

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 21. august 2024 blev i sag nr. 100769:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 23/11 2023 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Efter vandindtrængen i stueetage, kontaktes tømrer som konstaterer at hele tagkonstruktionen er i så dårlig stand at levetiden for længst er udløbet.

Af afslag fra Gjensidige fremgår det at taget er understrøget med skum som kan suge vand og ændre karakter.

Tømmen fastslår at dette er sket længe før jeg overtog ejendommen på baggrund af de konstaterede følgeskader og tidligere skader som vurderes at være af ældre dato samt forkert udbedret.

Har på det seneste oplevet problemer med vand i kælder og er overbevist om, at dette skyldes at vandet løber i væggen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker at Gjensidige erkender deres erstatningsansvar og dækker udgifter til ny tagkonstruktion, da jeg aldrig ville have købt huset hvis jeg havde vidst at hele tag og tagkonstruktion stod for at skulle udskiftes."

Selskabet har den 7/3 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har modtaget vores forsikringstagers klage om afvist dækning for tagbelægning samt vandindtrængen.

Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et stuehus til nedlagt landbrugsejendom opført i 1925. Den 19. april 2021 udarbejdes tilstandsrapport (bilag A). Vores forsikringstager tegner basis ejerskifteforsikring for en 5 års periode pr. 1. juli 2021 (bilag B). Forsikringsbetingelser nr. 2535005 er gældende (bilag C).

Tilstandsrapport

Vi vurderer, at anmærkning nr. 1 – 4 og 17 – 19 har betydning for det anmeldte.

Overordnet sagsforløb

Den 9. januar 2023, godt 1½ år efter overtagelsen af bygningen, anmelder klager, at der er sket vandindtrængen ved bygningens tag. I forlængelse heraf beder vi om supplerende oplysninger. Disse modtager vi marts 2023 i form af udtalelse fra klagers tømrer (bilag D). Vi forstår, at sagen har været behandlet under klagers husforsikring, som har afvist dækning, hvorefter klager vender tilbage til os.

Det anmeldte besigtiges af netværkshåndværker, som ikke afdækker dækningsberettigende skader. Klager er ikke enig i afgørelsen, hvorefter vi revurderer, hvilket dog ikke medfører ændring i vores afgørelse. Besigtigelsesnotat og afgørelser er bilagt klagen.

Herefter påklages til Ankenævnet i hvilken forbindelse seniortaksator (ingeniør ...) foretager besigtigelse. Dette medfører ikke ændring i vores vurdering. Vi henviser i det hele til rapporten (bilag E, billeder bilag F).

Vores vurdering

Indledningsvist skal vi oplyse, at vi i besvarelsen kommenterer de forhold, som er påklaget til Ankenævnet. Inddrages andre forhold i klagen, bedes dette oplyst, så vi kan kommentere dette.

I overensstemmelse med almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at dokumentere eller godtgøre, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Tagbelægning udvendigt

Seniortaksator konstaterer ved besigtigelsen, at tagbelægningens tegl er fra huset opførelse i 1925.

Det bemærkes, at der ses mos og alger på tagbelægningen, hvilket allerede var anmærket i tilstandsrapporten (nr. 2/gult hus).

Derudover anføres, at det ses, at dele af kvisttaget og taget på øst tagflade mod haven delvist er afdækket med presenninger (svarende til området med vandindtrængen).

Seniortaksator beskriver, at der ikke ses tegn på skader på tagstenene, ligesom der heller ikke ses skader på facademuren mod stuen.

Tagrum, indvendigt

Tagrum over hanebånd og skunkrum blev besigtiget. Seniortaksator konstaterer, at der ved skunkrum var ophængt plastskumfolie under dele af taget, og der var opsat drypbakker.

Der kunne konstateres partiel opfugtning på isolering i skunk.

Taksator konstaterer, at understrygning er udført med PUR skum, nogle steder ses den oprindelige mørtelunderstrygning. Taglægter og spær fremstod opfugtet i overensstemmelse med tilstandsrapportens anmærkning nr. 17 (rødt hus).

Der ses spor efter borebiller i spær, jf. tilstandsrapportens anmærkning nr. 18 (gult hus).

På underside af skotrende brædder ved kvist ses spor efter opfugtning, hvor der også var udført PUR skum under tagsten. Forholdene svarede til tilstandsrapporten anmærkning nr. 4 (gult hus) og nu med aktuel opfugtning.

Taksator kunne konstatere spor efter opfugtning på den murede skorsten, jf. anmærkning nr. 3 (gult hus) i tilstandsrapporten.

Samlet konstaterer taksator, at der hvor understrygning var udført med mørtel fremstod spær og lægter som forventet henset til alderen. Ved understrygning med PUR skum, kunne der konstateres opfugtning og utætheder ved tagsten med deraf følgende opfugtning af lægter og spær.

Det anføres, at 'Det vurderes dog ikke at være rådskader, som har medført nedbrydning i sådan en grad, at der er fare for bæreevnesvækkelse'. Ligesom borebilleangreb beskrives med almindelig overflade nedbrydninger på grund af opfugtning, og uden bæreevnesvækkelse.

Stue (stueetagen)

For ydervæggens bagmur inde i stuen, svarende til området, hvor skotrende er placeret, kunne der ikke ses fugtskader, ligesom der ikke kunne måles fugt på bagmuren. Taksators billeder viser fugtmåling for bagmur på billede 5404-5406 og øvrige 5407-5410, hvor alt viser tørre forhold (bilag F). Der kunne ikke ses fugtskader og måles fugt i den murede bagmur pt.

Taksator bemærker, at husforsikringen har åbnet op i træbeklædning ved væg op mod loft, og af-fugtet for fugt fra den oven liggende skotrende. Ligesom der var åbnet op i skunkvæg på værelse på 1. sal for at udtørre fugt ved skunkvæg/skotrende/tag.

Kælder

I kælderydervæg under stue konstaterer taksator revne i kældersokkel/væg, hvor der trænger vand ind.

Taksator vurderer, at der er tale om almindelig indtrængning af fugt på en ældre kældervæg, hvor der ikke er fugtisolering.

Taksator bemærker, at tilstandsrapportens anmærkninger nr. 21/gult hus oplyser om flere steder med afskallet puds mv. pga. fugt.

Sidst konstaterer taksator, at forholdene i kælderen ikke kan relateres til tagskaden, og taksator derfor ikke kan finde dokumentation for at der løber vand i vægge og videre ned i kælderen.

Taksators vurdering

De anmeldte forhold om vandindtrængning i skunk og stue vurderes at komme fra taget på grund af utætheder, især ved skotrende ved kvist på havesiden.

Forholdet skyldes, at taget er ved at have udlevet sin levetid, jf. tilstandsrapportens tabelopslag er levetiden udlevet i 2025, ligesom det angives, at inddækningers levetid er udlevet helt tilbage i 1985. Skotrende er særskilt anmærket.

Samtidig angiver tilstandsrapporten kritiske skader på taget, da det er understrøget med PUR skum, som er fugtsugende.

Endelig er der angivet en række alvorlige skader på taget og tagkonstruktionen både udvendigt og indvendigt.

Samlet konkluderer taksator, at de konstaterede fugtskader og vandindtrængning kan henføres til de i tilstandsrapportens registrerede forhold med alvorlige og kritiske skader.

Hertil også aldersbetinget nedbrydning af spær og lægter samt mørtelunderstrygning. Det vurderes yderligere, at den manglende dampspærre har været medvirkende til yderligere opfugtning af tagrum, jf. tilstandsrapportens anmærkning nr. 19/gult hus.

Taksator anfører, at de anførte forhold, er angivet i tilstandsrapporten fra 2021, og bemærker at forholdene med vores vejrlig er udviklet yderligere i klagers ejertid.

Køber har med tilstandsrapportens oplysninger haft mulighed for at få disse forhold yderligere belyst/undersøgt af en håndværker og/eller en rådgiver inden køber indgik endelig aftale.

Sammenfattende må vi konstatere, at de anmeldte forhold for tagbelægningen og tagrummet fremstår i det hele som angivet og beskrevet i tilstandsrapporten, dog med en tiltagende skadepåvirkning i klagers ejertid.

Vi må derfor fastholde, at de anmeldte, fugt- og følgeskader alle kan henføres til anmærkninger i tilstandsrapporten, hvorfor forholdene af den grund ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a.

Det er vores opfattelse, at køber med tilstandsrapportens anmærkninger er gjort opmærksom på, at der måtte forvente en større tagudskiftning pga. tagets og tagkonstruktionens tilstand kort efter overtagelsen af ejendommen – en udskiftning som også måtte omfattet inddækninger og skotrender."

Klageren har i brev af 9/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Den byggesagkyndige burde, hvis denne har været oppe på loftet, have konstateret at spær og lægter var opfugtet. Dermed burde denne også have fastslået at der var tale om skader der havde stået på i mange år og som var blevet forsøgt repareret ved understrygning med skum, hvilket bare bidrog til at forværre skaden.

Vandindtrængen forværres ligeledes af rådskader i tagkonstruktionen som følge af forkert udført isolering. Der er isoleret helt ud til tagstenene uden at der er lagt en membran, dette er heller ikke nævnt i T.R.

Af Gjensidige Forsikrings svar til Ankenævnet dokumenteres vand i min kælder, dette vurderer Gjensidige som ikke værende en del af tagskaden. Dette er jeg ikke enig i! Det er min oplevelse at vandet i min kælder skyldes at vand trænger ind gennem tagkonstruktionen og løber i hulmuren ned til kælderen. Gjensidige påstår at vandet trænger ind gennem revner i ydermuren.

Denne påstand mener jeg kan afvises ved sælgers oplysninger til T.R. Her oplyser sælger, som har boet i ejendommen i 33 år, at der tidligere var problemer med vand i kælderen, men dette blev løst ved dræn om hele stuehuset i 2005 og at der ikke har være problemer siden.

Endelig vil jeg sige at der er en god forklaring på, at de fugtmålinger, der blev udført af den byggesagkyndige fra Gjensidige Forsikring viser der ikke kan måles fugt i beboelsesdelen. Dette skyldes at jeg, som jeg jo er forpligtiget til, havde stoppet skaden ved afdækning med presenning og skruet ekstra op for varmen, for at fremskynde udtørring af de opfugtede områder. De retvisende målinger, mener jeg, er dem der blev udført af min tømrer inden min afhjælpning af skaden og som jo påviste fugt i store dele af tagkonstruktionen og beboelse.

Havde den byggesagkyndige udført sit arbejde omhyggeligt i forbindelse med udfærdigelsen af T.R. og beskrevet tagets tilstand retvisende, havde det været tydeligt for mig at taget havde udtjent sin levetid for mange år siden, nemlig tilbage i 2009. Dette svarer til 10 år efter at taget blev overstrøjet i 1999, ifølge min tømrer er 10 år den maksimale levetid man kan forlænge et tag med ved en overstrygning og den absolut sidste mulige udbedring inden udskiftning af et tag.

Havde jeg kunne læse ud af T.R. at taget for længst havde udtjent sin levetid og var præget af skader, som havde stået på i en længere årrække, havde jeg naturligvis ikke købt ejendommen alternativt havde jeg forhandlet et stort nedslag i købsprisen."

Selskabet har i brev af 26/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Svaret har været forlagt taksator, som har kommenteret klagers bemærkninger direkte i klagers høringsvar (bilag G), som vi henviser til.

Klagers indlæg giver ikke anledning til anden vurdering, hvorefter vi i det hele fastholder det anførte i vores høringsvar 1."

Det fremgår af selskabets taksators bemærkninger til klagerens høringsvar af 25/4 2024:

"Jf. Tilstandsrapportens pkt. 17 rødt hus (kritisk skade) fremgår det netop, at Taget i større områder er understrøget med skum. Og i note fremgår det at det kan opfugte konstruktionerne.

...

Det er kun i selve skunken, at der er udført 'varm' skunk med isolering ud mod lægter og tagsten. Umiddelbart er der opfugtning af taglægter bag isoleringen, men det skyldes den udførte skum understrygning mellem tagsten, og det er indtrængende vand/fugt udefra via samlinger i tagstene pga. fugtsugende skum, hvilket jo er nævnt i Tilstandsrapporten. Der ses lokalt lidt større fugtskjolder på lægter og spær, hvor der er isoleret op i mod, men ellers afviger det ikke fra de øvrige lægter og spær i tagrummet.

I øvrig del af tagrummet er der ikke isoleret ud mod tagsten, og her er tagsten, lægter og skum synlig, se fotos arkiveret på sagen.

...

Jf. TR pkt. 21 med gult angivet at der er fugtigt klima. Ligeledes er der i OBS-punkter angivet: *Kælder, vægge På kældervægge kan der være udfældninger af mineraler (salte), og puds kan være lidt løs. Det sker, når grundfugt trænger ind i kælderydervæggen eller op i gulvet og skillevægge. Kældervægge og kældergulve kan i sommerperioden blive fugtige på overfladen på grund af sommerkondens. Dette sker, når den varme fugtige sommerluft rammer den kolde kældervæg. Manglende ventilation og opvarmning af kælderrummet kan medføre 'kælderlugt'.*

...

Det er korrekt at der i sælgeroplysninger pkt. 8.2 fremgår at der har trukket vand ind i kælderen, men at der nu er drænet rundt om huset. Men det er jo ikke en garanti for at kælderydervæggen er så er tæt ved megen nedbør.

...

Det er korrekt, at der var sket en delvis udtørring pga. varmen i stue og værelse hvor der var åbnet op. De udførte fugtmålinger udført af kundens tømrer bestrides ikke, men det er jo forventeligt at der kan trænge målbar fugt ind, det er jo pga. at taget er understrøget med skum, og der er angivet Kritiske skader herfor. Rødt hus: Skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.

...

Som nævnt i min taksatorrapport er der angivet at tagets levetid jf. Tilstandsrapporten forventes udløbet i 2025, men at tagets reelle levetid kan variere meget afhængig af vind, vejr og vedligehold.

Taget er jo med en del anmærkninger med kritiske og alvorlige skader.

...

Kunden har haft mulighed for at få disse forhold yderligere belyst/undersøgt af en håndværker og/eller en rådgiver inden hun indgik en endelig aftale.

Men hun har accepteret hushandlen uden nærmere vurderinger og dermed accepteret skaderne på ejendommen.

Hun har derfor måtte påregne, at hun inden for nær fremtid har måtte påregne en større tagudskiftning pga. tagets og tagkonstruktionens tilstand.

Samt at inddækninger og skotrender, allerede før købet, har udtjent sin levetid.

Det vurderes derfor, at de anmeldte fugtskader er følgeskader, som kan henføres til alle de i Tilstandsrapportens registrerede skader, og det vurderes ikke, at forholdene er forkert beskrevet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapporten af 19/4 2021 fremgår bl.a.:

"Tagets levetid

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.

...

Ankenævnet for Forsikring

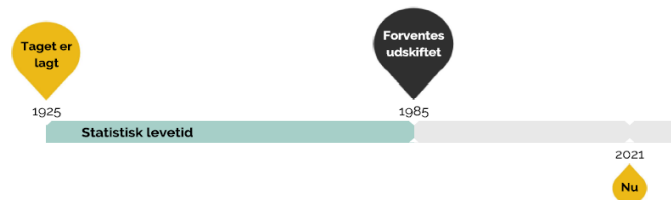
7.

100769

Tagbelægning - Falstagsten



Inddækninger



...

BEBOELSE – TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Rygnings og grat mørtel er med revner og stedvis mindre udfald.	Der er risiko for løse rygninger. Rygninge holder på det øvrige tag og det er vigtigt at de ligger fast.	-
2		Taget er med mos i mindre omfang.	Mos holder på fugten og medvirker til nedbrydning af taget.	-
3		Skorstens pibe i nord ende er med løs og afskallende puds, samt enkelte frostskaarde sten.	Der er risiko for, at der kan trænge vand ind i skorstenen og de underliggende bygningsdele.	-
4		Skotrende zink er med buler, forandringer og tæringer.	Skotrende zinken er nedslidt og kan ikke forventes tæt. Der er risiko for opfugtning af underliggende konstruktioner.	Skotrende er nedslidt og uden restværdi

...

BEBOELSE - Stueplan - Tagrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko
17		Taget er i større områder understrøget med skum.	Skum kan ændre karakter og blive fugtsugende og derved medvirke til opfugtning af konstruktioner.

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko
18		Der er flere steder angreb af borebiller i tagkonstruktionen.	Der er tegn på at ventilation i tagrum og skunke er for dårlig, da borebiller e mest aktive i lettere opfugtet træværk.
19		Der er ingen dampspærre i lofterne. Manglende eller utæt dampspærre kan være medvirkende til at varmt fugtig luft kondenserer i tagkonstruktionerne..	Der er risiko for opfugtning af konstruktioner.

...
BEBOELSE – stueplan – kælder

21		Kældervæggene er flere steder med løs og afskallende puds..	Det fugtige klima er årsagen til, at nedbrydningen vil fortsætte.
----	---	---	---

...
SÆLGEROPLYSNINGER

...
Har du kendskab til, at det nuværende tag er eller har været utæt? ... Ja."

Af udateret besigtigelsesrapport indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Ved gennemgang af overnævnte ejendom kunne der konstateres gennemtrængning af regnvand fra tagfladen, blankt vand trængte ind i beboelsen.

Råd dannelserne blev synlige da der var, blev lavet en destruktiv åbning af skunkvægen i soveværelset mod kvisten, og ved loftet i stuen lige under kvist flunken, affugter var opstillet.

Tilstandsrapport:

Som beskrevet i tilstandsrapporten ... at der er risiko for opfugtning af underliggende konstruktioner (punkt 4)

Ligeledes beskrevet at taget flere steder er understrøget med skum (punkt 17) som ligeledes kan medføre op fugtning af underliggende konstruktioner,

Det beskrives også at borebiller lever hvor ventilationen er utilstrækkelig, og manglende dampspærre

Der beskrives også at taget har en statistisk levetid på 100 år og forventes udskiftet år 2025 og inddækningerne burde være skiftet i 1985

Konklusion:

Utæthed i taget har forårsaget råd i lægter, forskalling og i mindre grad i spær konstruktionen, denne fugtpåvirkning har været længerevarende, og er blevet forstærket af skum der har været brugt til understrygning, Ved udvendig overstrygning af taget i 1999, har man håbet på at kunne for-

længe tagets levetid, overstrykning er som regel den sidste krampetrækning, og holder kun imellem 5 til 10 år, så det er modigt af den byggesagkyndige at estimere at taget kan holde til 2025.

Utæthederne er ikke pludseligt opstået efter overtagelsen af ejendommen til den nye ejer, men har stået på i mange år, vi antager ikke at konstruktionen har været konstant opfugtet, men har haft mulighed for at tørre ud indimellem, derfor er den destruktive nedbrydelse foregået langsomt, i tag rummet, Anderledes ser det ud, i skunk og skråvæggene, hvor der også er isoleret helt ud til tagstenene, uden en membran eller ventilation imellem, her er råd dannelserne massive, lige ved indgrebet hvor affugteren er opstillet, her har der været en længerevarende utæthed som ikke er blevet lokaliseret af den byggesagkyndige, det beskrives ligeledes ikke at der er isoleret helt ud til tagstenene, kun manglende ventilation

Vi foretog flere fugtmålinger, med fugtmåler af mærket umarex laserliner, MoistureMaster, på træ komponenterne i loftrummet, hele konstruktionen var fugtig, også på tag siden mod gårdspladsen

Målingerne på skråvæggene, i beboelsesrummene på 1. sal var alle overflader opfugtet, det skal hertil konstateres at det havde regnet voldsomt, dagen før og på dagen

Der skal flere destruktive undersøgelser til at blåt lægge alle skader/utætheder, men der er flere indikationer på at det er der nok.

De indvendige skillevægge var tørre som forventet.

Forslag til udbedring:

Udskiftning af hele taget, med opretning, udskiftning af angrebet bygningsdele, diffusion åben undertag, klemplister lægter og teglsten samt etablering af ventilation i loftrummet, som den ultimative løsning Endvidere vil vi foreslå, at som minimum skal skotrenderne skiftes, dette vil dog kun være en interim løsning da taget har så kort levetid tilbage, hvis der er nogen tid tilbage."

Af besigtigelsesrapport af 3/4 2023 fremgår bl.a.:

"Skadedato: 09-01-2023

...

Årsag til afgørelse: Vandindtrængning i værelse på 1. sal samt rum i stueetage.

Skadeservice er i gang med affugtning og kundes egen tømrer har prøvet at stoppe skade.

Kundes egen tømrer mener at vandet er kommet in langs flunken på kvist mod syd og har derfor prøvet at stoppe skaden med hvid silikone i større revne. Men det nævnes at der muligvis kommer vand ind.

Ved besigtigelsen kan det konstateres at forskalling bag vægge og tagkonstruktion på 1. sal er fugtig og forskalling er nedbrudt af råd.

Det kan desuden konstateres at under tagsten er der monteret zink som underlæggende skotrende langs flunk som også er fastgjort med skum.

Der er desuden isoleret ret tæt på tagsten og ventilation er begrænset i skadesområdet.

Der er muligvis tale om tidligere skade på samme sted på 1. sal.

Ved besigtigelse af tag rum kan det konstateres at der er brugt skum mange steder på tagsten.

Ifølge TR pkt. 4 Skotrende zinken er nedslidt og kan ikke forventes tæt. Der er risiko for opfugtning af underliggende konstruktioner."

Af selskabets interne taksatorrapport af 1/3 2024 fremgår bl.a.:

"Huset er udført i med tegltag, som vurderes at være fra husets opførelse i 1925.
Tegltaget er oprindeligt udført med mørtelunderstrygning.

Efterfølgende er der, efter stormen i 1999, udført en partiel overstrygning med bitumen.
Jf. sælgeroplysninger pkt. 4.1.

Ved min besigtigelse var del af kvisttaget og taget på øst tagflade mod haven delvist afdækket med presenninger.

Der ses mos og alger på taget, er dog nævnt i TR pkt. 2 med gult hus.
Ellers var der ikke udvendigt tegn på skader på tagstenene.
Der ses heller ikke skader på facademuren ind mod stuen.

Indvendigt:

Tagrum:

Tagrum over hanebånd og skunkrum blev besigtiget.

Ved skunkrummet var der ophængt plastskumfolie op under dele af taget, og der var opsat drypbakker.

Der ses partiel opfugtning på isolering i skunk.

Der ses anvendt PUR skum som understrygning, og der er tegn på opfugtning af taglægter og spær.

Er dog nævnt i TR pkt. 17 rødt hus.

Der ses også spor efter borebiller i spær. Er dog nævnt i TR pkt. 18 gult hus.

Andre steder ses den oprindelige udførte mørtelunderstrygning af tagstenene.

På underside af skotrende brædder ved kvist ses spor efter opfugtning, og PUR skum under tagsten.

Følgeskader på skotrende er dog nævnt i TR pkt. 4 med gult hus.

I tagrum ses der spor efter opfugtning på selve den murede skorsten, er dog nævnt i TR pkt. 3 gult hus.

Der, hvor der var udført understrygning med mørtel, var tilstanden på spær og lægter ok henset til alderen. Men hvor der var udført PUR skum, var der opfugtning og utætheder ved tagsten.

Det vurderes dog ikke at være rådskader, som har medført nedbrydning i sådan en grad, at der er fare for bæreevnesvækkelse.

Der ses kun borebilleangreb og almindelig overflade nedbrydninger pga. opfugtning, og ingen bæreevnesvækkelse.

Stue:

Bagmur i ydervæg i stue i stueetagen under skotrende blev besigtiget. Der kunne ikke ses fugtskader og måles fugt i den murede bagmur pt. Der er af husforsikringen åbnet op i træbeklædning ved væg op mod loft, idet der tidligere har trængt vand ned fra ovenliggende skotrende.

Ligeledes havde husforsikringen haft åbnet op i skunkvæg på værelse på 1. sal for at udtørre fugt ved skunkvæg/skotrende/tag.

Da årsagen er anmærket i tilstandsrapporten, er der allerede af den grund ikke tale om et dækningsberettigende forhold, jf. bet. punkt 19, a. Det bemærkes, at dette forhold burde være udbedret umiddelbart efter overtagelsen.

Kælder:

Ved kælderydervæg under stue kunne der ses en revne i kældersokkel/væg, hvor der trænger vand ind. Det vurderes dog at være almindelig indtrængning af fugt på et ældre kældervæg, hvor der ikke er fugtisolering. I TR er jf. pkt. 21 med gult hus, nævnt at der flere steder med afskallet puds mv. pga. fugt.

Dette kan ikke relateres til tagskaden.

Vurdering:

De anmeldte forhold vedr. vandindtrængning i skunk og stue vurderes at komme fra taget pga. utætheder, især ved skotrende ved kvist på havesiden.

Forholdet skyldes, at taget er ved at have udlevet sin levetid. Taget vurderes iht. TR at have udlevet sin levetid i 2025.

Herudover er der angivet at inddækninger helt tilbage i 1985 har udlevet sin levetid.

Ligeledes er der jo angivet kritiske skader på taget, da det er understrøget med skum, som er fugtsugende.

Herudover er der jo angivet en række alvorlige skader på taget og tagkonstruktionen, både udvendigt og indvendigt i taget.

De konstaterede fugtskader og vandindtrængning kan henføres til de i Tilstandsrapportens registrerede forhold med alvorlige og kritiske skader.

Der ses aldersbetinget nedbrydning af spær og lægter samt mørtelunderstrygning.

Ligeledes kan den manglende dampspærre være medvirkende til, at tagrum opfugtes yderligere jf. TR pkt. 19.

Disse forhold var jo angivet for 3 år siden, og det vurderes, at forholdene i tagrummet, henset til vejrliget, kan have udviklet sig yderligere i vor kundes ejertid.

Kunden har haft mulighed for at få disse forhold yderligere belyst/undersøgt af en håndværker og/eller en rådgiver inden hun indgik en endelig aftale.

Men hun har accepteret hushandlen uden nærmere vurderinger og dermed accepteret skaderne på ejendommen.

Hun har derfor måtte påregne, at hun inden for nær fremtid har måtte påregne en større tagudskiftning pga. tagets og tagkonstruktionens tilstand.

Samt at inddækninger og skotrender, allerede før købet, har udtjent sin levetid.

Det vurderes derfor, at de anmeldte fugtskader er følgeskader, som kan henføres til alle de i Tilstandsrapportens registrerede skader, og det vurderes ikke, at forholdene er forkert beskrevet." Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"15. Hvad er dækning betinget af

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

...

18. Hvad dækker forsikringen

...

Skade

18.3

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

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

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

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

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

...

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

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

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

Nævnet har fået forelagt fotografier af kælderens og stuen – herunder fugtmålinger heri –, værelset på 1. sal, tagrummet, tagsten indefra, skotrende, skunkrum, østtagflade, sydgavl og vesttagfladen.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – et stuehus til nedlagt landbrugsejendom opført i 1925 – den 1/7 2021. Klageren anmeldte den 9/1 2023, at der var sket vandindtrængen gennem ejendommens tag, herunder vandindtrængen i værelse på 1. etage, rum i stueetagen og i kælderen.

Klageren ønsker dækning af udgifter til en ny tagkonstruktion. Klageren har anført, at hun efter vandindtrængen i stueetagen kontaktede en tømrer, som konstaterede, at tagkonstruktionen var i så dårlig stand, at tagets levetid for længst var udløbet. Klageren har anført, at "Af afslag fra Gjensidige fremgår det at taget er understrøget med skum som kan suge vand og ændre karakter. Tømrer fastslår at dette er sket længe før jeg overtog ejendommen på baggrund af de konstaterede følgeskader og tidligere skader som vurderes at være af ældre dato samt forkert udbedret". Klageren har anført, at hun senest har oplevet vand i kælderen, hvilket hun mener skyldes, at der løber vand i væggen. Klageren har anført, at årsagen til at selskabet ikke har kunne måle fugt i beboelsesdelen skyldes, at hun har forsøgt at stoppe skaden ved afdækning med presenning og ved at skrue op for varmen.

Selskabet har afvist dækning af tagbelægning og vandindtrængen. Selskabet har anført, at de anmeldte fugt- og følgeskader alle kan henføres til bemærkninger i tilstandsrapporten, og at klageren med tilstandsrapporten er blevet gjort opmærksom på at der måtte forventes en større tagudskiftning. Selskabet har anført, at de anmeldte forhold vedrørende vandindtrængning i skunk og stue vurderes at komme fra taget, grundet utætheder. Taget har udlevet sin levetid, jf. tilstandsrapportens tabelopslag, og inddækningernes levetid blev udlevet i 1985. Selskabet har anført, at den manglende dampspærre har været medvirkende til yderligere opfugtning af tagrummet, hvilket er anmærket i tilstandsrapportens punkt 19 med gult hus. Selskabet har anført, at klageren med oplysningerne i tilstandsrapporten har haft mulighed for at få disse forhold yderligere undersøgt inden endelig aftale om køb af huset.

Det fremgår af besigtigelsesrapport indhentet af klageren, at der "konstateres gennemtrængning af regnvand fra tagfladen, blankt vand trængte ind i beboelsen. Råd dannelserne blev synlige da der var, blev lavet en destruktiv åbning af skunkvægen i soveværelset mod kvisten, og ved loftet i stuen lige under kvist flunken, affugter var opstillet ... Utæthed i taget har forårsaget råd i lægter, forskalling og i mindre grad i spær konstruktionen, denne fugtpåvirkning har været længerevarende, ... Anderledes ser det ud, i skunk og skråvæggene, hvor der også er isoleret helt ud til tagstenene, uden en membran eller ventilation imellem, her er råd dannelserne massive, lige ved indgrebet hvor affugteren er opstillet, her har der været en længerevarende utæthed som ikke er blevet lokaliseret af den byggesagkyndige, det beskrives ligeledes ikke at der er isoleret helt ud til tagstenene, kun manglende ventilation. Vi foretog flere fugtmålinger ... på trækomponenterne i loftrummet, hele konstruktionen var fugtig, også på tag siden mod gårdspladsen. Målingerne på skråvæggene, i beboelsesrummene på 1 sal var alle overflader opfugtet, det skal hertil konstateres at det havde regnet voldsomt, dagen før og på dagen".

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 1/3 2024, at "De anmeldte forhold vedr. vandindtrængning i skunk og stue vurderes at komme fra taget pga. utætheder, især ved skotrende ved kvist på havesiden. Forholdet skyldes, at taget er ved at have udlevet sin levetid. ... Ligeledes er der jo angivet kritiske skader på taget, da det er understrøget med skum, som er fugtsugende. Herudover er der jo angivet en række alvorlige skader på taget og tagkonstruktionen, både udvendigt og indvendigt i taget. De konstaterede fugtskader og vandindtrængning kan henføres til de i Tilstandsrapportens registrerede forhold med alvorlige og kritiske skader. Der ses aldersbettinget nedbrydning af spær og lægter samt mørtelunderstrygning. Ligeledes kan den manglende dampspærre være medvirkende til, at tagrum opfugtes yderligere".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 18.3, at forsikringen dækker "Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved »skade« forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter

bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved »nærliggende risiko for skader« forstår, 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 19, at forsikringen ikke dækker "a Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet", "f Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 18.3", "g Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid", og "h Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag".

Nævnet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise, at et forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Tagkonstruktionen og følgeskader

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagbelægningen og heraf afledte følgeskader, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens nr. 1-4 med gult hus, at rygning- og grat mørtel er med revner, at taget i mindre grad er med mosbelægning – som holder på fugt og medvirker til nedbrydning af taget -, at der er risiko for vandindtrængen i skorstenen og underliggende bygningsdele, og at der grundet utæthed og nedslidning af skotrenden er risiko for opfugtning af underliggende konstruktioner.

Nævnet har også lagt vægt på, at tagbelægningen ifølge tilstandsrapporten måtte forventes udskiftet i 2025, og at inddækningerne skulle være udskiftet i 1985.

Nævnet bemærker, at angivelse af restlevetiden er baseret på tabelopslag og ikke på et konkret skøn, og at det desuden fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 19.h, at forsikringen ikke dækker fejlagtig angivelse af den forventede restlevetid for bygningens tag.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det af tilstandsrapportens nr. 17 med rødt hus fremgår, at taget i større områder er understrøget med skum, som kan blive fugtsugende og medvirke til opfugtning af konstruktioner. Det fremgår af nr. 18 og 19 med gult hus, at der flere steder i tagrummet er angreb af borebiller, og at der ikke er dampspærre i lofterne med risiko for opfugtning af konstruktioner. Nævnet bemærker, at det fremgår af selskabets taksatorrapport af 1/3 2024, at der ikke var rådskeer eller borebilleangreb i en sådan grad, at der er fare for bæreevnesvækkelse.

Nævnet har herved lagt vægt på, at forsikringen i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a, ikke dækker forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Nævnet finder, at klageren på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten vedrørende tagbelægningen og tagrummet – herunder anvendelsen af anmærkninger med gult og rødt hus – har haft mulighed for at tage forholdets karakter, omfang og betydning i betragtning. Nævnet finder på denne baggrund, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Kælder

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved kælden, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

17.

100769

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens nr. 21, at kældervæggene flere steder fremstår med løs og afskallende puds, og at nedbrydningen vil fortsætte, grundet det fugtige klima. Forholdet er anmærket med gult hus.

Nævnet har også lagt vægt på, at ejendommen er fra 1925, og at kældre fra denne periode ikke kan forventes at være sikret imod grundfugt og øvrig fugtindtrængning. Nævnet finder, at det i kældre fra den tid må anses for et almindeligt forekommende og forventeligt forhold ved konstruktionen, at der kan opleves fugtgener og tilfælde af vandindtrængning gennem gulve og kældervægge.

Nævnet bemærker, at det fremgår af selskabets interne besigtigelsesrapport af 1/3 2024, at forholdet i kælderen ikke kan relateres til tagskaden.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings