

Ankenævnet for Forsikring

Den 7. februar 2024 blev i sag nr. 100396:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 14/9 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Denne klage omhandler afvisning af dækning fra ETU Forsikring A/S i forbindelse med et utæt K21-tag af romerfалstagsten grundet nedbrudte skumstrimler samt utætte skotrender.

Vi overtog ejendommen 1. december 2021 med dispositionsret fra 14. november 2021. 13 måneder efter overtagelse, den 4. januar 2023, konstaterer vi efter en periode med længerevarende kraftig nedbør, at der indtrænger vand gennem loft i soveværelse samt kort efter i andre rum. Forholdet blev besigtiget af byggeleder ... , som konstaterede følgende, jf. bilag 1;

'I skotrenden er der en stor plamage af fugt, og det drypper meget ind, efter min vurdering er det ikke noget der lige er sket, der er også tegn på startende skimmel. Vi har midlertidigt lagt en undertags dug i skotrenden for at tætte det.

Da de ringede, mente de at der var 2 steder det dryppede ind, det viser sig at der var mange flere steder der kom vand ind, det er ved selve samlingerne ved tag stenene det kommer ind. Vi har i det omfang vi kunne komme til, og kunne se, lukket hullerne med tagklæber. Men der uden tvivl flere steder der kan komme vand ind.

Taget er et k21 tagsten der er monteret uden undertag, den skum der skal sidde i samlingerne mellem tagstenene, er mørnet væk og de kan ikke slutte tæt. Ca. 80 % af lægterne er våde og står ikke til at kan reddes. Efter min vurdering er det noget der har stået på i længere tid...'

Siden opdagelse af skaderne har vi forsøgt at begrænse skaderne og følgeskaderne ved opsætning af en større mængde baljer til opsamling af indtrængende vand i loftrummet, for derved i bedst muligt omfang at forhindre yderligere indtrængning til indvendige lofter og beboelse.

Forsikringsselskabet har den 2. februar 2023 efter besigtigelse af ejendommen gennem sagsbehandleren Sedgwick afvist skaderne som dækningsberettiget med den begrundelse, at sælger i tilstandsrapporten har afgivet oplysninger om utætheder i tag, samt at taget må anses for at have udtjent sin sædvanlige levetid.

Denne afgørelse påklagede vi til Sedgwick den 6. februar 2023 med henvisning til, at taget ikke havde udtjent sin levetid jf. tilstandsrapporten, og at de af sælger omtalte forhold i tilstandsrapporten var enkeltstående forhold med enkelte revnede tagsten, som var udbedret.

Forsikringsselskabet meddeler den 13. februar 2023 via Sedgwick, at afslaget fastholdes og understregede i forbindelse hermed, at vi som forsikringstagere ikke havde sandsynliggjort, at skaden var tilstede ved overtagelse af ejendommen.

Vi rådfører os ved byggesagkyndig og syn- og skønsmand ... , som besigtiger forholdene, og vurderer at disse klart har været til stede ved overtagelsen og at sagen dermed ikke kan afvises.

Vi indbringer sagen for ETU Forsikrings klageafdeling, der i afgørelse af 17. april 2023 fastholdte afslaget med den begrundelse, at vi som forsikringstagere ikke havde dokumenteret, at forholdet var tilstede ved overtagelse samt at forholdene omkring vandindtrængen skyldes manglende vedligehold med 'underfugning'.

Vi forsøger gennem en længere periode med indsendelse af information og ved dialog med ETU Forsikrings klageansvarlig at nå til fælles forståelse og enighed.

Som følge af ovenstående forløb har vi fået foretaget byggeteknisk gennemgang af byggesagkyndig og skønsmand, Rapporten fra gennemgangen foretaget den 1. august 2023 vedlægges som sagens bilag 2.

Den byggesagkyndige konstaterede ved sin besigtigelse følgende:

- Der ses dagslys i samlinger mellem tagsten, jf. bilag 2, s. 3 øverst.

- Der ses dagslys gennem tagsten ved skotrende, jf. bilag 2, s. 3 nederst.

- At forholdet omkring de nedbrudte skumstrimler burde have været omtalt i tilstandsrapporten, jf. bilag 2, s. 13

- At skumstrimlernes nedbrydning ikke er sket i nuværende ejers, på dette tidspunkt ca. 1,5 års, ejertid, idet en nedbrydning som den i sagen nærværende har været i gang længe inden nuværende ejers overtagelse af ejendommen, jf. bilag 2, s. 13

- At skumstrimlerne er så udtørrede, at de virker som væger mange steder på tagets underside og transporterer vand ind, som drypper ned i isoleringen og derfra videre ned gennem dampspærre og loft, jf. bilag 2, s. 13.

Med udgangspunkt i den byggesagkyndiges vurdering af skumstrimlernes tilstand må det lægges til grund, at skumstrimlerne allerede var nedbrudt ved vores overtagelse af ejendommen, hvorfor forholdet og dets omfang burde have været omtalt i tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten anfører den beskikkede bygningssagkyndige under 'Beboelse – Tag' to gule anmærkninger om tagets stand, vedrørende henholdsvis rygningssmørtel og vindskeder, se bilag 3. Med udgangspunkt i den byggetekniske rapport, herunder at forholdene omkring skumstrimler var problematiske og synlige på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten, burde den beskikkede bygningssagkyndige have anført en anmærkning herom, særligt når der henses til anmærkningerne omkring rygningssmørtel og nedbrydninger i vindskede omhandlende taget.

Den manglende oplysning om skumstrimlerne i tilstandsrapporten medfører, at vi som købere ikke har en forventning om, at der er en væsentlig udgift forbundet med udskiftning kort tid efter overtagelse af ejendommen.

Den byggetekniske rapport konkluderer, at forholdene grundet deres nuværende stade var tilstede ved overtagelse af ejendommen, hvorfor ETU Forsikring ikke kan afvise dækning med henvisning til, at det ikke var tilfældet og/eller, at forholdet skyldes manglende vedligeholdelse i vores ejertid. Vi henviser i den forbindelse til mindstedækningsbekendtgørelsen bilag 1 nr. 5, hvorefter forsikringsselskabet skal dække forhold, der var tilstede ved tilstandsrapportens udarbejdelse.

For så vidt angår de af sælger afgivne oplysninger i tilstandsrapporten har disse ikke en sådan karakter, at vi som købere burde have igangsat nærmere undersøgelser, idet sælger oplyser, at den har skiftet enkelte revnede tagsten og foretaget almindeligt vedligehold af taget. Med udgangspunkt i det af sælger oplyste må det lægges til grund, at forholdene omkring utæthed var håndteret håndværksmæssigt korrekt, og at vi derfor ikke burde gøre yderligere i anledning heraf. Oplysningerne fra sælger kan ingensinde forstås således, at taget har problemer med utætheder i en sådan grad som det de facto har, og at en udskiftning af taget i sin helhed i den nærmeste fremtid må forventes.

ETU Forsikrings afslag begrundet i, at utæthederne skyldes manglende vedligehold klinger hult, når det med udgangspunkt i den byggetekniske rapport må lægges til grund, at skumstrimlerne allerede på tidspunktet for vores overtagelse af ejendommen var nedbrudte. Skaden var følgelig tilstede forud for vores overtagelse af ejendommen.

De nedbrudte skumstrimler medfører vandindtrængen i ejendommen, hvorfor der aktuelt er konstateret følgeskader på øvrige bygningsdele. Ydermere har den byggesagkyndige målt forhøjede fugtværdier. De nedbrudte skumstrimler og følgerne heraf opfylder skadesbegrebet. Det er i den byggetekniske rapport konkluderet at forholdet er en aktuel skade og et fysisk forhold som nedsætter både den byggetekniske værdi og brugbarhed af huset nævneværdigt, og derudover at idet skadesbegrebet synes opfyldt, at forholdet ikke er omtalt i tilstandsrapporten og at skaden nedsætter værdi og brugbarhed nævneværdigt, vurderes skaden at være dækningsberettiget.

Den 29. august fremsender vores advokat fra ... et indlæg til ETU Forsikrings klageansvarlige, indeholdende den byggetekniske rapport samt den juridiske vurdering at ETU Forsikrings afslag er givet med urette og at vi som forsikringstagere har sandsynliggjort forekomsten af en dækningsberettiget skade.

Den juridiske vurdering er ligeledes at forekomsten af den dækningsberettigede skade er sandsynliggjort i en sådan grad, at der nu er en omvendt bevisbyrde, hvorefter det er ETU Forsikring selv, der skal dokumentere, at forholdet i modstrid med de byggesagkyndiges vurderinger er indtrådt i vores ejertid som følge af manglende vedligehold.

Da det nævnte indlæg og byggetekniske rapport ikke har medført en revurdering af sagen ej heller et svar, ser vi ingen anden løsning på uoverensstemmelserne med ETU Forsikring end at indbringe denne klage for Ankenævnet for Forsikring.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at ETU Forsikring dækker udgifterne til udskiftning af tag jf. Tabel B.

Forholdene ved det utætte tag har medført følgeskader i indvendige lofter, og vi ønsker derfor at ETU Forsikring dækker udgifterne til udbedring af disse skader.

Da ETU Forsikrings afslag og sagsbehandling har medført et behov for såvel byggeteknisk som juridisk bistand, ønsker vi at ETU Forsikring dækker vores udgifter til den nødvendige bistand."

Selskabet har i brev af 13/10 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Oplysning om ejerskifteforsikringen

Klager har købt en 10-årige ejerskifteforsikring med en udvidet dækning under police ... med betingelserne EJE-001.

Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 14. november 2021

Oplysning om den forsikret ejendom

Ejendommen er opført i 1972. Ejendommen er i et plan.

Anmeldt forhold

Klager anmelder den 07. januar 2023, at der den 04. januar 2023 er konstateret, at taget har utætheder.

Forholdene er anmeldt til ejerskifteforsikring omkring 1 år og 2 måneder efter overtagelsen.

Tilstandsrapporten for ejendommen

Inden købet af ejendommen har klager modtaget tilstandsrapport ...

Ankenævnet for Forsikring

5.

100396

Den beskikkede bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten oplyst følgende omkring taget:

BEBOELSE - TAG			
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko
1		Rygningsmørtel er revnet og faldet ud. Det ses f.eks. mod vejen.	Forholdet er i begrænset omfang, og der kunne ikke konstateres forhøjet fugt i de underliggende konstruktioner.
2		Der er nedbrydninger i vindskeer bla i nordgavlen..	Risiko for yderligere nedbrydninger.

Sælger af ejendommen har under sælgeroplysninger i tilstandsrapporten oplyst følgende omkring taget:

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	Enkelte revnede tagsten er skiftet løbende, samt alm. vedligehold af taget.
4.2	Har du kendskab til, at taget (tagkonstruktionen) er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor på taget der er eller har været skader - Hvilke skader - Er skaden udbedret - Hvornår det er udbedret - Er det udbedret som selvbyg	Enkelte tag og rygningssten løbende udskiftet.

Sagsfremstilling

På baggrund af anmeldelsen foretager Sedgwick på vegne af selskabet besigtigelse af det anmeldte forhold den 31. januar 2023.

Taksator er bekendt med udtalelse/rapport fra ... – fremlagt af klager som bilag 1 – og indgår i behandlingen af det anmeldte forhold.

På vegne af selskabet afvises det anmeldte forhold af taksator med henvisning til

- Betingelsernes punkt 3.1.2
- Betingelsernes punkt 4.1
- Betingelsernes punkt 4.3
- Betingelsernes punkt 4.6

Klager modtager selskabets afvisning ved mail af 02. februar 2023 fra Sedgwick, og ved mail af 06. februar 2023 til Sedgwick meddeler klager, at de ikke er enig i afgørelsen.

Ved mail af 13. februar 2023 til klager meddeler Sedgwick, at afgørelsen fastholdes, idet klager ikke er kommet med nye oplysninger som giver anledning til en revurdering af sagen.

I mail af 18. februar 2023 til Sedgwick henviser klager til, at den statiske sædvanlige levetid for tegltaget er langt mere end de nuværende ca. 50 år og til udtalelse/rapport fra ... (bilag 1) om at forholdet har stået på i længere tid, så derfor med al sandsynlighed været til stede ved overtagelse af ejendommen.

Ved mail af 27. marts til klager meddeler Sedgwick at efter fornyet gennemgang af sagen fastholdes afvisning med yderligere uddybende begrundelse.

Klager har allerede den 13. marts 2023 klaget til selskabets klageansvarlig, og medsender bl.a. et notat af 12. marts 2023 udarbejdet af klagers rådgiver ... , som tilsyneladende ikke tidligere har indgået i sagen. Ved mail af den 17. april 2023 meddeler klageansvarlig, at afvisningen fastholdes.

Klager beder i mail af 25. april 2023 klageansvarlig om at uddybe, som besvares den 22. maj 2023.

I mail af 05. juni 2023 til klageansvarlig anfører klager, at det anmeldte forhold ikke er behandlet korrekt og medsender uddrag fra 'Guide til vurdering af skader' omhandlende K21-tagsten fra Sikkerhedsstyrelsen og lægningsvejledning for K21-tagsten fra Lysbro Tegnværk.

Ved mail af 14. juni 2023 meddeler klageansvarlig, at afvisningen fastholdes og præcisere, at det er selskabets vurdering, at de konstaterede utætheder i taget ikke skyldes forhold omfattet af ejerskifteforsikringen.

Klager vender tilbage ved mail af 21. juli 2023 til klageansvarlig med henvisning til at selskabet ikke har forholdt sig til problemerne omkring skotrenderne. Ved mail af 22. august 2023 meddeler klageansvarlig at i forhold til skotrenderne afventer selskabet, at klager angiver/oplyser årsagen til vandindtrængen ved skotrenderne.

Vurdering

Klager har som kravstiller efter almindelige erstatningsretlige og forsikringsretlige principper bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade, herunder også bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse.

Denne bevisbyrde har klager ikke løftet.

Det er fortsat selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen."

Ankenævnet for Forsikring

7.

100396

Klageren har i mail af 17/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget ETU Forsikrings 1. indlæg oprettet af I indlægget henvises til syv bilag (A, B, C, C-1, D, E og F). Vi kan dog ikke se disse på sagen. Umiddelbart ser det ud til at ETU Forsikring ikke har oprettet disse dokumenter i portalen? Kan I enten bekræfte dette, eller gøre dokumenterne med bilagene tilgængelige for os?

Derudover har vi et spørgsmål: i indlægget kommenterer ETU Forsikring ikke på vores indsendte Bilag 2 (den fugt- og byggetekniske rapport fra 01-08-2023) hvis indhold løfter bevisbyrden. Vil I blot bekræfte at dette bilag har været modtaget?"

Selskabet har i brev af 2/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Byggeteknisk rapport af 01.08.2023

Den byggetekniske rapport er udarbejdet omkring 1 år og 8-9 måneder efter overtagelsen. Allerede derfor det ikke lægges til grund, at den byggetekniske rapport dokumenterer, at det anmeldte forhold var til stede ved klagers overtagelse af ejendommen den 15. november 2021.

Af den byggetekniske rapport fremgår:

Tagsten hvor det ses, at skumstrimmel er nedbrudt og ikke længere er virksom. Der er tale om tagsten fra Lysbro.

På havesiden aftages en tagsten og det ses, at skumstrimmel er ganske nedbrudt og slet ikke har nogen virkning mod indtrængende vand.

Endnu en tagsten aftages og også her ses, at skumstrimlerne er nedbrudte og helt uden evne til at stoppe vand længere.

Taget ligger faktisk pænt og nydeligt, men samlinger mellem tagsten er ikke tætte længere grundet de nedbrudte skumstrimler.

På baggrund af den byggetekniske rapport må konklusionen være, at de nedbrudte skumgummistimler er årsagen til, at taget er utæt.

Det forhold, at der nu efter næsten 2 år konstateres nedbrud af skumgummistimler, er ikke tilstrækkeligt til at anse forholdet for at være til stede ved klagers overtagelse.

Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysning om tegn på skade eller nærliggende risiko for skade med henvisning til forhold omkring disse skumgummistimler.

Omkring K21-tagsten med skumgummistimler fra Lysbro Teglværk fremgår det af Sikkerhedsstyrelsens 'Guide til vurdering af skader':

Vurdering af skader

K21-tegl vurderes på samme måde som andre tagbelægninger, men specielt skumgummistrimlerne i falsene kan give problemer. **Levetiden på skumgummiet er kortere end for selve teglen.** Placeringen af strimlerne og tilstoppede fals er blot nogen af udfordringerne med K21-teglstenene.

RØD

- Tagsten skaller af i overfladen, så der kan trække fugt/vand ind.
- Der hænger skumgummistrimler ned fra tagsten og det drypper (væge).

GUL

- Tagsten skaller, så der er risiko for, at de kan trække fugt/vand ind.
- Der hænger skumgummistrimler ned fra tagsten, uden at det drypper.
- Lægter er konstant fugtige – vand trækker gennem stenene.
- Porøse skumgummistrimler medfører utætte samlinger.

GRÅ

- Der er afslåede kanter uden utætheder.

INGEN

- K21 er uden skader.

På baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten, må det lægges til grund, at den bygningsagkyndige, der har udfærdiget tilstandsrapporten, ikke har konstateret nogen af ovenstående forhold.

Som det også fremgår af Sikkerhedsstyrelsens guide er levetiden på skumgummiet kortere end for selve teglen, hvilket betyder, at der må forventes almindelig vedligeholdelse heraf. I øvrigt er klager med baggrund i oplysningerne fra tilstandsrapporten bekendt med, at ejendommens sælger har foretaget løbende vedligeholdelse af taget herunder udskiftning af tagsten og rygningsten.

Sammenfattende er det selskabets opfattelse, at nedbrydning af skumgummistrimlerne er foregået løbende efter klagers overtagelse, og derfor falder det under klagers almindelige vedligeholdelse.

Vandindtrængen ved skotrenderne.

På baggrund af den byggetekniske rapport vurderes det, at årsagen for vandindtrængen ved skotrenderne også her er grundet nedbrudte skumgummistrimler.

Hvis klager mener, at det er anden årsagen, så opfordres klager til at oplyse denne.

Vurdering

Klager har som kravstiller efter almindelige erstatningsretlige og forsikringsretlige principper bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade, herunder også bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse.

Denne bevisbyrde har klager ikke løftet.

Ankenævnet for Forsikring

9.

100396

Det er fortsat selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen."

Til dette har klageren fremsendt mail af 8/11 2023, hvori det bl.a. er anført:

"Idet vi allerede har indsendt vores beskrivelse af skaden opdaget 13 måneder efter overtagelse, samt argumenter og beviser for skadens tilstedeværelse ved overtagelse gennem den byggetekniske gennemgang fra 2023-08-01, bekræftet modtaget i Bilag 2, har vi ingen kommentarer til ETU forsikrings indlæg, og vi ønsker derfor sagen behandlet i ankenævnet på det nuværende grundlag."

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Rygningsmørtel er revnet og faldet ud. Det ses f.eks. mod vejen.	Forholdet er i begrænset omfang, og der kunne ikke konstateres forhøjet fugt i de underliggende konstruktioner.	-
2		Der er nedbrydninger i vindskeder bla i nordgavlen.	Risiko for yderligere nedbrydninger.	-

...

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	Enkelte revnede tagsten er skiftet løbende, samt alm. vedligehold af taget.
4.2	Har du kendskab til, at taget (tagkonstruktionen) er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor på taget der er eller har været skader - Hvilke skader - Er skaden udbedret - Hvornår det er udbedret - Er det udbedret som selvbyg	Enkelte tag og rygningssten løbende udskiftet.

Af notat af 13/1 2023 fra byggeleder indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Vi blev kontaktet af [klagerne], fordi de har et utæt tag, da vi kommer derud viser det sig at være noget mere omfattende end først antaget.

I skotrenden er der en stor plamage af fugt, og det drypper meget ind, efter min vurdering er det ikke noget der lige er sket, der er også tegn på startende skimmel.

Vi har midlertidigt lagt en undertags dug i skotrenden for at tætnes det.

Da de ringede mente de at der var 2 steder det dryppede ind, det viser sig at der var mange flere steder der kom vand ind, det er ved selve samlingerne ved tag stenene det kommer ind.

Vi har i det omfang vi kunne komme til, og kunne se, lukket hullerne med tagklæber.

Men der uden tvivl flere steder der kan komme vand ind.

Taget er et k21 tagsten der er monteret uden undertag, den skum der skal sidde i samlingerne mellem tagstenene, er mørnet væk og de kan ikke slutte tæt.

Ca. 80 % af lægterne er våde og står ikke til at kan reddes.

Efter min vurdering er det noget der har stået på i længere tid, og man kan se at der tidligere er blevet udskiftet enkelte tagsten på taget, og at der er kommet vand ind på loftet, hvor man så har tætnet damp spærren oppe fra.

Der er også enkelte steder der er udskiftet isolering, det kan man så ikke med sikkerhed sige at det er af den grund.

Der er enkelte steder hvor man kan se der har løbet vand ned af spærne, vi kunne ikke på det tidspunkt vi var der, se at der kom noget vand ind ved dem."

Af selskabets taksatorrapport af 2/2 2023 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE:

Ved besigtigelse er jeres observationer fremvist og jeres bekymringer er forklaret. Forholdene er fremvist og besigtiget både inde i beboelsen, i loftrummet samt udvendigt.

Ved besigtigelse kan det konstateres, at der er aftegninger fra vandindtrængen på lofterne 3 steder i huset, som I ligeledes også selv havde observeret. Der er tale om vandindtrængen gennem lofterne i hhv. soveværelset, et værelse samt i stuen.

På loftrummet kan det konstateres, at I selv har opsat en del vaskebaljer til at opsamle vandet, og derved mindske skaden.

I forklarer ligeledes, at I har haft et firma ude, som har forsøgt at tætnes taget fra loftrummet, primært de steder hvor I har observeret at der er kommet vand ind. Ved deres besøg observerer de så, at der ligeledes er vandindtrængen ved de 2 skotrender, og de afhjælper dette problem med en midlertidig løsning i form af undertag, som er lagt i skotrenden.

Udvendigt fra kan det ses, at tagstenene flere steder ligger en smule ujævnt og gaber i samlingerne. Om det lige er ved de steder, at der er vandindtrængen, er dog uvist.

Ifølge den fremsendte beskrivelse fra [byggeleder], er det tagsten af typen k21 der ligger på jeres tag, og dette tag er monteret uden undertag. Han formoder, at årsagen til vandindtrængen gennem taget skyldes det skum, der skal sidde imellem samlingerne, er mørnet væk og de derfor ikke er tætte længere.

Taget vurderes at være fra husets opførelse i 1972, og er derfor på nuværende tidspunkt 50-51 år gammelt.

VURDERING:

Forholdet dækkes ikke jf. forsikringsbetingelserne ETU EJE-01 punkt 3.1.2, da forholdet ikke ses nævneværdigt anderledes en tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Yderligere afvises forholdet jf. ETU EJE-01 punkt 4.1 og 4.3, da det er nævnt i tilstandsrapporten under sælgers oplysninger at der er kendskab til at det nuværende tag er eller har været utæt, I har derfor haft kendskab til forholdet inden forsikringsaftalens indgåelse.

Tillige afvises forholdet jf. ETU EJE-01 punkt 4.6, da taget på nuværende tidspunkt er 50-51 år gammelt, og det derfor må anses for at have udløb af sædvanlig levetid."

Af byggesagkyndig rapport af 1/8 2023 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Konklusion

Idet forholdet med de nedbrudte skumstrimler ikke er nævnt i tilstandsrapporten er det slet ikke beskrevet, hvorfor det må siges at være 'klart ufyldestgørende beskrevet'. Skumstrimlernes nedbrydning er ikke sket i nuværende ejers ca 1 1/2 års ejertid, idet en nedbrydning som ses her har været igang længe inden. Skumstrimlerne er nu så udtørrede, at de virker som væger mange steder på tagets underside og transporterer vand ind, som drypper ned i isoleringen og derfra videre ned gennem dampspærre og loft.

Forholdet er en aktuel skade og et fysisk forhold som nedsætter både den byggetekniske værdi og brugbarhed af huset nævneværdigt og hvis der ikke sættes ind med en omfattende udbedring vil der komme flere følgeskader end vi allerede nu ser, hvor der er begyndende nedbrydning i lægter og andet træ i konstruktionen samt gennemtrængningsevne af regnvand til boligen. Skadesudviklingen vil fortsætte og antagelig accelerere yderligere.

Idet skadebegrebet synes opfyldt, forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten og skaden nedsætter værdi og brugbarhed nævneværdigt vurderes skaden at være dækningsberettiget."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvad dækker forsikringen?

3.1. Forsikringen dækker

3.1.1. Udbedring af skade på bygningerne.

3.1.2. Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse,

ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

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

...

3.2 Dækningen er betinget af, at:

- Forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og el-installations- rapportens udarbejdelse, eller
- Forholdet er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og
- Forholdet konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4. Hvad dækker forsikringen ikke?

4.1 Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, 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.

...

4.5 Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

4.6 Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

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

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 14/11 2021. Ejendommen er et enfamilieshus fra 1972 med en tagbelægning af K21 romerfals teglsten. Klageren anmeldte den 7/1 2023, at der var konstateret utætheder i ejendommens tag. Der er ligeledes konstateret vandindtrængen ved skotrender. Det er efterfølgende konstateret, at utæthederne skyldes, at tegnstenes skumstrimler er nedbrudt.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at det ikke er dokumenteret, at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet.

Selskabet har anført, at der er tale om udløb af levetid og almindelig vedligeholdelse. Selskabet har anført, at klageren i tilstandsrapporten var gjort opmærksom på, at der havde været utætheder i taget.

Klageren har anført, at selskabet skal dække udgifterne til et nyt tag. Klageren har anført, at det på baggrund af den af klageren indhentede byggesagkyndige vurdering må lægges til grund, at skumstrimler allerede var nedbrudte ved overtagelsen, og at forholdet derfor burde have været beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af notat af 13/1 2023 fra byggeleder indhentet af klageren "I skotrenden er der en stor plamage af fugt, og det drypper meget ind, efter min vurdering er det ikke noget der lige er sket, der er også tegn på startende skimmel. ... Da de ringede, mente de at der var 2 steder det dryppede ind, det viser sig at der var mange flere steder der kom vand ind, det er ved selve samlingerne ved tag stenene det kommer ind. Vi har i det omfang vi kunne komme til, og kunne se, lukket hullerne med tagklæber. Men der uden tvivl flere steder der kan komme vand ind. Taget er et k21 tagsten der er monteret uden undertag, den skum der skal sidde i samlingerne mellem tagstenene, er mørnet væk og de kan ikke slutte tæt. Ca. 80 % af lægterne er våde og står ikke til at kan reddes. Efter min vurdering er det noget der har stået på i længere tid, og man kan se at der tidligere er blevet udskiftet enkelte tagsten på taget, og at der er kommet vand ind på loftet, hvor man så har tætnet damp spærren oppe fra. Der er også enkelte steder der er udskiftet isolering, det kan man så ikke med sikkerhed siger at det er af den grund. Der er enkelte steder hvor man kan se der har løbet vand ned af spærne, vi kunne ikke på det tidspunkt vi var der, se at der kom noget vand ind ved dem".

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 2/2 2023, at "Forholdet dækkes ikke jf. forsikringsbetingelserne ETU EJE-01 punkt 3.1.2, da forholdet ikke ses nævneværdigt anderledes en

tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Yderligere afvises forholdet jf. ETU EJE-01 punkt 4.1 og 4.3, da det er nævnt i tilstandsrapporten under sælgers oplysninger at der er kendskab til at det nuværende tag er eller har været utæt, I har derfor haft kendskab til forholdet inden forsikringsaftalens indgåelse. Tillige afvises forholdet jf. ETU EJE-01 punkt 4.6, da taget på nuværende tidspunkt er 50-51 år gammelt, og det derfor må anses for at have udløb af sædvanlig levetid".

Det fremgår af byggesagkyndigrapport af 1/8 2023 indhentet af klageren, at "idet forholdet med de nedbrudte skumstrimler ikke er nævnt i tilstandsrapporten er det slet ikke beskrevet, hvorfor det må siges at være 'klart ufyldestgørende beskrevet'. Skumstrimlernes nedbrydning er ikke sket i nuværende ejers ca 1 1/2 års ejertid, idet en nedbrydning som ses her har været igang længe inden. Skumstrimlerne er nu så udtørrede, at de virker som væger mange steder på tagets underside og transporterer vand ind, som drypper ned i isoleringen og derfra videre ned gennem dampspærre og loft. Forholdet er en aktuel skade og et fysisk forhold som nedsætter både den byggetekniske værdi og brugbarhed af huset nævneværdigt og hvis der ikke sættes ind med en omfattende udbedring vil der komme flere følgeskader end vi allerede nu ser, hvor der er begyndende nedbrydning i lægter og andet træ i konstruktionen samt gennemtrængningsevne af regnvand til boligen. Skadesudviklingen vil fortsætte og antagelig accelerere yderligere. Idet skadebegrebet synes opfyldt, forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten og skaden nedsætter værdi og brugbarhed nævneværdigt vurderes skaden at være dækningsrettiget".

Det fremgår af Sikkerhedsstyrelsens guide til vurdering af skader, at "K21-tegl vurderes på samme måde som andre tagbelægninger, men specielt skumgummistrimlerne i falsene kan give problemer. Levetiden på skumgummiet er kortere end for selve teglen. Placeringen af strimlerne og tilstoppede false er blot nogen af udfordringerne med K21-teglstenene".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3, at "forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de for-

sikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, 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" og "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".

Det fremgår af punkt 3.2, at dækningen er betinget af, at forholdet var til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse.

Det fremgår af punkt 4.5, at forsikringen ikke dækker "Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1" og af punkt

4.6, at forsikringen ikke dækker "Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid".

Det fremgår af punkt 4.7 fremgår det, at forsikringen ikke dækker "Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag".

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for det anmelde forhold under henvisning til, at den konstaterede vandindtrængen skyldes, at skumstrimlers levetid er udløbet, jf. herved forsikringsbetingelsernes pkt. 4.6, hvorefter forsikringen ikke dækker "Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid".

Ankenævnet for Forsikring

16.

100396

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at både selskabets taksator og klagerens to rådgivere har vurderet, at vandindtrængen skyldes, at teglstenenes skumstrimler er nedbrudt, og at det må lægges til grund, at der er tale om udløb af skumstrimlernes levetid, særligt henset til, at det er velkendt, at skumstrimler på K21 har en kortere levetid end selve teglstenen.

Nævnet bemærker i den forbindelse, at taget og skumstrimlerne er fra 1972 og dermed mere end 50 år gamle, og at det forhold, at skumstrimlerne har haft en forholdsvis begrænset levetid i forhold til tegltaget, efter nævnets vurdering ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet henviser til afgørelserne i sagerne 80990, 81229, 86656 og 98422.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at der på overtagelsestidspunkt var følgeskader som følge af de nedbrudte skumstrimler. Nævnet bemærker, at det fremgår af tilstandsrapporten, at der ikke kunne måles forhøjet fugt i den underliggende konstruktion, og at klageren først konstaterede vandindtrængen 13 måneder efter overtagelsen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings