

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 15. marts 2023 blev i sag nr. 98934:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 8/11 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Det fremgår af forsikringsselskabets korrespondance, at deres konsulent ... har foretaget besigtigelse af vores ejendom d. 12. september 2022', og der har foretaget følgende vurdering og rapportering:

'Tagkonstruktion er med sedumtag, eternitplader, lægter, spær, isolering loftbrædder samt bjælkekonstruktion. Ved tag fod mod syd ses nedbrydning og hullede tagplader. Ved fjernelse af sedumtag ses underliggende eternittag. Der ses ikke udlagt membran eller dug under sedum taget mod eternit. Ved stern mod øst er der begyndende nedbrydning i overfladen af eternittag. Inddækning ses på skorsten med hul, og manglende tæthed på bagside mod kip. Rygninger ses generelt med nedbrydning og afskalninger under sedumtaget. Mod nord ses der ved fjernelse af sedum tag ingen nedbrydning på underliggende tagplader. På bjælker i loft under skorsten mod syd, ses dråber og løbere efter vandindtrængen. På skorsten er der løbere efter vand ved renselem i bunden og ved skorsten er der løbere efter vandindtrængen'.

[Selskabets besigtigelseskonsulent] fortalte os, da han var ude og besigtige sommerhuset, at hele taget er færdigt. Og at han anbefaler, 'at det skal skiftes fuldstændigt'. 'Byt til nyt' kaldte han det afsluttende.

Dansk Boligforsikring afslår at dække skaden med henvisning til forbehold i policen med afsæt i konkrete forhold angivet i tilstandsrapporten.

Forsikringsselskabet skriver i korrespondancen:

'Det må fastholdes at ejerskifteforsikringen ikke kan tilbyde dækning til et helt nyt tag, på baggrund af det policeforbehold som er gældende for hele ejendommens tag. Se betingelsernes pkt. 2.1. Vi er af den opfattelse, at vores policeforbehold vedrørende skader herunder råd og svamp i tagkonstruktionen stadig gør sig gældende på baggrund af tilstandsrapportens anmærkninger, hvor der i pkt. 2-3 specifikt beskrives i bemærkninger utætheder i sedumtag, hvorfor det med rimelighed kan

forventes at der er sket skade på de underliggende konstruktioner. Det fremgår af policeforbeholdet: Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tag, jf. tilstandsrapportens pkt. 1/2/3, som følge af fugt. I er således før tegning af forsikringen blevet gjort bekendt med, at der er taget forbehold for skader, råd og svamp der konstateres eller udbreder sig fra ejendommens tag vedrørende litra A, hvorfor forsikringen ikke dækker sådanne skader'.

Der er i tilstandsrapporten tre konkrete anmærkninger vedr. skader uden på beboelse - tag:

1. Sedumtagets samling med overdækning på terrassen er utæt og giver følgeskade på udhæng. (Rød) Der er risiko for skade på underliggende konstruktioner på kort sigt. Der er sket skade.
2. Spær har nedbrydning mod sydvest og mod nordvest. (Gul) Der er risiko for yderligere skadesudvikling. Der er sammenhæng med utæthed i sedumtag
3. Der er trænedbrydning i udhæng mod sydvest og mod nordvest. (Gul) Skaden vil fortsat udvikle sig. Der er sammenhæng med utæt sedumtag

Alle tre skader har vi, i forbindelse med at vi overtog ejendommen i maj måned, udbedret for egen regning ved brug af kompetente håndværkere.

Vi må klart afvise, at det af forsikringsselskabet nævnte forbehold omfatter hele taget. Det fremgår tydeligt af policens formulering, at forbeholdet alene gælder de tre konkret anførte forhold i tilstandsrapporten og 'skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tag'.

Som det fremgår af [selskabets besigtigelseskonsulents] rapportering er der ved tagfod mod syd nedbrydning og hullede tagplader... Ved stern mod øst begyndende nedbrydning i overfladen af eternittag. Inddækning ses på skorsten med hul, og manglende tæthed på bagside mod kip. Rygninger ses generelt med nedbrydning og afskalninger under sedumtaget. Mod nord ses der ved fjernelse af sedum tag ingen nedbrydning på underliggende tagplader. På bjælker i loft under skorsten mod syd, ses dråber og løbere efter vandindtrængen. På skorsten er der løbere efter vand ved renselem i bunden og ved skorsten er der løbere efter vandindtrængen.

Skadens omfang er som beskrevet derfor langt ud over det forbehold, der er taget i policen. Der er tale om skader på taget, som er helt andre steder end de, der er fremført i tilstandsrapporten og taget forbehold for. Såfremt Dansk Boligforsikring havde til hensigt at tage generelt forbehold for enhver skade i taget, ville det være meget simpelt at skrive dette direkte i let forståelig klartekst i policen.

Fx ved at skrive: 'Der tages forbehold for enhver form for skade i taget med baggrund i tilstandsrapportens anmærkninger/eller med henvisning til de nævnte forhold'. I så fald havde der retteligt været tale om et generelt og fuld omfattende forbehold, som vi som forbrugere havde kunnet forstå og forholde os til. Havde der været et så generelt forbehold i policen, havde vi aldrig tegnet forsikringen, da den så indlysende havde haft en meget ringe værdi.

Taget er en så stor del af den samlede bygning, at det ikke ville give mening for os med en forsikring med et generelt forbehold for hele taget i policen. Og et så generelt forbehold ligger vel egentlig også uden for, hvad det vil være rimeligt at medtage i en gyldig ejerskifteforsikring.

Nu er der så ikke tale om et generelt forbehold - men et konkret. Og da skaden tydeligt - jf. forsikringsselskabets egen fagmand [selskabets besigtigelseskonsulents] rapportering - rækker langt ud over det konkrete forbehold og omfatter områder i taget, som intet har med de nævnte forhold tilstandsrapporten at gøre, så bør forsikringsselskabet stå fuldt ved sine forpligtelser og dække den fulde udskiftning af taget, som [selskabets besigtigelseskonsulent] anbefaler. Og som vi på ingen måde kunne forudse behovet for, da vi købte sommerhuset og tegnede ejerskifteforsikringen hos Dansk Boligforsikring.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Fuld dækning af den toltaludskiftning af taget på sommerhuset, som det anbefales af forsikringsselskabets egen fagmand [selskabets besigtigelseskonsulent], at der foretages."

Selskabet har i brev af 6/12 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

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

Indledning

Klagen vedrører utætheder ved taget, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der i ejerskiftepolice er taget forbehold for skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tag som følge af fugt.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 30. april 2022. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 1. november 2021.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 27. august 2022 anmelder klager utætheder i taget. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag A.

Den 12. september 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat og fotos fremlægges som bilag B.

Den 10. oktober 2022 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 26. oktober 2022 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

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

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 30. april 2022 var forhold ved taget, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade, og at det anmeldte forhold ikke er omfattet af oplysningerne i tilstandsrapporten eller den undtagelse, som DBF har taget i klagers police.

Der er tale om et sommerhus i træ fra 1968.

Sagen vedrører sommerhusets tag, som består af sedumtag/grønt tag på eternitplader, lægter, spær, isolering, loftsplader og bjælkekonstruktion.

Ved DBF's besigtigelse ses tegn på vandindtrængen i stuen ved skorstenen. Klager har dækket området af indvendigt med en presenning og sat spande frem. Området er markeret med en gul ring på luftfotoet i besigtigelsesnotatet og på plantegningen sidst i bilag B.

Konsulenten konstaterer ved en udvendig besigtigelse af taget, at vandet kommer ind ved skorstenens inddækning, som har et hul og i øvrigt ses med manglende tæthed på bagside mod kip. Dette ses på billede 7-9.

Konsulenten konstaterer ikke vandindtrængen andre steder i huset, men ved besigtigelse af taget ses nedbrydning og hullet tagplade ved tagfod mod syd, og ved stern mod øst ses begyndende nedbrydning i overfladen af eternittaget. Rygninger ses generelt med nedbrydning og afskalninger under sedumtaget.

Det er anmærket i tilstandsrapporten, at sedumtagets samling med overdækning på terrassen er utæt og giver følgeskader på udhæng (litra A, pkt. 1). Herudover er det anmærket, at spær har nedbrydning hhv. mod sydvest og nordvest, og at der er trænedbrydning i udhæng hhv. mod sydvest og nordvest (litra A, pkt. 2 og 3). Det er ved alle anmærkningerne beskrevet, at der er risiko for yderligere skadesudvikling, og det er for så vidt angår pkt. 2 og 3 bemærket, at der er sammenhæng med utæthed i sedumtaget.

Under henvisning til anmærkningerne er der i klagers police taget et forbehold med følgende ordlyd:

'Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tag jf. tilstandsrapportens pkt. 1/2/3, som følge af fugt.'

Det er DBF's opfattelse, at klager med anmærkningerne i tilstandsrapporten er advaret om, at der er utætheder ved taget, som har manifesteret sig ved følgeskader i hhv. spær og udhæng. Det har ikke været muligt for den bygningssagkyndige at lokalisere utæthederne nærmere grundet sedumtaget, men han har beskrevet, at de konstaterede følgeskader har sammenhæng med, at taget er utæt. Årsagen til utæthederne vil derfor også være undtaget dækning, jf. pkt. 4.2 i forsikringsbetingelserne.

DBF er enig med klager i, at selve policeforbeholdet alene undtager følgeskader, som er opstået eller måtte opstå pga. utæthederne ved taget. Det er dog selskabets opfattelse, at utæthederne er beskrevet i tilstandsrapporten og derfor undtaget dækning iht. pkt. 4.2 i forsikringsbetingelserne.

Ankenævnet for Forsikring

5.

98934

Hertil kommer, at DBF ikke har set tegn på, at der kommer vand ind i boligen andre steder end ved skorstenen. Selskabet er indstillet på at dække en ny skorstensinddækning. Erstatningen opgøres på baggrund af et konkret tilbud indhentet af klager. Der foretages aldersnedskrivning og fradrages selvrisiko på kr. 5.000.

Det bemærkes for god ordens skyld, at det er anmærket i tilstandsrapporten, at der er fugtskjalder flere steder på trægulvet i stuen, bl.a. ved brændeovnen (litra A, pkt. 8).

DBF gør gældende, at klager herefter ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 30. april 2022 var yderligere forhold ved taget, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra oplysningerne i tilstandsrapporten og det forhold, som DBF har anerkendt at dække.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail modtaget af nævnet den 17/12 2022 bl.a. anført:

"Vi vil begynde med at glæde os over den principielle imødekommelse af vores skadesanmeldelser som Dansk Boligforsikring har tilkendegivet i deres brev af 6. december 2022 efter, at sagen er anmeldt til Ankenævnet for Forsikring. Det fremgår af brevet, at:

'DBF er enig med klager i, at selve policeforbeholdet alene undtager følgeskader, som er opstået eller måtte opstå pga. utæthederne ved taget.'

Og senere i brevet:

'Selskabet er indstillet på at dække en ny skorstensinddækning. Erstatningen opgøres på baggrund af et konkret tilbud indhentet af klager.'

Dette står i kontrast til den fuldstændige afvisning af enhver form for dækning af skaden, som selskabet tilkendegav i deres egen behandling af sagen med den begrundelse, at der generelt var taget forbehold for skader på taget i policen. Fx da sagsbehandler ... skrev i mail markeret som afsendt:

'Monday, October 10, 2022 1:24:18 PM':

'Årsagen til det policeforbehold der er taget, er at vi har været af den opfattelse at der ved anmærkningerne er risiko for skade fra tagkonstruktionen generelt set [PG: min markering med fed], på baggrund af tilstandsrapportens anmærkninger. Det har derfor med rimelighed kunne forventes, at tagets nuværende tilstand derfor ikke går ud over, hvad man har kunnet forvente.'

Dansk Boligforsikring medgiver altså i deres brev af 6. december, at der ikke var hold i deres oprindelige begrundelse for at afslå dækning af skaden.

Med sin anerkendelse af, at Dansk Boligforsikring er forpligtet til at dække skader både på taget og i øvrigt, som ligger ud over de specifikke forbehold, (der 'alene undtager følgeskader, som er opstået eller måtte opstå pga. utæthederne ved taget.'), står der nu i denne sag alene tilbage at afklare skadens fulde omfang.

Her kniber det desværre stadig med Dansk Boligforsikrings evne eller vilje til at forstå eller vedkende sig sagens faktiske omstændigheder og fulde omfang.

Forsikringsselskabets konsulent ... tilkendegav entydigt, da han var ude og besigtige sommerhuset, at hele taget er færdigt. Og at han anbefaler, 'at det skal skiftes fuldstændigt'. 'Byt til nyt' kaldte han det afsluttende.

Vi er ikke fagfolk. Men vi kan i hvert fald konstatere, at der kommer vand ind flere steder fra taget end blot ved selve skorstenen. Der kommer blandt andet også vand ind i hele området, der er mellem skorstenen og tagrenden; et område på vel 4 kvadratmeter jf. de vedhæftede billeder. Vi har konstateret indtrængen af vand i hele dette område ved selvsyn, mens vi var i sommerhuset og det regnede.

Jf. Dansk Boligsikrings brev af 6.december er eksempelvis denne utæthed i taget heller ikke omfattet af de i policen nævnte specifikke forbehold, og udbedringen af taget bør derfor ikke begrænses til det af Dansk Boligforsikring nævnte område blot ved skorstenen.

Det er altså faktisk forkert, når der i brevet fra Dansk Boligforsikring af 6. december anføres, at: *'DBF ikke har set tegn på, at der kommer vand ind i boligen andre steder end ved skorstenen.'* Som netop beskrevet, er det ved besigtigelse og af billeder tydeligt, at der kommer vand ind gennem taget i et større område. Dertil kan det yderligere ses på væggene, hvor der er spor efter fugtskader i en række områder, som ikke ligger i forbindelse med de i policen specifikt nævnte forbehold. Dette ses fx de vedlagte fotos.

Dansk Boligforsikring skriver i brevet af 6. december:

'ved besigtigelse af taget ses nedbrydning og hullet tagplade ved tagfod mod syd, og ved stern mod øst ses begyndende nedbrydning i overfladen af eternittaget. Rygninger ses generelt med nedbrydning og afskalninger under sedumtaget. Det er anmærket i tilstandsrapporten, at sedumtagets samling med overdækning på terrassen er utæt og giver følgeskader på udhæng (litra A, pkt. 1). Herudover er det anmærket, at spær har nedbrydning hhv. mod sydvest og nordvest, og at der er trænedbrydning i udhæng hhv. mod sydvest og nordvest (litra A, pkt. 2 og 3). Det er ved alle anmærkningerne beskrevet, at der er risiko for yderligere skadesudvikling, og det er for så vidt angår pkt. 2 og 3 bemærket, at der er sammenhæng med utæthed i sedumtaget.'

Skaderne på hele taget er dermed tydeligvis mere omfattende, end det der i policen, er taget forbehold for.

I forhold til bemærkningen i brevet af 6. december om, at *'der er risiko for yderligere skadesudvikling, og det er for så vidt angår pkt. 2 og 3 bemærket, at der er sammenhæng med utæthed i sedumtaget'*, skal vi igen gøre opmærksom på, at vi ved kvalificeret håndværker fik de nævnte skader udbedret umiddelbart efter overtagelsen af ejendommen, netop for at sikre imod yderligere skadesudvikling fra disse.

Naturligvis skal Dansk Boligforsikring dække den del af skaden, som de nu herefter klagen til Ankenævnet for Forsikring medgiver, at de skal dække. Vi fastholder dertil, at forsikringsselskabet af de anførte grunde ligeledes skal dække den fulde skade på taget, som konstateret af deres egen konsulent – altså 'byt-tilnyt'."

Selskabet har i brev af 10/1 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringsvar af 21. december 2022 giver ikke anledning til en ændring af selskabets opfattelse.

Det er ikke korrekt, når klager skriver, at selskabet anerkender at dække skader både på taget og i øvrigt. Selskabet anerkender kun at dække en udbedring af inddækningen ved skorstenen, da denne konkrete utæthed ikke kan anses for at være beskrevet i tilstandsrapporten, som beskriver utætheder ved selve sedumtaget.

Klager skriver, at der også trænger vand ind andre steder i huset end ved skorstenen, og nævner specifikt området fra skorstenen og ned til tagrenden. Der er skråt loft, og der er derfor ikke noget unaturligt i, at vandet løber ned ad loftet og drypper ned forskellige steder. Se særligt billede 29 og 36.

Det forhold, at der visse steder ses begyndende nedbrydning og afskalninger i overfladen på tag- og rygningsplader, adskiller sig ikke nævneværdigt fra, hvad man må forvente af et ældre eternit-tag. Eventuelle utætheder, der måtte være ved selve tagbelægningen, må i øvrigt som tidligere anført anses for at være beskrevet i tilstandsrapporten, og eventuelle følgeskader er undtaget i policen.

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

Til dette har klageren fremsendt mail modtaget af nævnet den 22/1 2023, hvori det bl.a. er anført:

"DBF skriver i sit seneste brev af 11. januar 2023:

'Selskabet anerkender kun at dække en udbedring af inddækningen ved skorstenen, da denne konkrete utæthed ikke kan anses for at være beskrevet i tilstandsrapporten, som beskriver utætheder ved selve sedumtaget. Klager skriver, at der også trænger vand ind andre steder i huset end ved skorstenen, og nævner specifikt området fra skorstenen og ned til tagrenden. Der er skråt loft, og der er derfor ikke noget unaturligt i, at vandet løber ned ad loftet og drypper ned forskellige steder.'

Her vil vi godt kvittere for, at DBF igen medgiver, at de naturligvis skal dække utæthed i taget, der ikke er konkret beskrevet i tilstandsrapporten.

Når DBF skriver, at *'Der er skråt loft, og der er derfor ikke noget unaturligt i, at vandet løber ned ad loftet og drypper ned forskellige steder'* – har vi svært ved at se, hvad det har med sagen at gøre. Hvad der er 'typisk', (som det må tolkes, at DBF her mener med 'ikke unaturligt'), har ingen relevans for denne konkrete sag.

Det relevante i denne sag er ikke det typiske, men det konkrete i denne sag. Og det er et faktum, at der er en række utætheder i taget, som ikke er dækket af de konkrete forbehold i tilstandsrapporten. Det gælder utætheden ved skorstenen, som DBF erkender, de er forpligtet til at dække. Men det gælder også i området omkring skorstenen, hvor der kommer vand ind, som [ikke] stammer fra, at det løber ned fra skorstenen; men tydeligt kommer fra andre utætheder – hvad vi har konstateret ved selvsyn under kraftig regn.

Ankenævnet for Forsikring

8.

98934

Der kommer dertil ved regn også vand ind andre steder i stuen langs væggene samt flere steder i stuen – fx midt i rummet. Dette er også set ved selvsyn, ligesom der ofte efter regn er indtørrede pletter flere forskellige steder på gulvet i områder – vel og mærke steder, der ikke stammer fra de områder, der er beskrevet i de konkrete forbehold i tilstandsrapporten.

Der kommer til gengæld ikke vand ind de steder fra taget, hvor der var forbehold for utætheder i taget i tilstandsrapporten, fordi vi som tidligere nævnt straks efter overtagelsen fik disse utætheder udbedret af kompetent håndværker for egen regning.

Tilbage står derfor, at DBFs egen konsulent ..., da han var ude og besigtige taget direkte og entydigt tilkendegav: *'at hele taget er færdigt'*. Og sagde han klart anbefalede, *'at taget skal skiftes fuldstændigt'*. *'Byt til nyt'* kaldte han det afsluttende.

Vi mener derfor fortsat, at DBF skal leve op til sine forpligtelser i den ejerskifteforsikring, vi har tegnet og dække den fulde udskiftning af taget som konsulenten anbefaler – og som vi efter den megen regn også kan konstatere, der klart er behov for."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 1/11 2021 fremgår bl.a.:

"

BEOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Sedumtagets samling med overdækning på terrassen er utæt og giver følgeskade på udhæng.	Der er risiko for skade på underliggende konstruktioner på kort sigt. Der er sket skade.	-
2		Spær har nedbrydning mod sydvest og mod nordvest.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling.	Der er sammenhæng med utæthed i sedumtag
3		Der er trænedbrydning i udhæng mod sydvest og mod nordvest.	Skaden vil fortsat udvikle sig.	Der er sammenhæng med utæt sedumtag

"

Af ejerskifteforsikringspolice af 22/4 2022 fremgår bl.a.:

"Særlig undtagelse

Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tag jf. tilstandsrapportens pkt. 1/2/3, som følge af fugt."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 20/9 2022 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

...

Anmeldte forhold vedrørende vandindtrængen anvises i stue mod syd.

Beskrivelse/årsag/konklusion:

Konstruktion/opbygning: Sedumtag/grønt tag, eternitplader, lægter, spær, isolering loftbrædder, bjælkekonstruktion.

Beskrivelse:

Her ses facade mod syd på litra a. Billede 2-3.

Ved tagfod mod syd ses der kraftig nedbrydning og hullet tagplader. Billede 4-5-6-20.

Ved fjernelse af sedumtag ses underliggende eternittag. Billede 11-17-19.

Der ses ikke udlagt membran eller dug under sedum taget mod eternit. Billede 11-17-19.

Ved stern mod øst ses der begyndende nedbrydning i overfladen af eternittag. Billede 25.

Centralt på litra a ses skorsten over anmeldte forhold. Billede 26.

Inddækning ses på skorsten med hul og manglende tæthed på bagside mod kip. Billede 7-8-9.

Rygninger ses generelt med nedbrydning og afskalninger under sedumtaget. Billede 10-12-13-14.

Ved fjernelse af sedumtag ved skorsten mod kip ses underliggende eternitplader. Billede 11.

Under skorsten over anmeldte område fjernes sedumtag og her ses eternittag. Billede 17.

Fjernet sedum tag pålægges efterfølgende. Billede 18.

Mod nord ses der ved fjernelse af sedum tag ikke skader på underliggende tagplader. Billede 23.

Indvendigt ses stue centralt med anmeldte forhold. Billede 28-29.

Stuegulv ses mod syd afdækket med plast samt opstillet skåle. Billede 29.

På bjælker i loft under skorsten mod syd ses dråber og løbere efter vandindtrængen. Billede 31-32-34-35.

På skorsten ses der løbere efter vand ved renselem i bunden. Billede 33.

På loft ved skorsten ses der sorte løbere efter vandindtrængen. Billede 36.

Konklusion:

Utæt inddækning.

Vand kommer ind ved skorstenen. Det har formentlig samlet sig bag skorsten ved kraftig regn, og herfra trængt ned i litra a stue herunder.

Alderen på det skadede: 1968 opførsel af litra a.

Alder på sedumtag er ukendt.

Aktuelle skader: Revnet inddækning ved skorsten, vandindtrængen i litra a.

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: Vand kan trænge i de underliggende bygningsdele med skades udvikling til følge, i form af feks skimmel og råd.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Ses ikke udlagt med underliggende dug/folie. Dette er dog ikke årsag til den anmeldte vandindtrængen.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?: Ja ejendom er overtaget April 2022.

Udbedring:

Beskrivelse af udbedring af det skadede: Udskiftning af inddækning, fjernelse af grønnt tag rundt om skorsten.

Omkostningerne til det skadede:

Inddækning: 10-12.000.-

Beskrivelse af udbedring af evt. følgeskader: Her ses ingen tegn på skader indvendigt. Her ses kun skjolder efter vandindtrængen.

Omkostningerne til følgeskader: 0 kr. ekskl. Moms

Yderligere bemærkninger med relevans for sagen:

Oplyst af dig ved besigtigelsen: ... FT oplyser der er set vandindtrængen efter det kraftige skybrud. Og der er ikke set vandindtrængen andre steder rundt litra a.

Yderligere bemærkninger med relevans for sagen:

Oplyst til dig ved besigtigelsen: ... FT er informeret om der er fundet utæt inddækning på bagside af skorsten. Det er endvidere oplyst at der ikke ses skader på underliggende eternittag ved fjernelse af sedum tag. 3 steder."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

4. Undtagelser fra dækning**Forsikringen dækker ikke:**

4.1 Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1968 – den 30/4 2022. Klageren anmeldte den 27/8 2022, at " taget er meget utæt i sommerhuset. Det viste tilstandsrapporten ved køb overhoved ikke. I dag har det regnet voldsomt ind i huset, og det har været nødvendigt med spande osv. for at samle op. Det er muligt, at det vil give varige skader på vægge og gulve". Klageren kræver, at selskabet dækker en totaludskiftning af taget.

Klageren har anført, at der er en række utætheder i taget, som ikke er dækket af de konkrete forbehold i tilstandsrapporten. Det gælder utætheden ved skorstenen, men det gælder også i området omkring skorstenene, hvor der kommer vand ind, som ikke stammer fra, at det løber ned fra skorstenen, men tydeligt kommer fra andre utætheder. Der kommer blandt andet vand ind i hele området, der er mellem skorstenen og tagrenden – et område på cirka 4 kvadratmeter. Klageren har påpeget, at selskabets besigtigelseskonsulent entydigt tilkendegav, at hele taget er færdigt, og at det var besigtigelseskonsulentens klare anbefaling, at taget skiftes fuldstændigt.

Selskabet har tilbudt at dække en ny skorstensinddækning, men afvist yderligere dækning med henvisning til, at klageren ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet var yderligere forhold ved taget, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra oplysningerne i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at eventuelle utætheder, der måtte være ved tagbelægningen, må anses for at være beskrevet i tilstandsrapporten, og at eventuelle følgeskader er undtaget i policen.

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

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved taget, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra, hvad selskabet har tilbudt at dække samt oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets erstatningsopgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport, at "vand kommer ind ved skorstenen. Det har formentlig samlet sig bag skorsten ved kraftig regn,

og herfra trængt ned i litra a stue herunder", og at selskabet i indlæg af 6/12 2022 til nævnet har tilbudt at dække en ny skorstensinddækning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Nævnet har også lagt vægt på, at det bl.a. fremgår af tilstandsrapportens bemærkning om "beboelse – tag" nr. 2 og 3, at der er utætheder i sedumtaget mod sydvest og nordvest. Begge forhold har fået karakteren "gult hus", der er udtryk for en alvorlig skade, der vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt, og at dette kan medføre skader på andre bygningsdele.

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at forholdene er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet beskrivelsen ikke er misvisende eller klart ufyldestgørende således, at klageren ikke på grundlag heraf har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har fremlagt sagkyndig erklæring eller lignende til støtte for sit synspunkt om, at der på overtagelsestidspunktet var utætheder i taget eller nærliggende risiko herfor, der går ud over, hvad selskabet har tilbudt at dække, og hvad man måtte forvente på baggrund af tilstandsrapportens anmærkninger.

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

13.

98934

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



Svend Bjerg Hansen