.

Den 18. januar 2022 får klager den endelige afgørelse Gjensidige, hvor taksator er enig i Gjensidiges tidligere afgørelse, om at Gjensidige ikke skal erstatte en udbedring af skaden.

Den 25. juli 2022 klager undertegnede til Gjensidige på vegne af klager.

Den 9. august 2022 rykker klager for et svar fra Gjensidige.

Den 18. august 2022 rykker klager for et svar fra Gjensidige

Den 25. august 2022 rykker klager for et svar fra Gjensidige

Den 31. august 2022 fastholder Gjensidige deres afgørelse om ikke at dække skaden.

Her kan I se, hvorfor klager mener, at skaden bør være dækningsberettiget

Det er klagers opfattelse, at tagbelægningen ikke inden for det første år efter overtagelsen bør fremstå med flere utætheder. Der er optalt 13 utætheder.

Når det alligevel er tilfældet, er det klagers opfattelse, at det nødvendigvis må forholde sig sådan, at årsagen til utæthederne og muligvis også utætheder i et eller andet omfang må have været til stede ved overtagelsen. Dette begrundes klager med, at tagbelægningen den 3. januar 2022 kan konstateres 'hullet som en si'.

Tilstandsrapporten er ikke retvisende i sin beskrivelse af tagbelægningen

Det er korrekt, at utæthederne samt årsagen til og følger heraf ikke blev beskrevet i tilstandsrapporten og det er en fejl fra den bygningssagkyndiges side efter klagers opfattelse.

Forhold/skader der burde have været beskrevet i tilstandsrapporten bør som udgangspunkt være dækket af ejer-skiftforsikringen. Den bygningssagkyndige oplyser, at han har kigget på tagbelægningen indvendigt fra loftslemmen/stigen og således har han alene kunne se den indvendige del af tagbelægningen i et sporadisk omfang omkring åbningen til loftsrummet.

Det er korrekt, at lysindfald typisk konstateres, hvis rummet er mørkt, men det er også korrekt, at ganske små utætheder ikke nødvendigvis giver videre lysindfald på afstand.

Tilstandsrapporten er udarbejdet i den mørke vinterperiode og en besigtigelse fra en loftslem kan desværre ikke nødvendigvis afdækker tagbelægningens tilstand indvendigt i det fornødne omfang. Der er loftsrum – som det ses på fotoet herunder - over hele bygningen og ikke kun over stuen:

...

Klager har markeret nogen af utæthederne i tagbelægningen.

Den bygningssagkyndige har ved at opsætte en stige haft mulighed for at konstatere tagbelægningens reelle tilstand, men det er tilsyneladende ikke sket, idet tagbelægningen har ikke mindre end 13 utætheder den 3. januar 2022 og det må ganske enkelt have været muligt for en fagmand/byggetekniker at konstatere, at der var så mange begyndende utætheder og en mulighed for vandindtrængning, da tilstandsrapporten blev udarbejdet.

I henhold til DMI's vejrrapport var det blæsende med 17,2 m/sek. og skyet den dag, hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet. Det forklarer måske, hvorfor den bygningssagkyndige umiddelbart ikke har været oppe på taget eller har sat en stige op for at besigtige, men det forklarer til gengæld ikke – i fald tagbelægningen ikke blev besigtiget – hvorfor den bygningssagkyndige ikke blot oplyste herom i tilstandsrapporten. Oplyser den bygningssagkyndige om, hvorfor besigtigelse ikke er mulig, så er den bygningssagkyndige fritaget for at skulle besigtige.

Det siger sig selv, at det ikke er muligt at gå på eller fra stige udvendigt at besigtige i stærk blæst med de risici det ville medføre. Det er næppe heller tilladt i forhold til Arbejdstilsynets regler for udførelse af opgaver på tag eller fra stige i kraftig blæst med vindstød af stormstyrke.

Klager har således sandsynliggjort, at der tagbelægningen ikke kan være besigtiget i et ordentligt omfang allerede af den grund at vejret ikke var til det. Det kan den bygningssagkyndige ikke klandres, men han kan klandres, at han ikke i sin tilstandsrapport har gjort opmærksom på, at tagbelægningen udvendigt ikke blev besigtiget og hvorfor.

'Forsikringsvejret' bekræfter vejrliget på dagen for besigtigelsen, hvor der var kraftige vindstød svarende til storm:

...

I det tilfælde skal den bygningssagkyndige oplyse i tilstandsrapporten, at det ikke har været muligt at besigtige tagbelægningen på grund af vejrliget. Det er klagers opfattelse, at der aktuelt har været utætheder i tagbelægningen inden klagers overtagelse, men at disse naturligvis først kan konstateres af klager efterfølgende, når klager er flyttet ind og der trænger vand ned gennem loftet.

Det er også klagers opfattelse, at der ikke foreligger nogen dokumentation for, at tagbelægningen blev besigtiget i videre omfang i forbindelse med tilstandsrapportens udarbejdelse, snarere tværtimod.

Tagbelægningen ses med mos og flossede kanter

Taksatoren kan konstatere, at der ses mos på tagbelægningen og flossede kanter. At tagbelægningen har partielt mos og derudover flossede kanter burde have været beskrevet i tilstandsrapporten, hvilket heller ikke er sket.

Dette ville være synligt for den bygningssagkyndige fra terrænet og kræver ikke stige eller gang på taget.

Det støtter klagers synspunkt om, at den bygningssagkyndige desværre ikke har været grundig nok i sin gennemgang af tagbelægningen ud- og indvendigt.

Se f.eks denne kendelse 056-01 fra Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, hvor netop mos er nævnt og afskalninger må illustrativt kunne sidestilles med flossede kanter. Den bygningssagkyndige var netop ikke ansvarlig, fordi han havde beskrevet dette i tilstandsrapporten:

Begrundelse

Ankenævnet kan tiltræde skønsmandens vurdering. Ankenævnet finder ikke, at indklagede kan pålægges et erstatningsbeløb vedrørende murbiangrebet allerede under henvisning til størrelsen af udbedringsudgifterne. Fsva. tagets tilstand har indklagede bl.a. karakteriseret tagbelægning med 'K2' og oplyst, at 'der er afskallinger på tagbelægninger (forskælling), samt der er et par tegl som er løse og der er mos på tagbelægningen'. Rygninger er beskrevet med 'K1' med bemærkning om, at 'Der er revner i tagrygning'.

Eller kendelse 8033 fra samme brancheklagenævn:

Begrundelse

Ankenævnet kan tiltræde skønsmandens vurdering. Indledningsvis bemærkes, at tilstandsrapporten er udarbejdet xx.xx. 2003, og klagen er indgivet xx.xx.2008. Følgende fremgår af tilstandsrapporten: '8.1 Tagbelægning/rygning K1 Tagbelægningen har mos- og algevækst. 8.6 Tagrender/tagnedløb K1 Tagrender er slidte og trænger til rengøring. Note 6: Ejendommens tagrender kunne godt

Her slap den bygningssagkyndige også af 'krogen', fordi han havde nævnt forholdet i tilstandsrapporten.

Det blev ikke nævnt i den tilstandsrapport, som dannede grundlag ved klagers køb af ejendommen, at der var mos og flossede kanter på tagbelægningen. Det støtter klager i, at tagbelægningen ikke blev besigtiget udefra og formentlig på grund af vejrliget ved besigtigelsen, men ændrer ikke ved, at mos og flossede kanter kan ses fra terrænet og skal beskrives i en tilstandsrapport.

Levetidsbetragtning og tilstedeværelsen af årsagen til utæthederne i tagbelægningen

Klager er klar over, at det alene er et skøn, når der angives en forventet levetid for taget i tilstandsrapporten og at et eventuelt fejlskøn ikke vil være dækket af ejerskifteforsikringen.

Klager har dog en forventning om, at den bygningssagkyndige rent faktisk har besigtiget tagbelægningen – som minimum fra en stige udvendigt og ved at være oppe i tagrummet indvendigt, når det af tilstandsrapporten ikke fremgår, at tagbelægningen ikke er besigtiget udefra. Hvis tagbelægningen ikke er besigtiget udefra skal dette noteres i tilstandsrapporten sammen med årsagen til at besigtigelse eventuelt ikke er sket.

Derudover har klager også – med rette – en forventning om, at tagbelægningen har været løbende vedligeholdt i sælgers ejertid, når andet ikke fremgår af tilstandsrapportens beskrivelse om skader og skaderisici og sælgererklæringen.

Endvidere har klager en forventning om, at tagbelægningen har en levetid, der tilnærmelsesvist ligger på en del mere end 47 år, når den bygningssagkyndige *ikke* beskriver skader eller skaderisici i tilstandsrapporten, men derimod oplyser om, at en køber kan forvente en skønnet yderligere holdbarhed (tæthed) på i hvert fald omkring 10 år. Dette uanset, at der er tale om et tabelopslag, hvad angår levetiden nævnt i tilstandsrapporten.

Dette understøttes af afskrivningstabellerne i Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, bilag 2, hvor af det fremgår at denne type tagbelægning har en levetid på noget *længere* end 50 år, idet der fortsat ydes erstatning for tagbelægningen med 20% efter fyldte 50 år.

Der er således stadig en del mere forventet levetid i en sådan tagbelægning end 47 år, idet der efter det fyldte 50 år fortsat ydes erstatning, hvis tagbelægningen i forbindelse med en skade udskiftes.

Klager mener derfor, at tagbelægningens levetid naturligvis ikke kan være udløbet lige som hvis tagbelægningens tilstand var ringe/ikke vel vedligeholdt, så burde det have været beskrevet i tilstandsrapporten som en skade/skaderisiko. Det blev tagbelægningen ikke. Således er det klagers opfattelse, at beskrivelsen af tagbelægningen er *klart forkert* i tilstandsrapporten.

Klager kan *ikke* med rette forvente, at der var en årsag til utætheder eller at der var deciderede utætheder til stede i tagbelægningen ved overtagelsen, fordi der intet fremgår herom i tilstandsrapporten. Det er dog alligevel en realitet, at det må der have været og gennemgangen må derfor have været for lemfældig eller måske har den mod forventning ikke omfattet, at den bygningssagkyndige har sat en stige op og besigtiget tagbelægningen ordentligt.

Klager kan heller ikke med rette forvente, at skadeårsagen og/eller utæthederne manifesterede sig i efterfølgende gennemvædning af etageadskillelsen efter overtagelsen. En opfugtning kan desværre sagtens ske over en længere periode uden at vise sig lige efter utætheder opstår, idet det kan tage tid at gennemvæde en etageadskillelse på grund af etageadskillelsens opbygning, herunder blandt andet med dampspærre som fungerer som et vist værn mod gennemvædning.

At klager ikke har vedligeholdt tagbelægningen er en påstand fra Gjensidige helt uden reelt indhold.

Tagbelægningen blev – gik klager ud fra – besigtiget af en bygningssagkyndig/fagmand i februar 2020 netop med henblik på at afdække årsager til skaderisici samt eksisterende skade i form af utæthed.

Der er ingen boligejere, der normalt gennemgår deres taglægning årligt. Der er derfor intet udiøst, atypisk eller unormalt i, at klager ikke omkring det første år af ejertiden får udført en nøjere gennemgang af tagbelægningen.

Det er en anbefaling/god idé at man som husejer holder øje med bygningen og dens behov for vedligeholdelse, hvilket klager naturligvis gør, da ejendommen repræsenterer en værdi for klager, som han ikke ønsker forringes.

Der er ingen krav til, at man som bygningsejer skal på sit hustag årligt for gennemgang, men under alle omstændigheder gik der kun lidt over 1 års tid efter overtagelsen, hvor klager overtog et relativt nyligt besigtiget hus – besigtiget af en fagmand/byggetekniker, der under alle omstændigheder har eller burde have andre og bedre forudsætninger for at konstatere skader og skaderisici ved tagbelægningen end klager.

Den uhjemlede 'pligt' en husejer har til at gennemgå blandt andet en tagbelægning for skader/skaderisici må anses for at være opfyldt i dette tilfælde allerede af den grund, at tagbelægningen blev besigtiget året før vandgennemtrængningen blev konstateret.

Taksator bekræfter at der sker vandindtrængning

Gjensidige er enige med klager i, at der forekommer vandindtrængning flere steder.

Der er konstateret trænedbrydning i en enkelt lægte på grund af indtrængende vand. En sådan trænedbrydning sker typisk over længere tid og støtter dermed klagers argumentation om, at der har været utæthed til stede inden klager overtog ejendommen.

Endvidere skrev Gjensidige blandt andet:

'Den interne taksator har draget følgende konklusioner/vurderinger':

- *Den forventede restlevetid for hovedbygningens tag er ikke et konkret skøn af tagets restlevetid, men alene et opslag i en tabel*
- *Mos er helt almindeligt på eternitskiffer tage, men er i dette tilfælde ikke blevet fjernet / vedligeholdt*
- *Flossede kanter på 47 år gamle skiffer eternitskiffer er helt almindeligt*
- *Udskiftning af lægte ved taghætte samt tætning af taghætten kan udføres for under selvriskoen.*
- *Mos der ikke fjernes løbende, kan komme ind under tagpladerne og vokse når det bliver vådt og derved skabe en utæthed eller have en væge virkning*
- *Det er ikke sandsynliggjort at der har været en utæthed ved overtagelsen.*

Punkt 1 – se klagers tidligere argumentation i dette brev.

Punkt 2 - se klagers tidligere argumentation i dette brev. Klager bør ikke hæfte for sælgers eventuelle manglende vedligehold, men har fæstet lid til tilstandsrapporten, der intet nævner herom.

Punkt 3 – se klagers tidligere argumentation i dette brev. Det skal fremgå af tilstandsrapporten, idet en tagbelægning, der har en gennemsnitlig levetid på mere end 50 år naturligvis ikke efter 47 år bør fremstå med flossede kanter – og slet ikke flossede kanter, som er ubemærket i tilstandsrapporten.

Punkt 4 – Klager indhenter et tilbud, idet det formodentligt kræver stillads at udbedre taghætten og således vil det formentlig koste mere end selvriskobeløbet at udbedre skaden med lægte og taghætte.

Punkt 5 – se klagers tidligere argumentation i dette brev. Netop derfor burde mosbegroningen have været nævnt i tilstandsrapporten sammen med de flossede kanter. Det er sådan at mos kan – men ikke nødvendigvis i dette tilfælde er – årsag til de konstaterede utætheder og/eller har udført en vægevirkning.

Ankenævnet for Forsikring

7.

98863

Punkt 6 – se klagers tidligere argumentation i dette brev.

Klager har indhentet udtalelser fra en tømrermester i forhold til tagbelægningen

Besigtigelse af tag

Man 10-01-2022 20:48

Til:

Hej [redacted]

Efter besigtigelse af dit tag, har jeg kunnet konstatere mellem 10-15 steder hvor der er vand på lægterne, dvs. umiddelbart utæthed gennem taget. Jeg har svært ved at forestille mig at alle disse utætheder kan være opstået på så kort tid.

Samtidig undrer det mig, at man i tilstandsrapporten har vurderet, at taget har en ca. levetid på 10 år, hvis taget allerede på så kort tid har fået alle disse utætheder.

Så vil jeg i hvert fald nødtigt se taget om 10 år.

Klager henviser kendelser fra Ankenævnet for Forsikring

Denne kendelse herunder er relativt ny:

Dato ▲	Kendelsesnr.	Emneord	Selskab	Forsikringstype	Medhold
02.02.2022	 97195	Ejerskifteforsikring, skadebegrebet, nærliggende risiko for skade, tag, vandindtrængen, levetid	Dansk Boligforsikring	Ejerskifteforsikring	Klager medhold
Klager over afslag på dækning. Den forsikrede ejendom var et sommerhus opført i 1995. Klager overtog sommerhuset den 30/5 2019 og anmeldte den 6/11 2020 vandindtrængning som følge af huller i tagpladerne. Selskabet afviste dækning med henvisning til, at vandindtrængningen ikke var til stede ved overtagelsen. Nævnet fandt, at klager - med henvisning til tømrerens udtalelse af 9/3 2021 - havde antagelig gjort, at der kunne være forhold ved ejendommens tag, som på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet skulle derfor afholde udgiften til en sagkyndig udtalelse for at fastlægge, i hvilket omfang taget medførte skader på bygningen og i bekræftende fald foreslå en udbedringsmetode og fastsætte udgiften til udbedring af forholdet. Selskabet skulle lade denne udtalelse indgå i den videre sagsbehandling. Nævnte lagde navnlig vægt på tømrerens udtalelse af 9/3 2021, hvoraf det fremgik, at de observerede skader på taget ikke var nyopstået, og at skaderne havde været undervejs i årevis, da der var tydelige og store mosdannelser, som voksede i de dybe huller i tagpladerne. Det fremgik videre af udtalelsen, at "grunden til der er kommet så lidt vand ind i huset er pga. plader, samt isolering har optaget noget af fugten, samt vandet har lagt sig på husets dampspærre. Derfor anbefales det og få skiftet taget hurtigt". Nævnet lagde også vægt på, at det af selskabets besigtigelsesnotat af 14/12 2020 fremgik, at der var afskalninger på ca. 80 % af alle tagplader, og at afskalningerne havde været til stede ved overtagelsen af ejendommen. Klager medhold.					

I kendelse 97195 havde klager ejet sommerhuset knap 1½ år inden skaden blev anmeldt. Ankenævnet vægtede håndværkerens udtalelse om, at skaderne ikke var af nyere dato.

Klager har også – inden undertegnede involvering og som klageren i kendelse 97195 - indhentet en udtalelse fra en håndværker, som oplyser, at der ikke er tale om nye skader.

Ankenævnet for Forsikring

8.

98863

Klager henviser til kendelse fra Ankenævnet, hvor mos også blev beskrevet i en tilstandsrapport. Dette støtter – sammen med kendelserne fra Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige – klager i, at mos på en tagbelægning skal beskrives i en tilstandsrapport:

 91513	Tilstandsrapport, ejerskifteforsikring, stråtag	Qudos Insurance (under konkurs) v/Frida	Ejerskifteforsikring
Klager over afvisning af dækning for udskiftning af stråtag. Stråtaget på det oprindelige sommerhus var fra 2009, og stråtaget på tilbygning og udhus var fra 2002-2003. Klagers sagkyndige anførte, at stråtaget var lagt håndværksmæssigt forkert med mangelfuld ventilation, for korte strå og for stort gradtab. Nævnet fandt det bevist, at stråtag på tilbygning og udhus var sådan nedbrudt, at det skulle skiftes. Nævnet fandt, at selskabet ikke kunne afvise erstatning med henvisning til en K1-anmærkning i tilstandsrapporten om mos og plantevækst, og at selskabet skulle anerkende at yde dækning. Det kunne ikke føre til andet resultat, at der ikke var konstateret vandindtrængen. Nævnet fandt det ikke bevist, at stråtaget fra 2009 var så nedbrudt, at det krævede udskiftning. Nævnet kunne herefter ikke pålægge selskabet at yde dækning, uanset at der måtte forventes reduceret levetid. Klager delvist medhold.			

Endvidere herunder en kendelse, som fastslår, at en omfattende skade, der anmeldes 1 ¾ år efter overtagelsen sagtens kan være dækket.

Klager har konstateret 13 utætheder i klagers tagbelægning, hvilket må siges at være omfattende og såvel det som tidsperspektivet og den omstændighed at der også i kendelsen var tale om en ældre tagbelægning gør kendelsen illustrativ for klagers skadesag:

 88095	Ejerskifteforsikring, skadebegrebet, tag, vandindtrængen, levetid	Tryg Forsikring	Ejerskifteforsikring
Klager over afvisning af dækning for utæt tag. Tagbelægningen var den oprindelige fra 1973 af betonsten med vandret understrykning. 30 graders taghældning. Klager anmeldte 1 3/4 år efter overtagelsen, at der kom vand ind på stort set hele nordsiden og det meste af sydsiden. Selskabet henviste til, at klager ikke havde fjernet mos på taget, og at tagsten havde forskubbet sig i samlinger efter overtagelsen. Nævnet fandt det bevist, at forholdet var af et omfang, så det udgjorde en skade, og at taget på overtagelsestidspunktet var utæt eller i en sådan stand, at der var nærliggende risiko for utætheder. En K1 om almindelig overfladebelægning og slid på tagsten kunne ikke føre til, at der ikke skulle være dækning. Nævnet fandt ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække for rådgivning. Klager delvis medhold.			

Ubesigtigede bygningsdele

Den bygningssagkyndige oplyser, at han kun har besigtiget fra loftslem, idet der manglede gangbro.

Kendelserne herunder støtter klager i, at bygningsdele, så som et loftsrums, som det af den ene eller anden grund ikke kan besigtige i fuldt omfang og dermed beskrive i en tilstandsrapport netop er bygningsdele, der bør være omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Det er en risiko, som Gjensidige har påtaget sig i forbindelse med indtegningen, hvor selskabet havde mulighed for, at sige nej til at afgive tilbud eller selskabet kunne have taget et forbehold, så klager havde været opmærksom på, at der ikke ville være dækning for den ubesigtigede del af loftsrumsrummet.

Gjensidige påtog sig risikoen for skader i den ubesigtigede del af loftsrummet, herunder tagbelægningens utæthed og følger heraf, idet det ikke var muligt for den bygningssagkyndige at besigtige loftsrummet i videre omfang på grund af den manglende gangbro:

 62830	Tilstandsrapport, ejerskifteforsikring, skadebegrebet	Alm. Brand	Ejerskifteforsikring
Ejerskifteforsikring - Skade på tag. Selskabet afviser at yde dækning for en anmeldt skade på ejendommens tagpaptag med henvisning til, at selskabet ikke dækker forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Den bygningssagkyndige har anført, at taget ikke er besigtiget på grund af højden. Nævnet finder ikke, at dette medfører, at forholdet er undtaget dækning. Klager medhold.			

Ligeledes den her kendelse, hvor Ankenævnet blandt andet udtaler: 'husets skjulte konstruktioner netop er den risiko, som ejerskifteforsikringsselskabet må påtage sig, i det omfang en sådan konstruktion er normal'.

 85996	Klausul, ejerskifteforsikring, kælder	Dansk Boligforsikring	Ejerskifteforsikring
Klager over afvisning af dækning for et forhold ved isoleringen mellem fundament og stueetage. Det fremgik af tilstandsrapporten, at krybekælderen ikke var tilgængelig og derfor ikke var besigtiget. Selskabet havde derfor i policen taget forbehold for skader herfra. Krybekælderen havde en højde på 20 cm. Nævnet fandt, at der var tale om skjult konstruktion, hvilket var normalt for denne type af konstruktion. Normale, skjulte konstruktioner var netop den risiko, som ejerskifteforsikringsselskabet måtte påtage sig. Nævnet fandt, at forbeholdet vedrørende krybekælderen ikke var tilstrækkeligt konkret begrundet i tilstandsrapporten og af sådan generel karakter, at det ikke var i overensstemmelse med § 1 i bekendtgørelse om dækningsomfang for ejerskifteforsikringer. Nævnet fandt, at forbeholdet derfor ikke var gyldigt. Klager medhold.			

Loftsrummet er umiddelbart normalt ligesom der ikke er noget krav om, at der skal være en gangbro, så der er tale om et loftsrum, der umiddelbart ikke uden særlige tiltag (lægning af gangbro) ville kunne besigtiges i videre omfang af den bygningssagkyndige præcist som det er tilfældet med en krybekælder som er lav og således kun kan besigtiges f.eks. fra lemmen til krybekælderen. Der er også af den grund efter klagers opfattelse tale om en dækningsberettiget skade, hvad angår tagbelægningens utætheder og følgerne heraf.

Gjensidige valgte ikke at tage et forbehold i policen – følgende fremgår af Ankenævnets hjemmeside:

Hvis en bygningsdel ikke har kunnet besigtiges af konstruktionsmæssige grunde (fx krybekælder uden lem, lukket paralleltagkonstruktion mv.), kan selskabet ikke på denne baggrund tage et gyldigt forbehold for bygningsdelen. Ved bygningskonstruktioner, der er udført uden mulighed for besigtigelse, og i det omfang en sådan konstruktion er normal, er den skjulte konstruktion netop den risiko, ejerskifteforsikringsselskabet må påtage sig. Se sag 85996.

Hvis der i tilstandsrapporten er gjort anmærkning om, at en bygningsdel ikke har kunnet besigtiges på grund af andre forhold (fx beplantning, sne, tunge møbler, tæpper) kan selskabet tage et konkret forbehold. Forbeholdet skal være konkret og ikke omfatte yderligere bygningsdele end dem, der ikke har kunnet besigtiges.

Det fremgår af Ankenævnets klageguide, at Gjensidige kunne have benyttet sig af klausulering, hvis tagrummet var en risiko, som Gjensidige ikke ønskede at give dækning for, fordi det ikke uden gangbro var muligt at afdække risikoen i et videre omfang. Gjensidige har derfor valgt at bære risikoen også for den del af tagrummet, som ikke blev besigtiget.

At der mangler gangbro mener klager er en besigtigelse, der ikke kan ske af konstruktionsmæssige grunde.

Der må derfor være tale om et fravalg af at klausulere policen, hvilket fravalg ikke bør komme klager til skade.

Bistand til klagen hos Gjensidige Forsikring

Som det kan ses har klager været nødt til at lade sig bistå i klagen over for Gjensidige.

I det omfang, at Ankenævnet giver klager medhold i klagen helt eller delvist, beder klager om, at få refunderet udgiften til bistand fra [repræsentant] for arbejdet med sagen inden klagen til Ankenævnet.

Udgiften er kun på 4.500 kroner inklusive moms, så der er tale om en rimelig udgift."

Selskabet har den 17/11 2022 bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et parcelhus opført i 1975. Den 25. februar 2020 udarbejdes tilstandsrapport med efterfølgende allonge (bilag A). Vores forsikringstager tegner udvidet ejerskifteforsikring for en 5 års periode pr. 1. september 2020 (bilag B). Forsikringsbetingelser nr. 2535005 er gældende (bilag C).

Tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten indeholder ikke anmærkninger, som har betydning for de anmeldte utætheder i tagbelægning.

Overordnet sagsforløb

Den 22. oktober 2021, 14 måneder efter overtagelse af ejendommen, anmelder klager, vores forsikringstager: *'Efter nogle dage med hyppigt regnvejr, har vi konstateret minimum 5 utætheder i taget. Dette er opdaget ved at der et af stederne, er trængt vand igennem loftbeklædningen, og dryppet ned på køkkenbord.'*

Forholdet besigtiges af netværkshåndværker, som ikke konstaterer dækningsberettigende forhold. Klager er ikke enig, hvorefter forholdet besigtiges af taksator Taksator konstaterer bl.a. at taget er alderssvarende, og trænger til vedligeholdelse. Der konstateres fugtindtrængen, men af nylig karakter. Fraset lokal nedbrydning i en lægte under en taghætte (bilag D, bl.a. side 3 og 4), kan taksator ikke konstatere følger efter tidligere eller mere vedvarende fugtindtrængen. Tagrummet med træværk fremstår derimod fint i forhold til sin alder. Taksator vurderer, at udbedring af utæthed ved taghætte kan ske for et beløb under den policemæssige selvrisiko. På baggrund af taksators observationer fastholder skadeafdelingen den tidligere afgørelsen den 18. januar 2022 (bilag E).

Herefter, den 25. juli 2022, modtager Klageansvarlige Enhed klage fra klagers rådgiver. Klagen giver ikke KE anledning til at ændre skadeafdelingens afgørelse. Vi henviser i det hele til svar fra KE af 31. august 2022, også for et mere detaljeret sagsforløb (bilagt klagen).

Vores vurdering

Indledningsvist skal vi anføre, at det er forsikringstageren som skal dokumentere eller på anden måde sandsynliggøre, at der er tale om en dækningsberettigende skade, jf. forsikringsbetingelsernes nærmere.

Klager konstaterer og anmelder utætheder i tagbelægningen af eternitskifter 14 måneder efter overtagelsen af ejendommen. På dette tidspunkt er tagbelægningen mere end 45 år, og eternitskifer plade vil fremstå alderspåvirket med nedbrydning, ex. som her med flosset kanter. Eternitskifer som materiale vil med tiden bliver mindre og mindre fleksibelt og vil derfor – som andre ældre tagbelægninger – kræve en større bevågenhed bl.a. i forhold begroninger på taget ex. mos, der kan sætte sig i samlinger og vokse ind under de enkelte skiferplader, som løftes op hvorved der opstår utætheder.

Hverken netværkshåndværker eller taksator har ved deres besigtigelse afdækket egentlige utætheder i tagbelægningen. Taksator har dog konstateret stedvis mos i tagpladernes samlinger, som muligt kan bevirke utætheder.

Ved vores besigtigelser har vi ikke konstateret forhold, som kunne godtgøre, at utæthederne skulle have været tilstede på tidspunktet for overtagelse af ejendommen, da træværket i tagrummet ikke bærer præg af vandpåvirkning, som kan understøtte en sådan betragtning. Fraset utæthed ved taghætte, hvor der faktisk er konstateret begyndende trænedbrydning.

Det er vores opfattelse, at dersom utæthederne havde været til stede på tidspunktet for overtagelsen ville utæthederne på anmeldelsestidspunktet have manifesteret sig på træværket i tagrummet, hvilket ikke er tilfældet og heller ikke var det ved taksators besigtigelse i januar 2022, fraset utætheden ved aftræk samt ved skotrende (bilag D).

Derimod er det vores opfattelse, at utæthederne i tagbelægningen er aldersbetinget og/eller mosbegroninger i samlingerne. Samlet må vi fastholde, at de utætheder der er konstateret 14

måneder efter overtagelsen af ejendommen, svarer til hvad man må forvente af en tagbelægning, som er fra husets opførelse i 1975.

Vi fastholder, at der ikke er dokumenteret eller sandsynliggjort skade i ejerskifteforsikringens forstand hverken i form af aktuel skade eller nærliggende risikos for skade. Derimod adskiller tagbelægningen sig ikke nævneværdigt fra, hvad der kan forventes for sammenlignelige bygninger af samme alder, hvorfor det er overvejende sandsynligt, at det er tidens tand, som er den egentlige årsag til utæthederne, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra g.

Vi vil i det følgende kommentere de forhold, som klagers rådgiver anfører som begrundelse for, at forholdet er dækningsberettigende.

Ad Tilstandsrapporten er ikke retvisende i sin beskrivelse af tagbelægningen

Uanset, at vi som ejerskifteforsikring alene skal forholdet os til ejerskifteforsikringens dækning, jf. forsikringsbetingelserne er det vores opfattelse, at tilstandsrapporten ikke er behæftet med fejl, men fremstår retvisende.

Klagers rådgiver anfører bl.a., at den bygningssagkyndige (BS) alene har besigtiget tagrummet fra loftlemmen. Vi deler ikke opfattelsen, idet BS netop anfører i sine bemærkninger (tilstandsrapportens side 6), at: 'Tagrum over stuen er besigtiget fra gangbroen på langs af huset pga. manglende gangbro'. BS beskriver således her, at det alene er taget over stuen i ejendommens vinkel, som ikke er den besigtiget.

Vi må herefter lægge til grund, at taget og tagrummet på langs af bygning besigtiget (fra gangbro) og observationer er noteret i tilstandsrapportens punkt 1 om Tagkonstruktion/-belægning/skorsten, ligesom der er gengivet billeder i den visueltilstandsrapport (bilag F, da visueltilstandsrapport kun kan tilgås fra link).

Det er vores opfattelse, at billederne dokumenterer, at der er sket besigtigelse. Sammenholdes disse billeder (bilag F) med sagens billeder (bilag D) giver dette ikke grundlag for at antage, at der på tidspunktet for BS besigtigelse skulle være forhold i tagrummet, som ikke er retvisende beskrevet.

På samme grundlag (bilag F og D) har vi ikke anledning til antage, at selve tagbelægningen skulle være fejlagtig beskrevet.

Tilstandsrapporten skal beskrive skader eller tegne på skader, som BS konstaterer ved sin gennemgang, men ikke 'sædvanligt slid og normal vedligeholdelsestand', jf. tilstandsrapportens side 3, 2. afsnit samt faktaboks.

Det er vores klare opfattelse, at slidte kanter på et 45 år gammelt eternitskifertag er udtryk for almindelige og sædvanligt slid og ikke udtryk for et skadeforhold, som skal beskrives i tilstandsrapporten. Vi bemærker, at tagbelægningen er en udsat og eksponeret bygningsdel i ejendommens klimaskærm.

På samme måde er mosbegroning på tagbelægningen et sædvanligt forhold, som er henhører under den almindelige vedligeholdelse af ejendommen. I særlig svære tilfælde med en omfattende

mosbegrøning og hvor der er risiko for at tagpladerne kan løftes, kan der være grundlag for anmærkning. Det er dog ikke vores opfattelse, at BS billeder i bilag F sammenholdt med billeder i bilag D, optaget henvend to år efter BS besigtigelse, giver grundlag for at antage, at forholdet skulle være anmærket i tilstandsrapporten.

BS anmærkning om skorsten samt billeder af tagbelægningen (bilag G) giver os heller ikke grundlag for at antage, at BS ikke skulle have besigtiget tagbelægningen eller på anden måde ikke udført en retvisende besigtigelse.

For så vidt angår henvisninger til kendelser fra Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, må vi lægge til grund at de to bygningssagkyndige netop anmærker forhold omkring mos fordi mosen konkret og faktisk har haft et omfang og en karakter, som kan begrunde skade. Håndbog for bygningssagkyndige (maj 2017) indeholder ikke særlige retningslinjer for anmærkning om mos.

De to kendelser er alene tilgængelige i et begrænset omfang på den pågældende hjemmeside. På dette grundlag og som sagerne i øvrigt foreligger oplyst, synes sagerne ikke sammenlignelige med aktuelle.

Ad levetids betragtninger og tilstedeværelsen af årsagen til utæthederne i tagbelægningen

Tagbelægningens levetidsangivelse er ikke et skøn fra BS side, men derimod et tabelopslag, jf. tilstandsrapportens oplysninger. Fejlagtig angivelse af taget restlevetid er ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. forsikringsbetingelserne punkt 19, litra h.

Klager kan heller ikke på baggrund af ejerskifteforsikringens afskrivningstabeller have en berettiget forventning om tagbelægningens levetid, allerede fordi der er ikke tale om levetidstabeller, men derimod ene og alene afskrivningstabeller, som anført i forsikringsbetingelsernes punkt 22.

Afskrivningstabellerne for udvalgte bygningsdele blev indført i 2012 (jf. lovforslag 2010) med henblik på at skabe en mere transparent forståelse og forventning til erstatningsbeløb under ejerskifteforsikringen efter afskrivning. Med ændringen kan sikrede ved en tabelaflysning afklare hvilke bygningsdel, der ville ske afskrivning for samt afskrivningsprocenten i modsætning til den tidligere '30%-afskrivningsregel'.

Som anført i betænkning nr. 1520/2010 samt bemærkninger til lovforslaget i 2010 (side 32) er '*... tabeller udfærdiges således, at det vil få undtagelsens karakter, at forbrugeren stilles ringere end hidtil, i det omfang det overhovedet vil kunne forekomme. Med henblik herpå er det ved udarbejdelsen af de omhandlende tabeller ikke nødvendigvis taget udgangspunkt i en ren gennemsnits betragtning med hensyn til levetid, men derimod i den forventede levetid af vel vedligeholdte bygningsdele (vores understregning) '.*

Da man som køber af en ældre ejendom, ikke kan have en forventning om at ejendommen gennem alle tider er 'vel vedligeholdet', kan afskrivningstabeller ikke anvendes som levetidstabeller og dermed et parameter for ex. tagpladernes forventede levetid i nærværende sag.

Blot for god ordens skyld skal vi bemærke, at F&P vejledning om levetidstabeller netop tager udgangspunkt i et skøn, som beror dels på bygningsdelens faktiske vedligeholdelsesstand dels placering i miljø og dermed bygningens nedslidningsforhold for de faktiske anvendte materialer.

Sidst skal vi bemærke, at afskrivningstabellernes nederst 20%-sats alene er udtryk for, at værdien af et bygningsmateriale ikke kan udgøre mindre end 20%, idet materialet, som fortsat er en del af en konstruktion, altid vil repræsentere en vis værdi. Dette er i øvrigt også udtrykt i Ankenævnets praksis.

For så vidt angår klagers forventninger til den løbende vedligeholdelse af tagbelægningen, må vi anføre, at en køber af en ældre ejendom kan ikke med rette forvente, at alle ejendommens bygningsdele, herunder tag til hver en tid er vedligeholdt optimalt og korrekt, hvilket også lejlighedsvist er udtryk i kendelser fra Ankenævnet.

Med hensyn til vedligeholdelse af bygningen, er det både anbefalingsværdigt og udtryk for god skik, at gennemgang/eftersyn af ejendommens tag sker i hvert fald en gang årligt, ex. i forbindelse med tagrender renses for nedfaldne blade, mos mv., ligesom det er god skik at bygningsejerne efterser forhold i tagrummet. Anbefalingen er i øvrigt også nævnt i tilstandsrapportens oplysninger om hustypebeskrivelse under OBS punkter side 2, øverst 2. kolonne.

Som husejer bør man lejlighedsvis fjerne mosbegroninger, og særligt ved tagtyper, hvor mos kan lægge sig i tagbelægningens samlinger, da der er risiko for, at mosbegroninger kan få pladerne til at løfte sig med utætheder til følge.

Det er i øvrigt vores opfattelse, at en bygningsejer ikke bør tilsidesætte den almindelige vedligeholdelsesgennemgang med henvisning til at ejendommen nyligt at gennemgået af en BS med henblik på udarbejdelse af tilstandsrapport, idet BS som udgangspunkt ikke skal beskrive konkrete forhold omkring ejendommens almindelige vedligeholdelse eller stand, jf. også bekendtgørelsen om huseftersynsordningen § 15, hvor det netop er anført, at bygningens almindelige vedligeholdelsestilstand falder udenfor bygningsgennemgangen.

Ad Taksator bekræfter at der sker vandindtrængning

Det er korrekt, at taksator ved sin besigtigelse i januar 2022, 16 måneder efter overtagelsen af ejendommen, konstaterer, at der trænger vand i et par steder, herunder ved den anerkendte lægte ved taghætte.

Taksator konstaterer dog også, at forholdet er af nyere karakter, da der blot kan konstateres fugt på lægter og der ikke er aftegninger eller anden begyndende nedbrydning.

For øvrige punkter henviser vi til det allerede anførte.

Klager er velkommen til at indhente tilbud på udbedring af det anerkendte forhold ved taghætte og sende det til taksators godkendelse. Vi forbeholder os ret til at indhente kontroltilbud.

Ad Klager har indhentet udtalelser fra en tømrermester i forhold til tagbelægningen

Udtalelsen er alene udtryk for den pågældende tømrermesters opfattelse, og indeholder ikke en begrundet og underbygget vurdering af forholdene, som kan danne grundlag for vurdering i relation til ejerskifteforsikringens dækning.

Tømrermesteren er tilsyneladende heller ikke oplyst om, at tilstandsrapportens oplysning om levetid er fremkommet ved tabelopslag.

Udtalelsen bibringer ikke sagen oplysninger af betydning og som ændrer vores vurdering.

Ad Klager henviser kendelser fra Ankenævnet for Forsikring

97195: Håndværkerens udtalelse i kendelsen er af en anden karakter end udtalelsen fra klagers tømrermester.

Præmissen for kendelsen angiver i øvrigt, at forholdet har været 3-5 år undervejs, at der er store mosbegroninger i huller på taget og tagplader er gennemfugtet. Hertil kommer, at der er konstateret afskalninger på 80 % af taget.

91513: Vi forstå, at sagen omhandler stråtag lagt med for korte strå og for stort gradtab, hvorefter stråtaget er udskiftningsmoden. De nævnte forhold var klart ufyldstgørende beskrevet i tilstandsrapporten.

88095: Vi må lægge til grund, at det forhold, at der ved rapport fra bygningskonstruktør er konstateret, at der trænger vand ind gennem lodrette revner på tegl på hele nordsiden samt en mindre del af sydsiden, at lægter i tagrummet er skadet af fugten og at der er tegn på svampeangreb i den konkrete sag kan godtgøre, at forholdet var tilstede på tidspunktet for overtagelse af ejendommen.

Det er vores opfattelse, at ingen af de tre kendelser indeholder forhold eller omstændigheder, som er sammenlignelig med det anmeldte forhold.

Ad ubesigtigede bygningsdele

Det er klagers rådgivers påstand, at tagrummet ikke er besigtiget af BS. Det er derimod vores opfattelse, at tagrummet er besigtiget, dog ikke over ejendommens stue i bygningens vinkel.

For vinkelbygningen har vi imidlertid ikke fundet grundlag for at påføre policen klausuler eller andre forbehold for vinkelbygningen.

Vinkelbygningen er meddækket på sædvanlige vilkår, jf. forsikringsbetingelsernes nærmere. Vi præciserer, at vi har afvist dækning, da det ikke er godtgjort at utæthederne var tilstede på tidspunktet for ejendommens overtagelse eller der på dette tidspunkt var nærliggende risiko for skade.

Vi finder ikke anledning til at kommentere klagepunktet yderligere.

Ad Bistand til klagen hos Gjensidige Forsikring

Det er vores opfattelse, at klagers rådgiver ikke har bibragt sagen oplysninger eller betragtninger som har tilført sagen afgørende nyt af betydning. Det er vores opfattelse, at klager uden bistand kunne varetage egen interesse i klageprocessen."

Klagerens repræsentant har den 5/12 2022 bl.a. anført:

"Taget burde have været beskrevet i tilstandsrapporten på den ene eller anden måde

Klager er enig med Gjensidige i, at tilstandsrapporten ikke indeholder anmærkninger, som har betydning for de anmeldte utætheder i tagbelægning. Det er netop det som er problemet med tilstandsrapporten.

Fakta er at tilstandsrapporten burde have indeholdt oplysninger om tagets reelle tilstand, som kunne være blevet bemærket fra en stige eller med en kommentar i tilstandsrapporten kunne forklares, hvorfor stige ikke var medbragt og opsat, f.eks. på grund af vejrlig eller andre forhold.

Den bygningssagkyndige oplyser, at tagrummet generelt ikke er besigtiget, fordi der ikke var en gangbro i hele tagrummet, som han kunne færdes på for at besigtige. Det er således kun tagrum over stue, som er besigtiget fra den gangbro, der er på langs af huset og ikke andre steder:

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?

LITRA A: Sokkel er delvis besigtiget mod nord pga. beplantning., Tagrum over stuen er besigtiget fra gangbroen på langs af huset pga. manglende gangbro., Gulve under væg-til væg-tæpper er ikke besigtiget i værelser mod syd og nord., Gulve under fast belægning er ikke besigtiget i værelse mod nordvest.

Ovennævnte kan og bør ikke fortolkes anderledes end at kun et mindre område af tagrummet blev besigtiget i forbindelse med huseftersynet.

Resten af tagrummet er oplyst ubesigtiget uanset hvad Gjensidiges taksatorer mener kan lade sig gøre, når de besigtiger. Kan taksatorerne besigtige hele tagrummet lige så grundigt som et huseftersyn bør være, så underbygger det blot klagers påstand om, at tilstandsrapporten er klart forkert i sin beskrivelse af tagbelægningen.

Gjensidige bekræfter selv, at det er muligt at besigtige tagbelægningen ude- og indefra Gjensidige oplyser, at hverken håndværkertaksator eller taksator ... havde problemer med at besigtige tagbelægningen inde- og udefra uden den begrænsning, som fremgår af tilstandsrapporten om at kun tagrum over stue kunne besigtiges.

Det støtter klagers påstand om, at den bygningssagkyndige enten ikke fik beskrevet tagbelægningen i et korrekt omfang inde i tagrummet, selv om det var muligt at besigtige – i henhold til Gjensidige – hele tagrummet indvendigt.

Det støtter også klagers påstand, at der ganske enkelt mangler en beskrivelse af tagbelægningens tilstand set både udefra og at der udvendigt ikke blev givet en skriftlig begrundelse i tilstandsrapporten for, at tagbelægningen ikke blev besigtiget ved huseftersynet, hvilket den bygningssagkyndige har pligt til.

Det er således for klager uomtvisteligt, at tagbelægningen er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

En anden mulighed til den mangelfulde beskrivelse af tagbelægningen ud- og indvendigt kunne være faglig udygtighed hos den bygningssagkyndige eller måske er det blot et sjusket fejlagtigt huseftersyn.

Under alle omstændigheder mener klager, at Gjensidige med deres oplysninger om, hvor let netværkstaksator (håndværker går klager ud fra) kunne tilgå tagbelægningen ude- og indefra bekræfter direkte for klager at se, at tagbelægningen blev klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Skader/forhold som er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten bør være omfattet af ejerskifteforsikringen.

Netværkstaksator kan ikke konstatere et dækningsberettigende forhold. Det kommer jo an på, hvad nethåndsværkeren betragter som et dækningsberettiget forhold. Alt er som bekendt relativt. Frasen om, hvorvidt glasset halv fuldt eller halv tomt illustrerer det.

Netværkstaksatoren kan umuligt have undgået at se tagbelægningens reelle tilstand ved sin besigtigelse. Det ville være påfaldende henset til, at ikke mindre end 3 andre håndværkere sagtens kan se tilstanden, som i øvrigt har manifesteret sig i ikke mindre end 13 konkret optalte utætheder umiddelbart efter anmeldelsen.

En tagbelægning bliver ikke så utæt så mange steder på – trods alt – relativt kort tid, som et år er i den her forbindelse uden, at der må have været tegn at se på selve tagoverfladen eller inde i tagrummet, da tilstandsrapporten blev udarbejdet og da Gjensidige besigtigede.

Det er for klager at se logisk, at tagbelægningen burde have fået en bemærkning af den bygnings-sagkyndige om risikoen for utætheder ved tagbelægningen.

Klager citerer fra sit klagebrev, at: *'Der er således stadig en del mere forventet levetid i en sådan tagbelægning end 47 år, idet der efter det fyldte 50 år fortsat ydes erstatning, hvis tagbelægningen i forbindelse med en skade udskiftes.'*

Dette understøttes af afskrivningstabellerne i Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, bilag 2, hvor af det fremgår at denne type tagbelægning har en levetid på noget længere end 50 år, idet der fortsat ydes erstatning for tagbelægningen med 20% efter fyldte 50 år'.

Hvis alderssvarende for Gjensidige er det samme, som at en klager ikke skulle kunne opnå en erstatning for en tagoverflade, der har vist sig er 'utæt som en si', uanset tagbelægningen ikke har opbrugt sin gennemsnitlige levetid, så undrer det klager, at der er udarbejdet afskrivningstabeller af Forsikring & Pension til brug for Justitsministeriets levetidstabeller ved revisionen af Huseftersynsordningen i 2012.

Det er afskrivningstabeller, men samtidigt indeholder de gennemsnitlige levetidstabeller for de nævnte bygningsdele-/konstruktioner, fordi der er taget stilling til, hvornår bygningsdelen/-konstruktionen ikke længere kan afskrives på, fordi dens gennemsnitlige levetid er opbrugt.

Der er jo tale om, at en forbruger køber en ejendom med en anmærkningsfri tagbelægning og omkring 1 år efter købet konstateres der 13 utætheder i tagbelægningen og deraf følgende vandgennemtrængning til boligen. Skal Gjensidiges argumenter kunne danne grundlag, så skal en klager ikke have en erstatning for tætning af utætheder i et tag lidt over 1 år efter, at der tagbelægningen reelt blev eller burde have været blevet gennemgået af en byggetekniker, fordi han har udført et sjusket huseftersyn.

Har hensigten med udarbejdelsen af afskrivningstabellerne været, at disse tabeller ikke skulle danne grundlag, så var der ingen grund til at indskrive tabellerne som et bilag til Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, idet man så blot kunne have bibeholdt den eksisterende 30%-regel med en konkret taksatorvurdering foretaget ved besigtigelse af tagbelægningen.

Dét har man som ministerie tilsyneladende ikke haft til hensigt/ønsket af forbrugermæssige hensyn, idet man til Forsikring & Pension gav udtryk for, at boligejere skulle kunne slå op i en tabel og relativt nemt kunne beregne deres forventning til erstatning for bygningsdele/-konstruktioner nævnt i tabellerne. Undertegnede sad selv med om bordet hos F & P i forbindelse med revisionen af huseftersynsordningen og ved derfor, at det forholdt sig sådan.

Ligeledes skulle forbrugerne kunne se, hvornår deres bygningsdel/konstruktion var nået en alder, hvor de ikke længere kunne opnå erstatning, fordi levetiden var opbrugt. Dette gælder naturligvis kun bygningsdele/-konstruktioner nævnt i afskrivningstabellerne.

Bygningsdele/-konstruktioner som ikke er medtaget i afskrivningstabellerne kan der ikke afskrives på og de har den levetid, som der i henhold til en konkret vurdering fra taksator eller fagperson nu en gang har. Det er dog denne klagesag udvekkende.

Tagbelægningen er nævnt i tilstandsrapporten og klager mener at han bør have krav på, at ejerskifteforsikringen anerkender at betale udgiften til en nødvendig udbedring af utæthederne og følgeskader heraf. Klager gør ikke gjort gældende, at han skal have et nyt tag, men derimod blot en reparation af skaden i det nødvendige omfang.

Det har ikke været hensigten og det skal ikke forstås således, at man som selskab kan påstå en bygningsdel nævnt i afskrivningstabellerne 'alderssvarende' og af den grund afslå dækning fra ejerskifteforsikringen, fordi det vil give en uheldig modsætning med intensionerne bag afskrivningstabellerne. Det er tabellen i sig selv, der afgør om en bygningsdel kan undtages på grund af alder, fordi der er en oplysning om udløb for afskrivning og det skyldes opbrug af levetid.

Kan en tagbelægning repareres og (besluttet i henhold til ankenævnspraksis og fremgår ikke af tabellen) medfører det en forbedring, fordi reparationen har et omfang, der forlænger tagbelægningens levetid eller udskiftes tagbelægningen, så kan der afskrives i henhold til tabellerne indtil tabellen afgør, at der ikke længere kan opnås erstatning.

Mindre partielle reparationer kan der ikke afskrives på, da der ikke sker en generel forbedring i form af forlænget levetid. Her ligger der ankenævnskendelser, som decideret peger på, at der kan eller ikke kan afskrives og med henvisning til om der er en forlænget levetid. Der er således en klar sammenhæng mellem afskrivningstabellerne og levetiden.

På den baggrund og fordi en tagbelægning af den konkrete type har længere levetid end frem til skadetidspunktet, må klager afvise påstanden om, at tagbelægningen er 'alderssvarende' i den kontekst som klager oplever, at Gjensidige gerne vil bruge det, nemlig at understøtte deres afvisning af dækning for tagbelægningens utætheder allerede af den grund, at tagbelægningen er aldersvarende og ikke vedligeholdt og således uden levetid.

Skal Gjensidiges vurdering af, at tageblægningen er i så dårlig stand stå til troende, så er det samtidigt helt indlysende, at den bygningssagkyndige har begået en fatal fejl og har beskrevet tagbelægningen klart forkert i tilstandsrapporten på tidspunktet for huseftersynet.

Klager købte et hus uden bemærkninger til tagbelægningen i tilstandsrapporten og hvis tagbelægningens tilstand reelt var så dårlig, at taget mere eller mindre har udlevet levetiden på kun 47 år, så burde tagbelægningen bestemt have haft en rød hus-registrering i tilstandsrapporten for alvorlige skader eller måske endda en sort hus-registrering.

Hvordan, hvorfor og hvornår blev det forbrugerens problem at bære risikoen for en klart forkert tilstandsrapport og ikke ejerskifteforsikringens problem?

Påstanden fra Gjensidige om, at tagbelægningen trænger til vedligeholdelse henset til, at klager endnu ikke har boet der ret lang tid og har en trods alt nyere tilstandsrapport uden nogen anmærkninger til tagbelægningen i forbindelse med et huseftersyn foretaget af en byggetekniker, hvor klager med rette må kunne gå ud fra, at tagbelægningen er behørigt besigtiget udefra og derfor vurderet af en fagmand, synes malplaceret.

Klager er naturligvis klar over, at en boligejer skal vedligeholde blandt andet tagbelægningen løbende over en årrække i hans ejertid. Man starter som ny boligejer typisk ikke op med, at få gennemgået tagbelægningen inden for omkring det første år af ejertiden, når man med rette bør kunne have tillid til, at tagbelægningen for nyligt allerede var gennemgået af en byggetekniker med det formål, at han har vurderet tagbelægningens tilstand og skader samt skaderisici og udarbejde en decideret tilstandsrapport på den baggrund.

Klager må derfor afvise Gjensidiges malplacerede påstand om, at klager omkring det første år af ejertiden er forpligtet til at gennemgå en tagbelægning, der for nyligt forinden købet netop er eller rettere burde være gennemgået af en byggetekniker med viden om tagbelægninger.

Taksator ... konstaterer – som det også ses af fotos fra netværkstaksatoren – at der er sket fugtindtrængning. Taksator ... konstaterer også, at tagrummet med træværk fremstår derimod fint i forhold til sin alder. Klager har altså en fin tagbelægning set inde fra tagrummet – henne fra gangbroen over stuen – og udvendigt en alderssvarende tagbelægning, som mangler vedligeholdelse, som ved huseftersynet er vurderet uden skader.

Klager forstår umiddelbart ikke, hvordan taksator ... på det fornødne sikre grundlag kan udtale sig om, helt præcist om, hvorvidt indtrængningen er eller ikke er sket i klagers ejertid. For klager at se kan træværket typisk tørre op i tørre perioder, når der ikke lige netop trænger fugt ind. Der trænger nødvendigvis heller ikke fugt ind ved enhver vandpåvirkning af tagbelægningen, idet det kan afhænge af vindforhold, intensitet af vandpåvirkningen samt størrelsen af utæthederne fugten skal igennem.

Klager må derfor afvise påstanden om, at det på baggrund af taksators besigtigelse præcist kan siges, at utæthederne er opstået efter klagers overtagelse af ejendommen henset til følgende som for klager ser ud til at være fakta:

➤ Idet den tagbelægning, som burde have været besigtiget og beskrevet i tilstandsrapporten, men ikke blev det, kan Gjensidige derfor ikke på det fornødne sikre grundlag konkludere, at tagbelægningen var tæt på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse – ikke mindst henset

til, at den bygningssagkyndige skriver, at tagrum over andre rum end stuen ikke blev besigtiget grundet manglende gangbro. Utæthederne er ikke konstateret over stuen: ...

➤ Gjensidige kan heller ikke på det fornødne sikre grundlag konkludere, at de konstaterede opfugtninger er af nyere dato, fordi der endnu ikke er sket egentlig nedbrydningsskader. Det beror på forskellige forhold om forholdene er til stede for, at nedbrydningsskader efter ganske små utætheder opstår i træværket i et tagrum. Det er et spørgsmål om det er en fugtmængde af en vis størrelse, om det er vedvarende i større mængder fra de respektive utætte steder, om der er så god ventilation, at der reelt sker relativ hurtig optørring de respektive steder etc. etc. Når vand ind i mellem når at tørre, så sker der ikke nedbrydning som en kontinuerligt tilstedeværende større opfugtning typisk ville medføre.

BEMÆRK venligst på plantegningen, at de optegnede utætte områder ligger i den modsatte side af stuen. Således har den modsatte side af gangbroen over stuen klart ikke kunne ses fra gangbroen.

Klager må afvise Gjensidiges påstand om, at der alene er tale om helt nye opfugtninger og at det i sig selv skulle betyde, at tagbelægningen ikke har været utæt inden klagers overtagelse af ejendommen eller at tagbelægningens tilstand ikke har været så dårlig på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse, at tagbelægningen ikke burde have været beskrevet i tilstandsrapporten på grund af risikoen for utætheder var nærliggende.

Gjensidige skriver i deres svar, at den bygningssagkyndiges *'anmærkning om skorsten ikke giver os Gjensidige grundlag for at antage, at den bygningssagkyndige ikke skulle have besigtiget tagbelægningen eller på anden måde ikke udført en retvisende besigtigelse'*.

Klager gør i den forbindelse opmærksom på, at det sagtens kan have været en besigtigelse af skorsten set fra terræn, hvilket der ikke er noget i vejen for, at den bygningssagkyndige gør, når det blot fremgår af tilstandsrapporten.

Den bygningssagkyndiges kamera har typisk en zoom-funktion, så han ved skrivningen af tilstandsrapporten kan zoome ind på skorstenen og se nøjere på den. Det foto som Gjensidige har sendt ind er altså ikke det klare bevis for, at den bygningssagkyndige har været oppe på taget, som Gjensidige gerne vil udlægge det.

Der er ingen nære fotos taget af alene tagbelægningen, idet den bygningssagkyndige åbenbart ikke benyttede zoom-funktionen til det. Det kunne have været en fordel, fordi så ville tagbelægningens tilstand på tidspunktet måske bedre have været konstateret.

Indvendigt fra tagrummet kan der ikke være fotograferet i hele tagrummet, idet den bygningssagkyndige alene kunne gå færdes gangbroen over stuen. I modsat fald skulle den bygningssagkyndige have zoomet ind på de steder, som han i tilstandsrapporten beskriver, at han ikke har besigtiget.

Når klager ser på det foto, hvor der er zoomet ind på skorstenen, ser klager en tagbelægning, som ikke ser helt så god ud på tidspunktet for huseftersynet, som Gjensidige gerne vil udlægge den:



Dette zoomede foto af tagbelægningen finder klager støtter klagers påstand om, at tagbelægningen blev klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet den slet ikke blev beskrevet, uanset den fremstod som det ses på fotoet.

Der er ingen andre zoomede fotos af tagbelægningen fra den bygningssagkyndige og på afstand ses tagbelægningens reelle tilstand desværre ikke ved en 'efter-zooming' bortset fra dette ene foto, der ikke efterlader tvivl for klager at se.

Klager takker for, at Gjensidige tog sig tid til at indhente blandt andet dette foto, som støtter klagers påstand om, at tagbelægningen ikke blev retvisende beskrevet i tilstandsrapporten.

Klager fastholder også sin anden påstand om, at tagskaderne er i den ubesigtigede del af tagrummet og således også af den grund bør være dækket af tilstandsrapporten, som ikke afdækkede tagbelægningens reelle tilstand korrekt, men derimod klart forkert.

Klager citerer Gjensidige for: *'For så vidt angår henvisninger til kendelser fra Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, må vi lægge til grund at de to bygningssagkyndige netop anmærker forhold omkring mos fordi mosen konkret og faktisk har haft et omfang og en karakter, som kan begrunde skade. Håndbog for bygningssagkyndige (maj 2017) indeholder ikke særlige retningslinjer for anmærkning om mos'.*

Ovennævnte zoomede foto af skorsten og tagbelægningen afklarer vist ret illustrativt, at der på tidspunktet for huseftersynet var en del mosforekomst på tagbelægningen, som burde have været beskrevet, men ikke blev det.

Klager må fastholde, at den bygningssagkyndige er forpligtet til, at beskrive i tilstandsrapporten, hvis der er mosbegroning som i det omfang påvist gennem det foto som Gjensidige selv har indhentet og fremlagt i ankenævns sagen.

Hvordan, hvorfor og hvornår blev det forbrugerens problem at bære risikoen for en klart forkert tilstandsrapport og ikke ejerskifteforsikringens problem?

Omkring levetidsbetragtningen i tilstandsrapporten, så har klager i klagebrevet gjort opmærksom på, at klager er klar over, at dette skøn ikke i sig selv berettiget til erstatning, hvis der er fejl, idet det blot er et tabelopslag. Klager bruger udelukkende dette for at underbygge, at den bygnings-sagkyndige ikke udviste den forventelige faglige omhu, da tilstandsrapporten blev udarbejdet.

Når man køber en ejendom fra 1975, der trods alt kun er 47 år gammel på tidspunktet for anmeldelsen, kan man som forbruger med rette forvente, at ejendommens tagbelægning er behørigt besigtiget og at tilstanden er beskrevet i tilstandsrapporten, medmindre det fremgår, at besigtigelse ikke kunne ske af den ene eller anden årsag.

Det er ikke et spørgsmål om, at klager har en forventning om, at 'ejendommen gennem alle tider er vel vedligeholdt', som Gjensidige så smukt formulerer det. Det er derimod et spørgsmål om, at tilstandsrapporter skal udarbejdes retvisende i deres indhold, idet de danner grundlag for almindelige forbrugere – som er mennesker uden nødvendigvis viden om bygningers tilstand og derfor uden indsigten til at kunne vurdere bygningen selv – når de køber ejendomme.

Det har med huseftersynsordningen i øvrigt heller ikke været meningen, at forbrugere selv skal vurdere bygningers tilstand, idet huseftersynet og tilstandsrapporten i så fald var unødvendig.

Hvis vi ikke holder fast i, at de bedre vidende og fagligt funderede byggeteknisk skal oplyse de mindre vidende i den ovennævnte forbindelse, hvor er vi så henne med huseftersynsordningen?

At Gjensidige hellere ser klagen drejer sig om, hvorvidt klager har nået at vedligeholde ejendommens tagbelægning så kort tid der er mellem købet og anmeldelsen og henset til at der foreligger en tilstandsrapport uden anmærkninger til tagets vedligeholdelsesstand, må klager afvise. Det siger mere om Gjensidiges tilgang til deres kunders problemer end det siger om klagers anmeldelse.

Gjensidiges oplysning om, at der er anbefalinger om at det er 'god skik' for en privat forbruger hvert eneste år skal have gennemgået tagbelægningen er uden hold i virkeligheden. Det er der ingen boligejere, der gør hvert eneste år. Der eksisterer ikke en bekendtgørelse eller andre officielt vedtagne regler om god skik for bygningsejere i forhold til vedligeholdelse af bygningens tagbelægning relativt kort tid efter at den allerede er – eller rettere burde være – gennemgået af en byggetekniker.

Ligeledes bør klager ikke skulle hæfte for sælgers eventuelle manglende vedligeholdelse allerede af den grund, at klager er uvidende om, at det i så fald forholdt sig sådan, fordi tilstandsrapporten intet skriver om det.

Klagen drejer sig om, at tagbelægningen blev klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Overspringshandling fra Gjensidiges side for, at få det til at dreje sig om alt muligt andet for at begrunde den manglende vilje til at erstatte den udbedring af skaden, som klager mener at have krav på, må klager afvise som udokumenterede påstande og vi er igen tilbage ved, at tilstandsrapporten er klart forkert i sin beskrivelse af tagbelægningen.

Klager må i det hele fastholde sin klage og argumentationen i den forbindelse.

Taghætte

Forholdet med udbedring af taghætte og følgeskade heraf er anerkendt af Gjensidige i klagesvaret den 17. november 2022.

Idet det klager er af den opfattelse, at det kræver en lift eller et rullestillads, at udbedre skaden ved taghætten, tvivler klager på, at udbedringen af skadeårsag ved den utætte taghætte og følgeskade i form af en lokal nedbrydning i en lægte kan udbedres for et beløb, der er under selvriskoen.

Klager indhenter derfor nu et vederlagsfrit tilbud på arbejdet med taghætten og følgeskaden.

Hvad sker der nu fra klagers side

Tagbelægningen

Klager venter nu på, at modtage svar fra Gjensidige og meget gerne en anerkendelse af, at erstatte for en partiel reparation af de konstaterede utætheder og følgeskaden heraf med fradrag af klagers policemæssige selvrisiko.

Taghætte

Klager sender tilbuddet til Gjensidige, når tilbuddet er modtaget hos klager."

Selskabet har den 19/12 2022 bl.a. anført:

"Vi har modtaget bemærkninger fra klagers rådgiver af 5. december 2022, som giver anledning til følgende.

Ad Taget burde have været beskrevet i tilstandsrapporten på den ene eller anden måde

Det anførte gives os ikke grundlag for at ændre synspunkt. Vi henviser til det allerede anførte i høringsvar 1.

Ad Gjensidige bekræfter selv, at det er muligt at besigtige tagbelægningen ude- og indefra

Som ejerskifteforsikring skal vi alene forholde os til ejerskifteforsikringens dækning, jf. forsikringsbetingelsernes nærmere.

Det er dog vores opfattelse, at tagbelægningen ikke er klart forkert beskrevet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a, hertil at der var tale om aktuel eller nærliggende risiko på skade på overtagelsestidspunktet.

I den forbindelse bemærker vi, at den bygningssagkyndige besigtiger ejendommens tag den 25. februar 2020. Klager overtager ejendommen den 1. september 2020, og anmelder utætheder den 22. oktober 2021, 14 måneder efter overtagelse af ejendommen og 19 måneder efter den bygningssagkyndiges besigtigelse af ejendommen.

Det af rådgiver anførte give os ikke anledning til at ændre vores vurdering.

Blot for god ordens skyld kan vi – helt overordnet - bekræfte, at F&P (Forsikring & Pension), i forbindelse med revisionen af Huseftersynsordningen, over Justitsministeriets udvalg om huseftersynsordningen tilkendegav, at afskrivningstabellerne ligeledes kunne give forbrugeren en indikati-

on af levetiden for bygningsdele. Dette med udgangspunkt i afskrivningstabellerne skulle tage afsæt i gennemsnitlige betragtninger, og ikke 'vel vedligeholdt bygningsdele'.

Som det fremgår, var F&P synspunkt begrundet i en anden præmis end anført i vort høringssvar 1. F&P indstilling blev modificeret af Justitsministeriets udvalg om huseftersynsordningen i overensstemmelse med vores bemærkninger i høringssvar 1, og som det fremgår både af betænkning nr. 1520/2010 samt bemærkninger til lovforslaget i 2010.

Ad Hvordan, hvorfor og hvornår blev det forbrugerens problem at bære risikoen for en klart forkert tilstandsrapport og ikke ejerskifteforsikringens problem?

Klagers rådgivers egne betragtninger giver os ikke anledning til at ændre vores betragtninger på baggrund af taksators observationer, som anført i høringssvar 1.

Klages rådgivers tolkning og konklusioner på baggrund af tilstandsrapporten giver os heller ikke anledning til at ændre vurdering. Blot for god ordens skyld skal vi oplyse, at gengivelse af bygningssagkyndiges billede (side 7) ikke giver os grundlag for at antage, at den bygningssagkyndige skulle have begået fejl. Den del af tagbelægningen som ses på billeder, vurderer vi netop fremstår alderssvarende uden generelle mosbegroninger.

Ad Hvordan, hvorfor og hvornår blev det forbrugerens problem at bære risikoen for en klart forkert tilstandsrapport og ikke ejerskifteforsikringens problem?

Det er den bygningssagkyndige, som selv bærer risikoen for en klart forkerte beskrivelser i tilstandsrapporten og ikke ejerskifteforsikringen.

Ejerskifteforsikringen skal derimod forholde sig til aktuel eller nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18, hertil også punkt 19, litra a.

Vi fastholder, at der på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen ikke er grundlag for at konstatere aktuel eller nærliggende risiko for skade på ejendommens tag, ligesom der ikke er grundlag for at statuere skade i ejerskifteforsikringsforstand, jf. betingelsernes punkt 19, litra a.

Derudover bemærker vi, at en ejendom fra 1975 er at betragte som en ældre ejendom. Fra køber overtager ejendommen, indtræder køber også i vedligeholdelsespligten for ejendommen. Det er naturligvis op til klager, som husejer, at afgøre om klager vil følge god skik og anbefalinger, men også klagers ansvar og risiko.

Ad Taghætte

Når taksator har modtaget tilbuddet og vurderet dette, vender taksators tilbage."

Klagerens repræsentant har yderligere kommenteret sagen i et indlæg af 11/1 2023.

Af besigtigelsesrapport af 11/11 2021 fra selskabets netværkshåndværker fremgår bl.a.:

"Dækning: Uafklaret

Årsag til afgørelse:

Beskriv hvad der er skadet, og hvor på bygningen?

Der er skade på taget på huset, der kommer vand ned 4-5 steder.

Hvor stort er omfanget?

Der kommer vand ned igennem taget 4-5 steder, man kan ikke se nogen huller i skifferen. Tf siger at det regner i gennem og at de opdagede det da der kom vand ned igennem loftet i køkken. På loftet er der lidt vandaftegninger på spær og lægter, samt ft har fjernet ca. 2 m2 våd isolering.

Der er ingen følgeskader på loftet i huset.

Hvad er årsagen til skaden?

Det er ikke til at sige om taget er utæt eller om det er kondens pga. manglende ventilation.

Hvordan kan skaden repareres?

Vides ikke man skal finde årsagen til skaden først.

Hvad koster det at udbedre skaden?

Årsag er ukendt.

Hvad er alderen på bygningsdelen, der er skade på?

Alderen på taget er ca. 46 år.

Har skaden været til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen?

Hvis de har overtaget huset i 2020 og det er pga. manglende ventilation så vil vi sige at skaden har været der.

Hvis det er pga. ødelagte skifter sten så vil vi sige at skaden ikke har været der, da der først er kommet vand ned i 2021."

Af udtalelse af 10/1 2022 fra en tømrer indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Efter besigtigelse af dit tag, har jeg kunnet konstatere mellem 10-15 steder hvor der er vand på lægterne, dvs. umiddelbart utæthed gennem taget. Jeg har svært ved at forestille mig at alle disse utætheder kan være opstået på så kort tid. Samtidig undrer det mig, at man i tilstandsrapporten har vurderet, at taget har en ca. levetid på 10 år, hvis taget allerede på så kort tid har fået alle disse utætheder. Så vil jeg i hvert fald nødtigt se taget om 10 år."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"15. Hvad er dækning betinget af

Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.

...

18. Hvad dækker forsikringen

...

Skade**18.3**

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, revnedannelse, 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

19. Hvad dækker forsikringen ikke

...

f Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 18.3.

g Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materials sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et parcelhus fra 1975 med tagbelægning af skifer-eternit, den 1/9 2020. Han anmeldte den 25/10 2021, at der var trængt vand ned igennem taget og ned igennem loftet flere steder i huset.

Selskabet har anerkendt én utæthed ved en taghætte, men har anført, at udbedring vil koste mindre end selvriskoen. For så vidt angår de øvrige utætheder, har selskabet afvist at yde dækning under henvisning til, at der ikke er dokumenteret en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at utæthederne er opstået efter overtagelsen, idet de først er konstateret efter 14 måneder. Selskabet har anført, at der er tale om en tagbelægning fra 1975, og at der er tale om aldersbetingede forhold kombineret med manglende vedligeholdelse. Selskabet har anført, at tagbelægningen ikke adskiller sig nævneværdigt fra, hvad der kan forventes for sammenlignelige bygninger af samme alder.

Klageren har anført, at forholdet var til stede ved overtagelsen, og at der er tale om en dækningsberettigende skade. Klageren har anført, at der blev konstateret vandindtrængen flere steder i oktober 2021, og at der i januar 2022 var 13 steder, hvor der trængte vand ind, og at utætheder i et sådant omfang må have været til stede ved overtagelse. Klageren har anført, at tilstandsrapporten ikke er retvisende, idet den byggesagkyndige ikke havde besigtiget taget udefra og hele tagkonstruktionen indefra. Klageren har anført, at en tømrer har vurderet, at de mange utætheder ikke kan være opstået på så kort tid efter overtagelsen.

Af besigtigelsesrapport af 11/11 2021 fra selskabets netværkshåndværker fremgår det "Beskriv hvad der er skadet, og hvor på bygningen? Der er skade på taget på huset, der kommer vand ned 4-5 steder. Hvor stort er omfanget? Der kommer vand ned igennem taget 4-5 steder, man kan ikke se nogen huller i skifferen. Tf siger at det regner i gennem og at de opdagede det da der kom vand ned igennem loftet i køkken. På loftet er der lidt vandaftegninger på spær og lægter, samt ft har fjernet ca. 2 m2 våd isolering. Der er ingen følgeskader på loftet i huset. Hvad er årsagen til skaden? Det er ikke til at sige om taget er utæt eller om det er kondens pga. manglende ventilation. ... Har skaden været til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen? Hvis de har overtaget huset i 2020 og det er pga. manglende ventilation så vil vi sige at skaden har været der. Hvis det er pga. ødelagte skifter sten så vil vi sige at skaden ikke har været der, da der først er kommet vand ned i 2021".

Af udtalelse af 10/1 2022 fra en tømrer indhentet af klageren fremgår det "Efter besigtigelse af dit tag, har jeg kunnet konstatere mellem 10-15 steder hvor der er vand på lægterne, dvs. umiddelbart utæthed gennem taget. Jeg har svært ved at forestille mig at alle disse utætheder kan være opstået på så kort tid. Samtidig undrer det mig, at man i tilstandsrapporten har vurderet, at taget har en ca. levetid på 10 år, hvis taget allerede på så kort tid har fået alle disse utætheder. Så vil jeg i hvert fald nødtigt se taget om 10 år".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 fremgår det, at 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, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 19. g. og 19.f. fremgår det, at forsikringen ikke dækker "Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 18.3." og "Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen.

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren først anmeldte vandindtrængen i taget 14 måneder efter overtagelsen, og at besigtigelsesrapporten af 11/11 2021 med fotos – efter nævnets opfattelse – ikke dokumenterer, at der skulle have været vandindtrængen allerede på overtagelsestidspunktet, når der ses bort fra det forhold vedrørende vandindtrængen ved taghætte, som selskabet har afvist med henvisning til, at det kan udbedres for et beløb under forsikringens selvrisiko. Nævnet bemærker, at tagkonstruktionen generelt fremstår tør, og at der

Ankenævnet for Forsikring

29.

98863

kun enkelte steder ses beskeden fugt. Nævnet bemærker videre, at klageren ikke ved sagkyndig rapport har godtgjort, at der er tale om en længerevarende vandindtrængen, og en vandindtrængen, som er af et større omfang end beskrevet i den af selskabet fremlagte besigtigelsesrapport.

Nævnet har også lagt vægt på, at der er tale om en 46 år gammel tagbelægning, hvorfor det må forventes, at eternitplader over tid bliver nedbrudt og derfor skal udskiftes, og at dette ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente af tilsvarende tagbelægning af samme alder. Nævnet bemærker, at forsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 19.g og f, ikke dækker forhold, der kun består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid og forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 18.3.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at forholdet ved taghætten ikke skulle kunne udbedres inden for selvriskoen. Nævnet bemærker hertil, at selskabet har opfordret klageren til at indhente tilbud på udbedring.

Henset til sagens karakter og udfald finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til teknisk bistand med 4.250 kr.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings