

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 24. januar 2024 blev i sag nr. 99680:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. I vedlagt klagebrev af 17/2 2023 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"På vegne af mine klienter, [klageren] & ..., skal jeg hermed klage over ovennævnte afgørelse fra FRIDA, herefter forsikringsselskabet, idet deres afgørelse ikke er overensstemmende med udtalelserne, som min klient har modtaget fra øvrige fagkyndige, samt at forsikringsselskabet har baseret deres afgørelse på et forkert grundlag for en del af skaden. Forsikringsselskabet har anerkendt, at der er taget udgangspunkt i fejlagtige oplysninger fra deres side, men har ikke ændret afgørelsen tilsvarende.

Kopi af afgørelsen, herunder tilretningen som er nævnt i det ovenstående, er vedlagt som sagens **bilag 1**.

Det gøres gældende, at mine klienter er berettiget til dækning af de skader, som de har påpeget, idet skaderne var til stede på overtagelsestidspunktet, uden at mine klienter var bekendt herom. Skaderne er omfattet af forsikringsselskabets dækning, og forsikringsselskabet har således at udbetale det opkrævede beløb.

På nuværende tidspunkt er skaden ikke udbedret, hvorfor syn og skøn ønskes.

Der tages forbehold for supplerende at opkræve potentielle følgeskader, som kan være opstået som følge af, at forsikringsselskabet ikke rettidigt har godkendt udbedring.

SAGSFREMSTILLING:

Mine klienter har købt ejendommen ..., med overtagelse d. 01.08.2021. Salgsopstilling og købsaftale er vedlagt som sagens **bilag 2**. Der var i forbindelse med handlen udarbejdet tilstandsrapport

med besigtigelse af huset d. 25.03.2021. Tilstandsrapporten er vedlagt som **bilag 3**. Af tilstandsrapporten fremgår det på side 26

'Sadeltag, tagkonstruktion af gitterspær eller saksespær, tagkonstruktion af bjælkespær, taghældning mellem 15[grader] og 35[grader], tagbelægning af eternitbølgeplader, skjulte tagrender, skotrender, muret skorsten.'

Det fremgår supplerende af tilstandsrapporten, at taget forventes udskiftet i 2036, samt at indækninger skal udskiftes i 2066.

I forbindelse med ejendomshandlen valgte mine klienter at købe deres ejerskifteforsikring hos FRIDA/forsikringsselskabet. Policen er vedlagt som **bilag 4**.

Mine klienter opdagede i efteråret 2022, at der var en del tagplader, som var revnede. Mine klienter indkaldte derfor en byggesagkyndig til at besigtige skaderne, og komme med en udtalelse. Skaderne blev besigtiget af sagkyndige ... d. 1.11.2022, som efterfølgende fremsendte en skadesrapport samme dato. Ved besigtigelsen deltog min klient, [klageren]. Den sagkyndige rapport er vedlagt som sagens **bilag 5**.

Det fremgår af rapporten, at der ses adskillige revnede tagplader, primært på den sydvendte tagflade. Der kunne ikke konstateres opfugtning i tagrummet, men forholdet vurderes at kunne medføre vandindtrængen og deraf følgende skader på sigt. Supplerende konstaterede den sagkyndige en nedbøjning ved udhæng/overdækket terrasse. Den sagkyndige vurderede, at nedbøjningen skyldes en fejlkonstruktion, hvor topremmen, der skal bære et udhæng på 1,5 m (2 spærfag) kun er forankret med søm nedefra i en laske på et spærfag udover gavlspæret. Det var den sagkyndiges vurdering, at kraftig vind fra vest vil medføre bevægelser i tagflade, der kan medvirke til, at tagpladerne revner. Forholdet vurderes at ville udvikle sig, idet lasken, der holder topremmen, ses med tegn på revner.

Konklusionen fra den sagkyndige var således, at der er en aktuel fejlkonstruktion af topremmen ved udhæng, og at denne fejlkonstruktion er årsag til bevægelserne i tagflade. Bevægelserne medfører det store antal revnede tagplader.

Mine klienter anmeldte ovennævnte fejlkonstruktion til forsikringsselskabet d. 2.11.2022.

D. 23.11.2022 sendte forsikringsselskabet en taksator ud til at besigtige konstruktionen hos mine klienter. Min klient, [klageren], var til stede ved besigtigelsen, og deltog i gennemgangen sammen med taksatoren. Undertegnede er ikke bekendt med taksatorens navn eller titel.

Forsikringsselskabet fremsendte på baggrund af besigtigelsen en afvisning af dækning til mine klienter d. 16.12.2022. Afvisningen er vedlagt som sagens **bilag 6**, side 1 og 2.

Af afvisningen fremgår det, at taksatoren vurderede, at årsagen til revnerne på sydsiden af tagfladen er varmepåvirkning fra solen, og graden af ventilering i tagrummet. Taksatoren oplyste, at revnerne er typiske for tagplader, hvor asbest er erstattet med cellulose fibre. Han vurderer, at andre af revnerne er opstået efter overtagelsen i forbindelse med monteringen af de 4 Velux vinduer, som ses i tagfladen.

Yderligere oplyste taksatoren, at der ikke er konstateret skade på bygningen, som følge af det anmeldte forhold et år efter overtagelsen. Det er derfor forsikringsselskabets opfattelse, at der ikke på overtagelsestidspunktet var en aktuel skade ved det anmeldte forhold, og at der på overtagelsestidspunktet heller ikke var nærliggende risiko for skade. Nogle af revnerne vurderes at være opstået efter overtagelsestidspunktet i forbindelse med installering af vinduerne. Forsikringsselskabet afviste derfor den anmeldte skade og henviste til, at det anmeldte forhold ikke opfyldte skadesbegrebet.

Man kan ved gennemlæsningen af afvisningen, bilag 6, desværre få indtrykket af, at taksatoren forud for besigtigelsen var instrueret i at udforme en afvisning, idet den fremviste afvisning langt fra forholder sig til de faktiske forhold hos mine klienter. Denne påstand støttes af de mange fejl, der ses i afvisningen. Det bemærkes, at taksatoren har udtalt sig om forhold på tagets nordside, uden at han ved sit besøg var oppe på taget på nordsiden. Inspektionen foregik ved stige, hvor de forhold, som blev påpeget, ikke var mulige at identificere. Supplerende har taksatoren udtalt, at nogle af revnerne er forårsaget af montering af de 4 veluxvinduer i tagfladen. Dette er lapsus, idet vinduerne allerede var monteret på overtagelsesdagen. Dette fremgår helt tydeligt af salgsopstillingen, bilag 2, hvor man kan se vinduerne på billederne. Taksator har således ikke sat sig ind i sagens faktum forud for besigtigelsen.

Taksatoren har oplyst i afvisningens punkt 3, at

'De fleste tagplader er fra 2006 og er uden asbest. Asbesten er erstattet med cellulose fibre'.

Supplerende skriver taksatoren at:

'Taksatoren noterer at revnerne er typiske for tagplader, hvor asbest er erstattet med cellulose fibre.'

Denne udtalelse er på flere områder forkert. Det er korrekt, at der forud for 1995 blev produceret tagplader som smuldrede/forvitrede, som følge af cellulose fibre. Dette var forårsaget af, at cellulosefibre klumpede sammen i cementblandingen. Forholdet er nærmere beskrevet i dommen U2002.249H, idet der blev afholdt en omfattende skønsforretning i den konkrete sag om tagplader med cellulose fibre på det pågældende tidspunkt. Skønsmanden udtaler i dommen, at skaderne kommer til udtryk, ved at tagpladerne har afskalninger og kratere, samt smuldrer. Dette er ikke overensstemmende med de skader, som ses på mine klienters tag, hvorfor det har en formodning imod sig, at skaderne er forårsaget af cellulose fibre. Endelig oplyser taksatoren, at tagpladerne er fra efter 1995, hvor tagpladerne ikke længere havde de ovenforomtalte fejl. Der er således tale om en forældet og ukorrekt vurdering af taksatoren.

Taksatoren oplyser supplerende, at *'Nogle af tagpladerne vurderes at være nyere endnu; ca. 1 år gamle'*. Dette er også en fejl, idet mine klienter har ejet ejendommen, på besigtigelsestidspunktet, i mere end 1 år, og ikke har fået udskiftet en eneste tagplade.

Mine klienters svar til forsikringsselskabet af 19. december 2022 er gengivet i **bilag 6**, side 3-6.

Forsikringsselskabet svarer på ovennævnte skrivelse d. 2. marts 2023. Svaret er vedlagt som **bilag 7**. Af svaret fremgår det, at forsikringsselskabet ændrer deres hidtidige vurdering, således at de anerkender, at vinduerne var monteret forud for overtagelsen, men at dette ikke ændrer på deres konklusion, hvorfor forsikringsselskabet fortsat afviser dækning.

ANBRINGENDE:

Taksatoren har udtalt, at årsagen til skaderne blandt andet er installering af tagvinduerne. Tagvinduerne var installeret forud for overtagelsen, hvorfor skaden således er omfattet af forsikringens dækning. Taksatoren har meget belejligt trukket denne udtalelse retur efterfølgende. Supplerende har taksatoren udtalt sig om forhold, som ikke er besigtiget, og lavet en række væsentlige fejl i sin besvarelse, herunder henvist til forældet praksis cellulose fibre. Det gøres derfor gældende, at forsikringsselskabets afvisning er meget lidt troværdig, og bør tilsidesættes i sin helhed.

Skaderne, som er anmeldt af mine klienter, er besigtiget af en uvildig sagkyndig, som har konkluderet, at der er tale om en fejlkonstruktion, og at denne fejlkonstruktion har bevirket egentlig skade på ejendommen ved eksempelvis revnet lasken, samt adskillige revnede tagplader. Det er den sagkyndiges vurdering, at skaden forsat er i udvikling, hvorfor mine klienter kan forvente yderligere skader.

De, af den sagkyndige påpegede, forhold er opstået forud for overtagelsen af ejendommen, og de er således dækket af mine klienters ejerskifteforsikring. Det gøres som følge heraf gældende, at forsikringsselskabet skal tilpligtes at anerkende, at de er ansvarlige for omkostningerne forbundet med udbedring af skaderne. Dette beløb udgør forventeligt, ved et løst skøn, 200.000,00 kr. Der tages forbehold for at hæve dette overslag efter afholdt syn og skøn."

Klagerens advokat har i kommentar af 10/8 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Det fremgår af besvarelsen fra Domus Forsikring v/Frida Forsikring Agentur, at de ikke har forholdt sig til at der er en aktuel skade på ejendommen (ikke en potentiel skade), eller hvad vi i øvrigt har gjort gældende. Vi skal gentage vores ønske om skønsforretning/sagkyndigforretning, idet det forekommer som processpild at skrive frem og tilbage omkring skade/ikke skade, hvorfor der er behov for en objektiv vurdering,- ud over den som klager allerede har fremsendt. Jeg skal derfor anmode om at ankenævnet enten udpeger en egnet sagkyndig, eller henviser sagen til behandling ved byretten, således at et egentlig syn og skøn skal afholdes. Hvis der udpeges en sagkyndig af nævnet, skal jeg gerne bede om 2 ugers frist til udfærdigelse af spørgsmål."

Klagerens advokat har i kommentar af 11/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Det er min opfattelse at tabet er dokumenteret tilstrækkeligt med den vurdering der foreligger i sagen fra en ekstern og objektiv vurderingsmand."

Selskabet har i brev af 5/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på adressen ..., som er opført i 1969 med overtagelsesdato den 1. august 2021.

I forbindelse med handlen var der tegnet en 5-årig basis ejerskifteforsikring. Policen og vilkårene vedlægges som **bilag B**.

Hertil var der udarbejdet en tilstandsrapport den 29. marts 2021 (**klagers bilag 3**).

Klager anmeldte den 2. november 2022 og dermed 1 år og 7 måneder efter overtagelsen følgende:

Fra beskrivelse af byggesagkyndig:

Der ses adskillige revnede tagplader, primært på den sydvendte tagflade. Der kunne ikke konstateres opfugtning i tagrummet, men forholdet vurderes at kunne medføre vandindtrængen og deraf følgende skader på sigt.

Tagfladen, nedbøjning ved udhæng/overdækket terrasse.

Det vurderes at nedbøjningen skyldes en fejlkonstruktion, hvor en toprem, der skal bære et udhæng på 1,5 m (2 spærfag) kun er forankret med søm nedefra i en laske på et spærfag udover gavlspæret.

Det må anses som sandsynligt at kraftig vind fra vest vil medføre bevægelser i tagflade, der kan medvirke til at tagpladerne revner.

Forholdet vurderes at ville udvikle sig idet lasken, der holder topremnen ses med tegn på revner.

Konklusion: Fejlkonstruktion af toprem ved udhæng er den sandsynlige årsag til bevægelser i tagflade, der har medført et stort antal revnede tagplader.

Sammen med anmeldelsen vedlagde klager en udtalelse fra hans rådgiver fra den 1. november 2022 (**klagers bilag 5**).

Taksator fra Domus Forsikring besigtigede herefter det anmeldte forhold den 23. november 2022. Taksators oplysninger om besigtigelsen fremlægges som **bilag C** og billeder fra besigtigelsen fremlægges som **bilag D**.

På baggrund af oplysningerne fra taksatoren vendte vi den 16. december 2022 tilbage og afviste dækning af det anmeldte forhold, hvorefter klager den 19. december 2022 fremsendte en indsigelse over afgørelsen. Skadeafdelingen fastholdt igen afvisningen den 2. marts 2023 (**bilag E**).

Klagers advokat fremsendte den 17. februar 2023 en indsigelse til Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdeling (**bilag F**).

Efterfølgende rettede klager henvendelse til Ankenævnet for Forsikring den 21. april 2023 uden dog at have modtaget en afgørelse fra Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdeling.

Afdelingen vendte derfor den 6. juni 2023 tilbage med en fastholdelse af afvisningen (**bilag G**).

Domus opfattelse af sagen

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen den 23. november 2022 konstateret følgende (**bilag C**).

...

Vi skal gøre opmærksom på, at det er en fejl, når taksatoren nævner, at de 4. stk. velux-vinduer er monteret efter overtagelsen, hvilket vi har bekræftet i vores besvarelse fra den 2. marts 2023 (**bilag E**).

Skadebegrebet

Følgende fremgår af vilkårenes pkt. 4A:

...

Hertil fremgår der følgende af vilkårenes pkt. 4B.

...

Som det fremgår af taksatorens oplysninger om besigtigelsen, er der tale om fine revner på flere tagplader, spredt over hele tagfladen. Hertil fremgår det af rapporten fra klagers rådgiver, at det er 25 tagplader, som der er tale om.

Ved besigtigelsen 1 år og 7 måneder efter overtagelsen var der ingen tegn på utætheder i tagbelægningen, som følge af revnerne, da der på dette tidspunkt ikke var konstateret gennemtrængning af vand/fugt nogen steder grundet revnerne.

At der på daværende tidspunkt ikke var tale om utætheder i tagbelægningen bekræftes af klagers rådgiver, som oplyser, at der ikke var konstateret indtrængende vand ved hans besigtigelse den 1. november 2022.

På trods af, at der nu er gået over 2 ½ år efter overtagelsen har klager fortsat ikke fremlagt dokumentation på vandindtrængning som følge af tilstanden af tagpladerne.

Som taksatoren også skriver, er der alene tale om fine revner i tagpladerne og derfor ikke alvorlige skader på tagpladerne der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade i ejerskifteforsikringens forstand. Såfremt der var tale om alvorlige skader på tagpladerne, ville der være tale om indtrængende vand, hvilket ikke er tilfældet.

Set i forhold til, at der er tale om revner, som jf. taksatorens oplysninger er typiske for tagplader, hvor asbest er erstattet med cellulose fibre, finder vi derfor samlet ikke, at den omstændighed, at der er tale om fine revner i ca. 25 tagplader udgør et forhold, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Hertil udgør måden topremmen er udført på heller ikke nærliggende risiko for skade, når taksatoren ved besigtigelsen har konstateret, at den ikke har været bevægelse i konstruktionen siden husets opførelse i 1969 jf. billedokumentation i rapporten fra taksatoren.

Endelig skal vi bemærke, at der er tale om asbestfri eternitplader, som normalt har en levetid på 20-30 år. Nærmere dokumentation fremgår af artikel fra Bolius fra den 16. juli 2018, som oplyser følgende vedrørende levetid (**bilag H**):

Cembrit giver 15 års garanti på sine tagplader, men alle bølgeplader burde uden problemer kunne ligge 20-30 år.

Set i forhold til, at pladerne på taget er fra 2006, nærmere de sig udløb af den normale levetid for tilsvarende tage.

At der er tale om fine revner i ca. 25 plader harmonerer derfor med, at tagpladerne nærmere sig den normale udløb af levetid og tagets tilstand afskiller sig derfor ikke nævneværdigt for tilsvarende tage af samme alder, når taget fortsat er tæt og dermed fortsat fungerer efter hensigten.

Vi fastholder derfor samlet, at det anmeldte forhold ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Ankenævnspraksis

I kendelsen 77096 (**bilag I**) havde klageren anmeldt, at ejendommens tag af asbestfri eternitplader var under hurtig nedbrydning.

Nævnet fandt, at det forhold, at den pågældende type tag af asbestfri eternit havde en forholdsvis begrænset forventet levetid i forhold til andre tagtyper og tilsvarende ældre asbestholdige eternittage, ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Der var ligesom i denne sag ikke tale om utætheder i tagpladerne og taget var således alene slidt.

Det er derfor vores opfattelse, at kendelsen, som er markeret som værende principiel på ankenævnets hjemmeside, dokumenterer, at klager i denne verserende sag ikke har krav på dækning af et slidt eternittag, når der ikke på overtagelsestidspunkt og nu 2 ½ år efter overtagelsen er tale om indtrængende vand som følge af revner i tagpladerne.

I kendelsen 84120 (**bilag J**) havde klager anmeldt, at der var tale om afskalninger i et 15 år gammelt eternittag. Nævnet meddelte, at det forhold, at den pågældende type tag af asbestfri eternit havde en forholdsvis begrænset forventet levetid i forhold til andre tagtyper og tilsvarende ældre asbestholdige eternittage, ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Endelig fandt nævnet i kendelsen 84.663 (**bilag K**) også, at den omstændighed, at et eternittag var nedslidt som følge af slid og ælde og at taget havde en begrænset levetid ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det er vores opfattelse, at kendelsen dokumenterer, at den omstændighed, at der er tale om fine revner i et nu 17 år gammelt eternittag, som i øvrigt fortsat er tæt for indtrængende vand, ikke udgør et forhold, som nedsætter bygningens værdi nævneværdigt og dermed ikke en dækningsberettiget skade.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klagerens advokat har i kommentar af 14/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Det er mit ønske at sagen behandles ud fra det materiale der allerede foreligger, med en note, at klager har fremlagt uvildig erklæring fra en objektiv sagkyndig, som bekræfter de forhold som klager gør gældende. Indklagede har ikke dokumenteret sin afvisning yderligere end indklagedes egen vurdering."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 29/3 2021 fremgår bl.a.:

"TAGETS RESTLEVETID

Ankenævnet for Forsikring

8.

99680

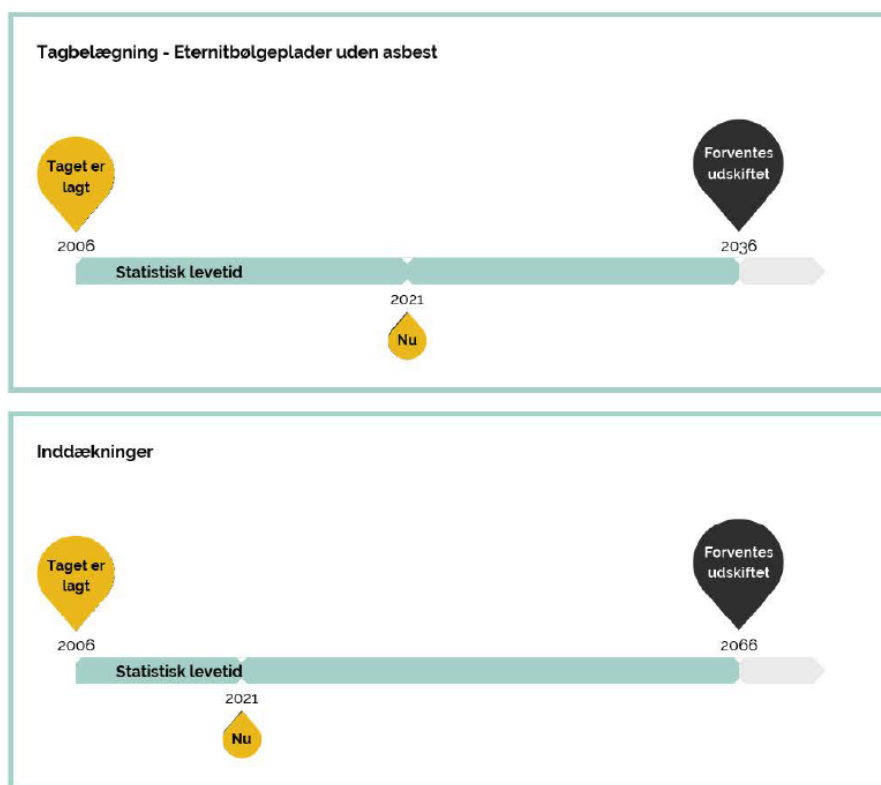
Oplysningerne om tagets restlevetid er baseret på et tabelopslag. Det er altså ikke en konkret vurdering af tilstanden på beboelsesbygningens tag.

Levetidstabellerne fra Statens Byggeforskningsinstitut lægger til grund for den illustrerede restlevetid, og tager højde for tagets alder og materialer.

Du skal være opmærksom på, at et tags reelle levetid kan variere meget, alt efter vind, vejr og vedligeholdelse.

Hvis der er konstateret en skade på det konkrete tag, vil det fremgå af skadesoversigten.

De væsentligste bygningsdele i tagkonstruktionen, som sikrer bygningen mod klimaet, er tagbelægningen samt eventuelt undertag og inddækninger.



...

SÆLGEROPLYSNINGER

...

TAGE	SVAR
4.1	Har du kendskab til, at det nuværende tag er eller har været utæt?
	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor taget er eller har været utæt - Hvad der er eller har været utæt - Er skaden udbedret - Hvornår det er udbedret - Er det udført som selvbyg
	1 knækket tagplade ved skorsten over fyr udskiftet i 2017. Ej selvbyg.

Af rapport af 1/11 2022 fra et rådgivningsfirma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Indledning

...

Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse, at gennemgå boligen og undersøge taget for de fugtproblemer som ejer har konstateret, og ønsker afklaret.

Det er af ejer [klageren] oplyst, at han konstateret adskillige revnede tagplader på sit eternittag fra 2006, derudover hænger taget ved en overdækket terrasse i forlængelse af huset.

...

Observationer

Etplansvilla fra 1969 på 153 m² med tag af bølgeeternit.

...

Tagfladen

- På den sydvendte tagflade ses ca. 25 plader med revner, hvoraf de fleste er i bunden af bølgen.

...

Tagrummet

- Enkelte skruer ses ikke monteret vinkelret på tagfladen/lægten.

...

- Der er isolering der er i kontakt med den nederste lægte og således mindre ventilation end anbefalet.

...

Udhæng ved overdækket.

- På den overdækkede terrasse ses toprem i kip
- udhænget er ca. 150 cm.

...

Udhæng

- På tagryggen ses et knæk.

...

Udhæng

- I tagrummet ses at topremnen kun har forankring i et spær udover gavlpærret.
- topremnen er forankret i underliggende laske. Det ses tydeligt hvordan sømningen har begrænset vedhæftning og lasken er revnet.

...

Vurderinger

Tagfladen.

Der ses adskillige revnede tagplader, primært på den sydvendte tagflade. Der kunne ikke konstateres opfugtning i tagrummet, men forholdet vurderes at kunne medføre vandindtrængen og deraffølgende skader på sigt.

Tagfladen, nedbøjning ved udhæng/overdækket terrasse.

Det vurderes at nedbøjningen skyldes en fejlkonstruktion, hvor en toprem, der skal bære et udhæng på 1,5 m (2 spærfag) kun er forankret med søm nedefra i en laske på et spærfag udover gavlpærret.

Det må anses som sandsynligt at kraftig vind fra vest vil medføre bevægelser i tagflade, der kan medvirke til at tagpladerne revner.

Forholdet vurderes at ville udvikle sig idet lasken, der holder topremmen ses med tegn på revner.

Konklusion

Fejlkonstruktion af toprem ved udhæng er den sandsynlige årsag til bevægelser i tagflade, der har medført et stort antal revnede tagplader."

Af selskabets taksatorrapport af 23/11 2022 fremgår bl.a.:

"3. Beskrivelse

Taksatorbeskrivelse: Der var udluftning af tagrum, de fleste steder ligger isolering ud til tagplader så udluftning sker i mindre omfang men stadig overholder krav om ventilationsåbningernes samlet

nettoareal skal være mindst en 1/500 del af det bebygget areal (BR 1966) gældende for dette hus som er bebygget med 153 m² = 0,306 m² som bare luften som kommer igennem bølgerne overholder.

Der er tale om fine revner på flere tagplader, spredt over hele tagfladen.

Der er dog ikke konstateret gennemtrængning af vand/fugt nogen steder grundet revnerne

Revner på tagplader er overvejende på sydside, hvilket efter min vurdering har noget at gøre med solen varmer mere på denne side, som får tagplader til at revne, forholdet er generelt på hele taget

og derved ikke omkring top rem som BS fra [rådgivningsfirma] beskriver, idet det kun er på sydside at 3 plader er revnet, ved rem men ikke tilsvarende på nordside.

Topremmen, som er omtalt i rapporten fra [rådgivningsfirma], har fæst over 2 spær. Det kunne konstateres, at det ikke har været bevægelse i konstruktionen siden husets opførelse i 1969. Der kunne på sydvestlig ende af taget, ved den omtalte toprem, konstateres 3 tagplader med revner. Der kunne ikke konstateres revnede plader på den nordvestlige side af topremmen.

De fleste tagplader er fra 2006 og er uden asbest. Asbesten er erstattet med cellulose fibre. Nogle af tagpladerne vurderes at være nyere endnu; ca. 1 år gamle. Der er monteret 4 stk. Velux vinduer i taget efter overtagelsen. Revnerne er typiske for tagplader, hvor asbest er erstattet med cellulose fibre.

FT oplyser at det er 25 stk. tagplader som er revnet nu.

...

Beskrivelse: Her ses en fin tynd revne, der kunne ikke konstateres gennemtrængning af vand/fugt nogen steder grundt revner.

...

Beskrivelse: Her det sydøstlige hjørne af huset hvor der ses 3 stk. revnet tagplader

...

Beskrivelse: Her hjørne mod nordøst hvor der ingen revner var.

...

Beskrivelse: Top rem har fæst over 2 spær, så befæstningen er ok, det kunne konstateres at det ikke har bevægelse i konstruktionen sig siden huset er bygget i 1969.

...

Ankenævnet for Forsikring

11.

99680

Beskrivelse: FT har fået sat 4 stk. Velux vinduer i taget efter overtagelse. Nogen af de revnet plader er også her hvor det er vurderet at nogen af revner er fordi plader ligger i spænd kombineret med en dårlig kvalitet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

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

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

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

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

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

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

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

...

L Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1969 med en overdækket terrasse og en senere tilbygning fra 1982. Ejendommens tagbelægning består af asbestfri eternitbølgeplader, som efter det oplyste er fra 2006. Klageren overtog ejendommen den 1/8 2021. I efteråret 2022 konstaterede han, at der var en del revnede tagplader. Han rekvirerede derfor et rådgivningsfirma, der besig-

tigede ejendommen og konstaterede revnede tagplader og forhold ved topremnen. Den 2/11 2022 anmeldte han forholdet.

Klageren ønsker, at selskabet dækker udgifterne til udbedring af de konstaterede skader. Han har anført, at "Taksatoren har udtalt, at årsagen til skaderne blandt andet er installering af tagvinduerne. Tagvinduerne var installeret forud for overtagelsen, hvorfor skaden således er omfattet af forsikringens dækning. Taksatoren har meget belejligt trukket denne udtalelse retur efterfølgende. Supplerende har taksatoren udtalt sig om forhold, som ikke er besigtiget, og lavet en række væsentlige fejl i sin besvarelse, herunder henvist til forældet praksis [om] cellulose fibre. Det gøres derfor gældende, at forsikringsselskabets afvisning er meget lidt troværdig, og bør tilsidesættes i sin helhed. Skaderne, som er anmeldt af mine klienter, er besigtiget af en uvildig sagkyndig, som har konkluderet, at der er tale om en fejlkonstruktion, og at denne fejlkonstruktion har bevirket egentlig skade på ejendommen ved eksempelvis revnet lasken, samt adskillige revnede tagplader. Det er den sagkyndiges vurdering, at skaden forsat er i udvikling, hvorfor mine klienter kan forvente yderligere skader. De, af den sagkyndige påpegede, forhold er opstået forud for overtagelsen af ejendommen, og de er således dækket af mine klienters ejerskifteforsikring. Det gøres som følge heraf gældende, at forsikringsselskabet skal tilpligtes at anerkende, at de er ansvarlige for omkostningerne forbundet med udbedring af skaderne. Dette beløb udgør forventeligt, ved et løst skøn, 200.000,00 kr. Der tages forbehold for at hæve dette overslag efter afholdt syn og skøn".

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at der alene er tale om fine revner i tagpladerne og derfor ikke alvorlige skader på tagpladerne. Såfremt der var tale om alvorlige skader på tagpladerne, ville der være tale om indtrængende vand, hvilket ikke er tilfældet. Måden topremnen er udført på udgør heller ikke nærliggende risiko for skade, når taksatoren ved besigtigelsen har konstateret, at der ikke har været bevægelse i konstruktionen siden husets opførelse i 1969. Selskabet har anført, at der er tale om asbestfri eternitplader, som normalt har en

levetid på 20-30 år. Set i forhold til at pladerne på taget er fra 2006 nærmere de sig udløb af den normale levetid for tilsvarende tage.

At der er tale om fine revner i ca. 25 plader harmonerer derfor med, at tagpladerne nærmer sig den normale udløb af levetid, og tagets tilstand afskaller sig derfor ikke nævneværdigt for tilsvarende tage af samme alder, når taget fortsat er tæt og dermed fortsat fungerer efter hensigten.

Af rapport af 1/11 2022 fra et rådgivningsfirma rekvireret af klageren fremgår det, at "Der ses adskillige revnede tagplader, primært på den sydvendte tagflade. Der kunne ikke konstateres opfugtning i tagrummet, men forholdet vurderes at kunne medføre vandindtrængen og deraf følgende skader på sigt. Tagfladen, nedbøjning ved udhæng/overdækket terrasse. Det vurderes at nedbøjningen skyldes en fejlkonstruktion, hvor en toprem, der skal bære et udhæng på 1,5 m (2 spærfag) kun er forankret med søm nedefra i en laske på et spærfag udover gavlspæret. Det må anses som sandsynligt at kraftig vind fra vest vil medføre bevægelser i tagflade, der kan medvirke til at tagpladerne revner. Forholdet vurderes at ville udvikle sig idet lasken, der holder topremnen ses med tegn på revner". Det konkluderes, at "Fejlkonstruktion af toprem ved udhæng er den sandsynlige årsag til bevægelser i tagflade, der har medført et stort antal revnede tagplader".

Af selskabets taksatorrapport af 23/11 2022 fremgår det, at "Der var udluftning af tagrum, de fleste steder ligger isolering ud til tagplader så udluftning sker i mindre omfang men stadig overholder krav om ventilationsåbningernes samlet nettoareal skal være mindst en 1/500 del af det bebygget areal (BR 1966) gældende for dette hus som er bebygget med $153 \text{ m}^2 = 0,306 \text{ m}^2$ som bare luften som kommer igennem bølgerne overholder. Der er tale om fine revner på flere tagplader, spredt over hele tagfladen. Der er dog ikke konstateret gennemtrængning af vand/fugt nogen steder grundet revnerne. Revner på tagplader er overvejende på sydside, hvilket efter min vurdering har noget at gøre med solen varmer mere på denne side, som får tagplader til at revne, forholdet er generelt på hele taget og derved ikke omkring top rem som BS fra [rådgivningsfirma] beskriver, idet det kun er på syd-side at 3 plader er revnet, ved rem men ikke tilsvarende på nordside. Topremmen, som er omtalt i rapporten fra [rådgivningsfirma], har

fæst over 2 spær. Det kunne konstateres, at det ikke har været bevægelse i konstruktionen siden husets opførelse i 1969. Der kunne på sydvestlig ende af taget, ved den omtalte toprem, konstateres 3 tagplader med revner.

Der kunne ikke konstateres revnede plader på den nordvestlige side af topremnen. De fleste tagplader er fra 2006 og er uden asbest. Asbesten er erstattet med cellulose fibre. Nogle af tagpladerne vurderes at være nyere endnu; ca. 1 år gamle. Der er monteret 4 stk. Velux vinduer i taget efter overtagelsen. Revnerne er typiske for tagplader, hvor asbest er erstattet med cellulose fibre".

Nævnet bemærker, at nævnet ikke udpeger sagkyndige, men træffer afgørelse i sagen på baggrund af de oplysninger, som parterne tilvejebringer.

Nævnet finder, at tvisten mellem klageren og ejerskifteforsikringen vedrører skadeforhold, som nævnet kan træffe afgørelse om. Der foreligger således sagkyndige rapporter og udtalelser, som kan indgå i sagsbehandlingen ved nævnet. Nævnet finder herefter ikke grundlag for at afvise sagen med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at topremnen eller tagkonstruktionen i øvrigt er fejlkonstrueret, og at dette er årsagen til de revnede tagplader.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at konstruktionen har fungeret siden ejendommens opførelse i 1969, og at det af selskabets taksatorrapport af 23/11 2022 fremgår, at "Revner på tagplader er overvejende på sydside, hvilket efter min vurdering har noget at gøre med solen varmer mere på denne side, som får tagplader til at revne, forholdet er generelt på hele taget og derved ikke omkring top rem som BS fra [rådgivningsfirma] beskriver, idet det kun er på sydside at 3 plader er revnet, ved rem men ikke tilsvarende på nordside. Topremnen, som er om-

Ankenævnet for Forsikring

15.

99680

talt i rapporten fra [rådgivningsfirma], har fæst over 2 spær. Det kunne konstateres, at det ikke har været bevægelse i konstruktionen siden husets opførelse i 1969".

Indholdet i rapport af 1/11 2022 kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagbelægningen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret gennemtrængning af vand/fugt som følge af revnerne.

Nævnet har også lagt vægt på, at der er tale om et asbestfri bølgeeternittag, og at taget på anmeldelsestidspunktet var omkring 16 år gammelt. Tagbelægninger af asbestfri eternit kan have en noget kortere levetid i forhold til andre tagtyper og tilsvarende asbestholdige eternittage, og nævnet finder, at den kortere levetid for et asbestfrit eternittag ikke er et forhold, der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet henviser til tidligere kendelser om levetid for asbestfri eternittage, herunder sagerne 95487, 84663, 84120 og 77096.

Nævnet bemærker, at forsikringen ikke dækker fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.L.

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 :

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

99680

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand