

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 29. november 2023 blev i sag nr. 99808:

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 udvidet dækning. I klageskema af 8/5 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi har skaffet den dokumentation som Frida forsikring har bedt om – og alligevel afviser de at dække skaden.

Dags dato har jeg fået en uddybende kommentar fra tømrerfirmaet som tilså utætheden: 'Inddækning af skorsten er ikke blevet skiftet sammen med taget. Efter min vurdering har den været utæt inden kunden køber huset. Tagplader er som er revnet kan man se at der er mos begroninger. Disse revner er også kommet inden kunden køber huset. Der har i gennem længere tid 2-3 år været mindre vandindtrængen ved skorstensinddækning og tagplader.'

Og fået en kommentar fra Cembrit der har lavet tagpladerne: 'Der er ingen tvivl om, at en sådan revne har været undervejs i noget tid – min umiddelbare vurdering er, at den er ældre end de 9 mdr. Ved gennemgående revner i bølgebund, vil der absolut være stor risiko for, at der kan registreres vandindtrængen, med stor sandsynlighed for skader på den underliggende konstruktion. Hvis 20 % af en tagflade har tagplader med gennemgående revner, med risiko for vandindtrængen som ovenfor beskrevet, så bør hele tagfladen udskiftes'

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

De skal dække udgiften vi havde til at få afdækket og lavet utætheden ved skorstenen. Samt udskifte samtlige plader der er revnet samt underlæggende træ og/eller isolering der har taget skade af vandindtræning/fugt."

Selskabet har i brev af 12/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har efter modtagelsen af klagen fundet det nødvendigt, med en besigtigelse af en ekstern rådgiver, hvilket forklarer, at vi først vender tilbage nu.

...

Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på ... opført i 1916 med overtagelsesdato den 1. november 2021.

I forbindelse med handlen var der tegnet en 10-årig udvidet ejerskifteforsikring. Policen og vilkårene er vedlagt som **bilag 1**.

Hertil var der udarbejdet en tilstandsrapport den 10. marts 2021 (**bilag 2**).

Klager anmeldte den 30. september 2022 følgende:

Der kom vand gennem køkkenloftet ned på køkkengulvet.

Klager noterede sammen med anmeldelsen, at hændelsesdatoen var den 28. september 2022.

Den 1. oktober 2022 fremsendte klager billeder af indtrængende vand (**bilag 3**).

Taksator fra Domus Forsikring besigtigede herefter ejendommen og taksatorens oplysninger om besigtigelsen fremlægges som **bilag 4**.

Den 15. november 2022 vendte vi tilbage med vores afgørelse (**bilag 5**), hvorefter klager den 11. januar 2022 fremsendte billeder (**bilag 6**) samt en udtalelse fra hans håndværker fra den 11. januar 2022 (**bilag 7**).

Den 10. februar 2023 fremsendte klager en ny indsigelse (**bilag 8**), hvor der bl.a. blev henvist til, at tagpladerne ikke var lagt i overensstemmelse med montagevejledningen (**bilag 9**).

Den 2. maj 2023 vendte vi tilbage og fastholdt afgørelsen (**bilag 10**).

Klager fremsendte herefter en indsigelse til Ankenævnet for Forsikring den 9. maj 2023.

Efterfølgende besigtigede ekstern rådgiver OBH-gruppen det anmeldte forhold på ny den 23. august 2023. Rapporten fra den 29. august 2023 fremlægges som **bilag 11**.

1. Utæt inddækning

1.1 Skadebegrebet

Følgende fremgår af taksatorens oplysninger om besigtigelsen den 11. oktober 2022:

Ved besigtigelsen kunne der på køkkenloft noteres fugtspor.

Årsagen er formentlig utæt skorstensinddækning. Kunden har overtaget ejendommen d. 01.11.2021.

Kunden fortæller, at det kun er en gang i mellem, at der kommer vand ind.

Hertil har OBH i forbindelse med besigtigelsen den 23. august 2023 bl.a. bemærket følgende:

Ejendommens tagbelægning er udskiftet i 2010 (13 år) dog vurderes det at inddækning omkring skorsten er væsentlig ældre da denne er udført som bly.

Der er udskiftet tagplader og inddækning omkring skorsten.

Taget er udskiftet i 2010.

Der forefindes revnede tagplader 2 steder mere på tagfladen ud over de 6 der allerede er skiftet.

Enkelte plader har skruer der er spændt hårdt.

Der er fugtskjolder i skunk

Der har kunne dryppe ind gennem huller i dampspærre

Med hensyn til årsagen til skaden vurderer OBH følgende:

Årsag til det anmeldte forhold må tilskrives udløb af levetid og enkelte fejlmonterede tagplader. Inddækningen omkring skorstenen er på besigtigelsestidspunktet udskiftet og den tidligere inddæknings beskaffenhed kan derfor ikke vurderes. Ud fra fremsendte billeder fremgår det at inddækningen er udført som blyinddækning og må derfor antages at være væsentlig ældre end tagbelægningen. Blyinddækninger har en statistisk levetid på ca. 50 år og det er derfor nærliggende at konkludere at denne formentlig har været med udløb af levetid.

Der er i forbindelse med udskiftningen af inddækningen udskiftet 6 stk. tagplader og der kan på besigtigelsestidspunktet konkluderes at der endnu er 2 stk. tagplader som står til udskiftning. Disse plader har formentlig fået deres levetid begrænset grundet overspændte tagskruer. Der kan flere steder ses enkelte overspændte skruer, dette kan lede til at tagplader lettere knækker som også er tilfældet her.

Vi skal bemærke, at forsikringen dækker skader/skaderisici som var til stede ved tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden jf. vilkårenes pkt. 4A.

Hertil fremgår af vilkårenes punkt 4B, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Tilstandsrapporten er blevet udarbejdet den 10. marts 2021 og ejendommen er overtaget af klager den 1. november 2021.

Først den 30. september 2022 og derfor 1 år og 6 måneder efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten og næsten 11 måneder efter overtagelsen anmelder klager, at der er tale om indtrængende vand.

Som det fremgår af rapporten fra taksatoren fra Domus Forsikring samt fra OBH, skyldes den indtrængende vand utæt skorstensinddækning.

Klager har efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Der er ikke konstateret alvorlige følgeskader eks. i form af rådskader eller lign. som kunne pege på, at utætheden i skorstensinddækningen har været til stede ved overtagelsen.

Set i forhold til, at der først er konstateret vandindtrængning 1 1/2 år efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten og næsten 11 måneder efter overtagelsen, finder vi ikke, at klager har dokumenteret, at utæthederne i inddækningen udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet og er derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

1.2 Udløb af levetid

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 5I:

Forsikringen dækker ikke forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materials samt bygningsdeles sædvanlige levetid.

Som det fremgår af rapporten fra OBH, skyldes utæthederne i skorstensinddækning almindelig udløb af levetid, hvilket derfor heller ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 5I.

2. Revner i tagplader

2.1 Skadebegrebet

Taksator fra Domus Forsikring har i forbindelse med besigtigelsen den 11. oktober 2022 og dermed over 11 måneder efter overtagelsen alene konstateret, at der muligvis er tale om utætheder i inddækningen på ejendommens skorsten og ikke bemærket revner på tagplader.

Hertil fremgår det af rapporten fra OBH, var der i forbindelse med besigtigelsen den 23. august 2023 og dermed over 1 ½ år efter overtagelsen var skiftet 6 tagplader og der alene var tale om revner i to tagplader formentlig pga. skruerne i forbindelse med udskiftningen af tagbelægningen har været spændt for hårdt.

Vi finder heller ikke vedr. dette punkt, at klager har dokumenteret, at revnerne i tagpladerne har givet anledning til skader på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen samt klager har dokumenteret, at de i det hele taget var til stede ved overtagelsen.

Forsikringen dækker derfor heller ikke dette forhold med henvisning til vilkårenes pkt. 4A og B.

2.2 Prisen på udbedringen af revner i tagplader

I policen fremgår det, at der gælder en selvrisiko på 5.000 kroner for skade.

Hertil skal vi bemærke, at det fremgår af vilkårenes pkt. 5A, at forsikringen ikke dækker forhold under den i policen, oplyste selvrisiko.

Når OBH vurderer, at prisen på udskiftningen af de anmeldte tagplader med revner er på under 5.000 kroner, dækker forsikringen heller ikke det anmeldte forhold under henvisning til pkt. 5A i vilkårene for forsikringen.

3. Den udvidede dækning

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 21A:

...

Klager har bl.a. gjort gældende, at håndværkerne i forbindelse med udskiftningen af tagbelægningen ikke har fulgt gældende anvisninger på daværende tidspunkt.

Som det fremgår af ovennævnte vilkår, udgør manglende overholdelse af vejledninger ikke ulovlige bygningsindretninger og de anmeldte forhold på skorstensinddækningen samt tagpladerne er derfor heller ikke dækket af den udvidede dækning jf. vilkårenes pkt. 21A.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at de anmeldte forhold ikke er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klageren har i brev af 24/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi tager udgangspunktet i Frida Forsikrings egen reklame på deres hjemmeside, så vi taler samme sprog:

Som huskøber sikrer en ejerskifteforsikring dig mod uforudsete udgifter til reparation af skjulte skader og forhold, der medfører en nærliggende risiko for skade på din nye ejendom. Med skjulte skader menes forhold, som var til stede på overtagelsesdagen, men som ikke er omtalt i tilstandsrapporten eller el-eftersynsrapporten. Som huskøber er du ikke forpligtet til at tegne en ejerskifteforsikring, men det anbefales, da du ellers selv står med hele den økonomiske risiko for de skader, som den byggesagkyndige ikke har opdaget og heller ikke burde have opdaget.

Så vi vil forsøge at holde det simpelt, så der ikke atter bliver svaret udenom på de faktuelle og konkrete forhold i vores sag.

Vi har fået uforudsete udgifter til reparation af skjult skader og forhold, der medførte en nærliggende risiko for yderligere skade på vores ejendom.

Utætheden ved skorstenen og de revnede tagplader var ikke nævnt i tilstandsrapporten af 10. marts 2021. Tværtimod anslog rapporten at taget ville holde i 50 år.

Det er korrekt at vi først linkede vand på gulvet, som værende fra vandindtrængning fra taget d. 28. september 2022. Men det er ikke det samme som, at der ikke har været vandindtrængning fra overtagelsesdagen, og til da – endsige ved tidligere ejere. Tværtimod – vi påviste ved første gennemgang af taksatoren d. 11. oktober 2022, at der var gamle fugt aftegninger på lægterne bag dampspærren i skunken. Så der kan sagtens være vand, der er trængt ind – bare ikke i så stor en mængde, at det er løbet hele vejen ned og igennem loftet – og ned på køkkengulvet. Det kan også være der har ligget en smule vand på køkkengulvet, uden vi har haft mistanke om, at det var kommet på grund af utæthed i taget. Vi havde en opfattelse af at alt var i den skønneste orden,

baseret på ovennævnte tilstandsrapport. Men uanset hvad er det uinteressant hvor lang tid der er gået – vi har jo tegnet en udvidet forsikring der dækker i 10 år. Vi har tværtimod været med til at afdække skaden i tide, så taget forhåbentlig ikke har taget mere skade end højst nødvendigt.

Vi fik til opgave at afdække hvorfra vandindtrængningen skete, som mundede ud i vores rapport, som blev sendt til Frida Forsikring d. 11. januar 2022. Her fik vi både en masse billede dokumentation og tømrerfirmaet ... beskrev skaden i detaljer. Vi var efterfølgende nødt til at stoppe skaden, da det var tydeligt hvorfra og hvorfor der kom vand ind. Og som det ses på billederne var alt åbent, så det kunne ikke forblive sådan, imens hele denne sag kører. Hvis vi ikke havde fået lavet en ny inddækning og skiftet de revnede plader, ville skaden var endnu større og uoverskuelig i dag. Vi kunne ikke forstille os at Frida Forsikring i den grad forsøger at fraskrive deres ansvar, når skaden og årsagen er så tydelig, som den er.

Udbedringen af skaden – som var nødvendigt for at stoppe yderligere vandindtrængningen – herunder ny indfatning og nye tagplader, beløb sig til kr. 12.374,39. (se bilag A)

Frida Forsikring forsøgte først at sige skaden ikke kunne bevises at være tilstede ved overtagesdagen d. 1. november 2021. Dette har vi fået tømrerfirmaets ord for; at det har den været – mindst i et par år. (se bilag B) Så påstanden om at den ikke var tilstede fra 2011 og indtil d. 1. november 2021, men pludselig er opstået fra d. 1. november 2021 til d. 28. september 2022, holder ikke vand, hvis vi må bruge det udtryk.

Det fremgår så også nu, at skaden må have været af gammel dato, hvor de i stedet for tilskriver at blyets levetid er overskredet, og derfor ikke vil dække. Tømrerfirmaet har indikeret at der var anvendt en mystisk løsning, inddækningen var løs og fugen utæt, som ikke var nævnt i tilstandsrapporten. Man kan igen spørge sig selv hvad sandsynligheden er for at løsningen var god og tæt d. 1. november 2021 – men lige pludselig blev en dårlig løsning og utæt d. 28. september 2022?

Frida Forsikring nævnte i deres første afslag at der ikke var nogen yderligere risiko for skade på ejendommen, blot fordi tagpladerne er revnet. Dette er tilbagevist af producenten af tagpladerne [producent 2]. (se bilag C)

Faktum er at der er uforudsete udgifter forbundet med at udbedre skaden, så der ikke kommer råd og svamp under taget. Og der udestår, som nævnt i Frida Forsikrings seneste skrivelse, fortsat at blive udskiftet nogle plader – hvor vi må finde ud af om træet og/eller isoleringen har taget skade dér. Hvis disse plader ikke bliver skiftet vil der fortsat være en nærliggende risiko for yderligere skade af ejendommen i form af råd og svamp.

Prisen for dette samt ovennævnte regning skal så fratrækkes de 5000,- i selvrisiko, som der er anført i forsikring policen.

Så vi mener at rapporten og e-mailen fra tømrerfirmaet ... samt udtalelsen fra [producent 2] beviser dels, at skaden var tilstede før d. 1. november 2021 – og dels, at der var en nærliggende risiko for yderligere skade af ejendommen. Alt dette uden at det var nævnt i tilstandsrapporten fra d. 10. marts 2021, som tværtimod anslog at taget havde en levetid på 50 år.

Derfor skal Frida Forsikring dække disse udgifter."

Ankenævnet for Forsikring

7.

99808

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget montagevejledning for Cembrit bølgeplader. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af selskabets besigtigelsesrapport af 11/10 2022 fremgår bl.a.:

"3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Anmeldelse fra kunde: Der kom vand gennem køkkenloftet ned på køkkengulvet.

Taksatorbeskrivelse: Ved besigtigelsen kunne der på køkkenloft noteres fugtspor.

4. Årsag og omfang

Årsagen er formentlig utæt skorstensinddækning. Kunden har overtaget ejendommen d. 01.11.2021. Kunden fortæller, at det kun er en gang i mellem, at der kommer vand ind."

Af mail af 11/1 2023 fra et tømrerfirma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Så fik ... skiftet skorstensinddækningen og de dårligste tagplader, der er flere der er smårevnede.

Billeder fra venstre mod højre:

På billede 1 kan du se den gamle blyinddækning på skorstenen der ikke er blevet skiftet da taget blev det.

På billede 2 kan du se at der er isoleret imellem lægterne, hvilket er forkert, der må kun isoleres under lægterne, der skal være 5 cm. mellem lægter og isolering

På billede 3 kan du se at lægterne er opfugtede ved tagskruerne, de er enten strammet for lidt eller for meget.

På billede 4 har vi den færdige inddækning på forsiden af huset.

På billede 5 kan man se at vandet er trukket ned bag den gamle inddækning.

På billede 6 er ... i gang med at skifte tagplader, næsten hele rækken var revnet i bunden, om det skyldes den manglende ventilation tør jeg ikke fastslå, men Cembrit vil fraskrive sig ethvert ansvar hvis de så det.

På billede 7 ser vi den gamle inddækning, den var løs og utæt i fugen flere steder.

På billede 8 ser vi den gamle inddæknings mange lag, mystisk løsning.

På billede 9 ser vi at inddækningen gaber og er utæt.

På billede 10 ses en revnet tagplade fra rækken under skorstenen.

Generelt kan vi konstatere at alle inddækninger, skotrender og lægter er genbrugt ved udskiftningen af taget.

I dag må vi ikke skifte et tag uden at skifte lægterne."

Ankenævnet for Forsikring

8.

99808

Af faktura af 20/1 2023 fra et tømrerfirma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

Udskiftning af revnede tagplader, inddækning af skorsten.

Vare	Antal	Pris/enh.	I alt	Inkl. moms
██████ MUR KLEMLISTE 2MM / 11K2 M/HUL 1000MM 50 STK/KRT	6,00 stk	80,20	481,20	601,50
CEMBRIT 120 TAGSKRUE 6,0X120MM / SORTBLÅ M/EPDM SKIVE 100 STK/PK	1,00 pk	545,11	545,11	681,39
CEMBRIT BØLGEPL. B7 SORTBLÅ / 110X57CM FK MODEL 2013	9,00 stk	84,29	758,57	948,21
CEMBRIT PVC SKUMSTRIMMEL 20M / 4,5X9MM 40 RL/KRT	1,00 RO	61,69	61,69	77,11
PROFF SEALFLEX HYBRID 522 / GRÅ BYGGEFUGE 290ML	1,00 CQ	50,30	50,30	62,88
PROTEX FAST FLASH SORT 28CM 5M	2,00 RO	1.137,57	2.275,14	2.843,93
Skraldeposer/skraldesække PR.STK	1,00	2,50	2,50	3,12
Svendeløn	11,00 tm	500,00	5.500,00	6.875,00
Affald. Genbrugspladsen	1,00	225,00	225,00	281,25
Subtotal:			9.899,51	12.374,39
Brutto	Netto	Sats	Moms	At betale
	9.899,51	25,0%	2.474,88	
9.899,51	9.899,51		2.474,88	DKK 12.374,39

Betalingsbetingelser: Netto 8 dage.

Af mail af 8/5 2023 fra et tømrerfirma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Hermed min vurdering samt billeder.

Inddækning af skorsten er ikke blevet skiftet sammen med taget. Efter min vurdering har den været utæt inden kunden køber huset.

Tagplader er som er revnet kan man se at der er mos begroninger. Disse revner er også kommet inden kunden køber huset.

Der har i gennem længere tid 2-3 år været mindre vandindtrængen ved skorstensinddækning og tagplader."

Af mail af 8/5 2023 – som indeholder spørgsmål og svar fra henholdsvis klageren og producent 2 – fremgår bl.a.:

"Har følgende spørgsmål:

- Når en revne i tagpladerne er mørk og mos er dannet (se billede), kan man så sige at revnen er ældre end 9 måneder? **Der er ingen tvivl om, at en sådan revne har været undervejs i noget tid – min umiddelbare vurdering er, at den er ældre end de 9 mdr. denne vurdering må helt sikkert betragtes med en vis usikkerhed – vi har ingen data for, hvor hurtigt en revne udvikler sig med mosdannelse.**

...

- Når pladerne er revnet i bølgedalen, vil der så trænge fugt og vand ind til skade for isoleringen eller har det ingen betydning? **Ved gennemgående revner i bølgebund, vil der absolut være stor risiko for, at der kan registreres vandindtrængen, med stor sandsynlighed for skader på den underliggende konstruktion."**

Af taksatorrapport af 29/8 2023 fremgår bl.a.:

"3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Anmeldelse:

Der sker vandindtrængen ved inddækning omkring skorsten samt gennem revnede tagplader

Hvilken bygningsdel samt alder:

Ejendommens tagbelægning er udskiftet i 2010 (13 år) dog vurderes det at inddækning omkring skorsten er væsentlig ældre da denne er udført som bly.

...

Foto 1 – Der er udskiftet tagplader og inddækning omkring skorsten

...

Foto 2 – Taget er udskiftet i 2010

...

Foto 3 – Der forefindes revnede tagplader 2 steder mere på tagfladen ud over de 6 der allerede er skiftet.

...

Foto 4 – Enkelte plader har skruer der er spændt hårdt

...

Foto 5 – Der er fugtskjolder i skunk

...

Foto 6 – Der har kunne dryppe ind gennem huller i dampspærre

4. Årsag til skade

Årsag til det anmeldte forhold må tilskrives udløb af levetid og enkelte fejlmonterede tagplader.

Inddækningen omkring skorstenen er på besigtigelsestidspunktet udskiftet og den tidligere inddæknings beskaffenhed kan derfor ikke vurderes. Ud fra fremsendte billeder fremgår det at inddækningen er udført som blyinddækning og må derfor antages at være væsentlig ældre end tagbelægningen. Blyinddækninger har en statistisk levetid på ca. 50 år og det er derfor nærliggende at konkludere at denne formentlig har været med udløb af levetid.

Der er i forbindelse med udskiftningen af inddækningen udskiftet 6 stk. tagplader og der kan på besigtigelsestidspunktet konkluderes at der endnu er 2 stk. tagplader som står til udskiftning. Disse plader har formentlig fået deres levetid begrænset grundet overspændte tagskruer. Der kan flere steder ses enkelte overspændte skruer, dette kan lede til at tagplader lettere knækker som også er tilfældet her.

5. Beskrivelse af skadesomfang

Omfanget begrænser sig til 1 stk. skorstensinddækning og 8 stk. tagplader.

6. Beskrivelse af skadeudgift

Udskiftning af inddækning

Udbedringen estimeres til kr. 6-7.000,00 inkl. moms.

Udskiftning af tagplader

Udbedringen estimeres til kr. >5.000,00 inkl. moms.

7. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

Forholdet er ikke anført i tilstandsrapport

8. Vurdering af regres (førstehåndsvurdering)

Byggesagkyndig har slået taget til at være +100 år gammelt, dette er dog ikke tilfældet og der må sås tvivl om sagkyndiges besigtigelse af taget."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

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

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

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

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

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

A Forhold under den i policen oplyste selvrisiko.

...

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.

...

21. Udvidede dækning

...

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1916. I 2010/2011 er ejendommens tagbelægning udskiftet. Klageren overtog ejendommen den 1/11 2021 og anmeldte den 30/9 2022, at der kom vand gennem køkkenloftet og ned på køkkengulvet.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække den udgift han har haft "til at få afdækket og lavet utætheden ved skorstenen. Samt udskifte samtlige plader, der er revnet samt underliggende træ og/eller isolering, der har taget skade af vandindtrængning/fugt".

Klageren har anført, at "Det er korrekt at vi først linkede vand på gulvet, som værende fra vandindtrængning fra taget d. 28. september 2022. Men det er ikke det samme som, at der ikke har været vandindtrængning fra overtagelsesdagen, og til da – endsige ved tidligere ejere. Tværtimod – vi påviste ved første gennemgang af taksatoren d. 11. oktober 2022, at der var gamle fugt aftegninger på lægterne bag dampspærren i skunken. Så der kan sagtens være vand, der er trængt ind – bare ikke i så stor en mængde, at det er løbet hele vejen ned og igennem loftet – og ned på køkkengulvet. Det kan også være der har ligget en smule vand på køkkengulvet, uden vi har haft mistanke om, at det var kommet på grund af utæthed i taget. ... Udbedringen af ska-

den – som var nødvendigt for at stoppe yderligere vandindtrængningen – herunder ny indfatning og nye tagplader, beløb sig til kr. 12.374,39. ... Faktum er at der er uforudsete udgifter forbundet med at udbedre skaden, så der ikke kommer råd og svamp under taget. Og der udestår, som nævnt i Frida Forsikrings seneste skrivelse, fortsat at blive udskiftet nogle plader – hvor vi må finde ud af om træet og/eller isoleringen har taget skade dér. Hvis disse plader ikke bliver skiftet vil der fortsat være en nærliggende risiko for yderligere skade af ejendommen i form af råd og svamp. Prisen for dette samt ovennævnte regning skal så fratrækkes de 5000,- i selvrisiko, som der er anført i forsikring policen. Så vi mener at rapporten og e-mailen fra tømrerfirmaet ... samt udtalelsen fra [producent 2] beviser dels, at skaden var tilstede før d. 1. november 2021 – og dels, at der var en nærliggende risiko for yderligere skade af ejendommen. Alt dette uden at det var nævnt i tilstandsrapporten fra d. 10. marts 2021, som tværtimod anslog at taget havde en levetid på 50 år".

Selskabet har afvist dækning under forsikringens basisdækning. For så vidt angår skorstensinddækningen har selskabet anført, at klageren – henset til at der først er konstateret vandindtrængning 1,5 år efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten og næsten 11 måneder efter overtagelsen – ikke har dokumenteret, at utæthederne i inddækningen udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet, jf. vilkårenes punkt 4.A og 4.B. Selskabet har endvidere anført, at det fremgår af rapporten fra OBH, at utæthederne skyldes almindelig udløb af levetid, hvilket ikke er dækket af forsikringen, jf. vilkårenes punkt 5.I.

For så vidt angår revnede tagplader har selskabet anført, at klageren ikke har dokumenteret, at revnerne i tagpladerne har givet anledning til skader på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, og at de i det hele taget var tilstede ved overtagelsen, jf. vilkårenes punkt 4.A og 4.B. Selskabet har anført, at idet OBH har vurderet, at prisen på udskiftningen af de anmeldte tagplader med revner er på under 5.000 kr., dækker forsikringen heller ikke det anmeldte forhold under henvisning til vilkårenes punkt 5.A.

Selskabet har afvist, at de anmeldte forhold er dækket under forsikringens udvidede dækning, jf. vilkårenes punkt 21.A.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 11/10 2022 fremgår det, at "Ved besigtigelsen kunne der på køkkenloft noteres fugtspor", og "Årsagen er formentlig utæt skorstensinddækning. Kunden har overtaget ejendommen d. 01.11.2021. Kunden fortæller, at det kun er en gang i mellem, at der kommer vand ind".

Af mail af 11/1 2023 fra et tømrerfirma rekvireret af klageren fremgår det, at tømrerfirmaet fik "skiftet skorstensinddækningen og de dårligste tagplader, der er flere der er smårevnede. ... På billede 1 kan du se den gamle blyinddækning på skorstenen der ikke er blevet skiftet da taget blev det. På billede 2 kan du se at der er isoleret imellem lægterne, hvilket er forkert, der må kun isoleres under lægterne, der skal være 5 cm. mellem lægter og isolering. På billede 3 kan du se at lægterne er opfugtede ved tagskruerne, de er enten strammet for lidt eller for meget. På billede 4 har vi den færdige inddækning på forsiden af huset. På billede 5 kan man se at vandet er trukket ned bag den gamle inddækning. På billede 6 er ... i gang med at skifte tagplader, næsten hele rækken var revnet i bunden, om det skyldes den manglende ventilation tør jeg ikke fastslå, men Cembritt vil fraskrive sig ethvert ansvar hvis de så det. På billede 7 ser vi den gamle inddækning, den var løs og utæt i fugen flere steder. På billede 8 ser vi den gamle inddæknings mange lag, mystisk løsning. På billede 9 ser vi at inddækningen gaber og er utæt. På billede 10 ses en revnet tagplade fra rækken under skorstenen. Generelt kan vi konstatere at alle inddækninger, skotrender og lægter er genbrugt ved udskiftningen af taget. I dag må vi ikke skifte et tag uden at skifte lægterne".

Det fremgår af mail af 8/5 2023 fra tømrerfirmaet, at "Inddækning af skorsten er ikke blevet skiftet sammen med taget. Efter min vurdering har den været utæt inden kunden køber huset. Tagplader er som er revnet kan man se at der er mos begroninger. Disse revner er også kommet inden kunden køber huset. Der har i gennem længere tid 2-3 år været mindre vandindtrængen ved skorstensinddækning og tagplader".

I mail af 8/5 2023 har producent 2 noteret, at der ingen tvivl er "om, at en sådan revne har været undervejs i noget tid – min umiddelbare vurdering er, at den er ældre end de 9 mdr. denne vurdering må helt sikkert betragtes med en vis usikkerhed – vi har ingen data for, hvor hurtig en revne udvikler sig med mosdannelse", og "Ved gennemgående revner i bølgebund, vil der absolut være stor risiko for, at der kan registreres vandindtrængen, med stor sandsynlighed for skader på den underliggende konstruktion".

Af taksatorrapport af 29/8 2023 fremgår det, at "Ejendommens tagbelægning er udskiftet i 2010 (13 år) dog vurderes det at inddækning omkring skorsten er væsentlig ældre da denne er udført som bly. ... Foto 5 – Der er fugtskjolder i skunk ... Foto 6 – Der har kunne dryppe ind gennem huller i dampspærre". Det fremgår, at "Årsag til det anmeldte forhold må tilskrives udløb af levetid og enkelte fejlmonterede tagplader. Inddækningen omkring skorstenen er på besigtigelsestidspunktet udskiftet og den tidligere inddæknings beskaffenhed kan derfor ikke vurderes. Ud fra fremsendte billeder fremgår det at inddækningen er udført som blyinddækning og må derfor antages at være væsentlig ældre end tagbelægningen. Blyinddækninger har en statistisk levetid på ca. 50 år og det er derfor nærliggende at konkludere at denne formentlig har været med udløb af levetid. Der er i forbindelse med udskiftningen af inddækningen udskiftet 6 stk. tagplader og der kan på besigtigelsestidspunktet konkluderes at der endnu er 2 stk. tagplader som står til udskiftning. Disse plader har formentlig fået deres levetid begrænset grundet overspændte tagskruer. Der kan flere steder ses enkelte overspændte skruer, dette kan lede til at tagplader lettere knækker som også er tilfældet her". Bygningskonstruktøren har estimeret udskiftningen af inddækningen til 6-7.000 kr. inklusive moms og udskiftningen af tagplader til >5.000 kr. inklusive moms.

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

Nævnet bemærker, at det faktum – at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt eller i overensstemmelse med montagevejledninger – ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Basisdækningen

Utæt skorstensinddækning

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved skorstensinddækningen, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække udgifterne til udbedring af inddækningen og eventuelle følgeskader.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at såvel klagerens tømrer som den af selskabet rekvirerede bygningskonstruktør har vurderet, at inddækningen ikke er blevet udskiftet, da tagbelægningen blev udskiftet i 2010/2011, at bygningskonstruktøren har vurderet, at inddækningens levetid er udløbet, og at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.I.

Tagplader

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagpladerne, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet skal derfor dække klagerens afholdte udgifter til udskiftning af 6 tagplader, og udgifterne til udskiftning af yderligere revnede tagplader og tagplader som på overtagelsestidspunktet i øvrigt måtte være overspændte i en grad, at der er nærliggende risiko for revnedannelser. Selskabet er berettiget til at fratrække selvrisiko af beløbet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tagbelægningen er udskiftet i 2010/2011, og at der derfor ikke kan forventes revnede tagplader efter 11-12 år. Nævnet har også lagt vægt på, at klagerens tømrer har konstateret vandindtrængning som følge af forholdet.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af mail af 11/1 2023 fra klagerens tømrer, at tagskruerne enten er strammet for lidt eller for meget, ligesom det fremgår af taksatorrapport af 29/8 2023, at der er "udskiftet 6 stk. tagplader og der kan på besigtigelsestidspunktet konkluderes at der endnu er 2 stk. tagplader som står til udskiftning. Disse plader har formentlig fået deres levetid begrænset grundet overspændte tagskruer. Der kan flere steder ses enkelte overspændte skruer, dette kan lede til at tagplader lettere knækker som også er tilfældet her".

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist dækningsberettigende følgeskader som følge af de revnede tagplader. Nævnet bemærker, at der ikke er fremlagt dokumentation for skadet isolering og rådskader.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist yderligere dækningsberettigende skader under forsikringens basisdækning.

Den udvidede dækning

Forsikringen er udvidet til at dække ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen, hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved taget, som er udført i strid med bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet, at bygningslovgivningen ikke er fulgt i forbindelse med ændringen af tagbelægningen i 2010/2011, eller at ændringen har haft en karakter og et omfang, som bevirker, at tagkonstruktionens lovlighed i øvrigt skal bedømmes efter det bygningsreglement, der var gældende på ændringstidspunktet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at hverken klageren eller hans tømrer har redegjort for, hvilke regler i bygningslovgivningen der skulle være overtrådt. Nævnet bemærker, at montagevejledningen ikke er lovgivning.

Ankenævnet for Forsikring

17.

99808

Det fremgår endvidere ikke af sagen, at klageren eller selskabet har søgt om dispensation hos bygningsmyndigheden for eventuelle ulovlige forhold og fået afslag herpå. Da det ifølge ulovlighedsdækningen er en betingelse, at der ikke kan opnås dispensation for eventuelle ulovligheder, kan nævnet heller ikke af denne grund kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Domus Forsikring A/S, skal anerkende, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagpladerne, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet skal derfor dække klagerens afholdte udgifter til udskiftning af 6 tagplader, og udgifterne til udskiftning af yderligere revnede tagplader og tagplader som i øvrigt måtte være overspændte i en grad, at der på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for revnedannelser. Selskabet er berettiget til at fratrække selvrisko af beløbet. Allerede forfaldne beløb forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Peter Thønnings