

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 27. november 2024 blev i sag nr. 101589:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 28/4 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vand kommer ud af udhænget på nordsiden af huset. Vi har argumenteret frem og tilbage med forsikringsselskabet i næsten et år og redegørelsen er derfor ikke særlig kort, da vi ser aldeles forskelligt på sagen. Vi har tidligere fået dækket en lignende skade på sydsiden af huset, men forsikringsselskabet nægter nu at dække på nordsiden. Jeg har vedhæftet hele dialogen og håber at I vil læse denne, da jeg mener, at dette beskriver omfanget fyldestgørende. Jeg håber at dette er i orden.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

En dækning/udbedring af skaden"

Selskabet har den 21/5 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1.0 Indledning

Der klages over at selskabet ikke kan anerkende at opfugtning på ejendommens nordside er dækket over den tegnede ejerskifteforsikring. I den forbindelse henviser klageren til, at de tidligere har fået dækket en angiveligt tilsvarende skade på sydsiden af huset.

Klageren fik adgang til ejendommen den 29. januar 2018 og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 1601 hos selskabet. Købsaftale og betingelser er fremlagt af klager.

Forsikringen var tegnet for en 10-årig periode. Policen er fremlagt af klager.

Til grund for den tegnede forsikring lå en tilstandsrapport udarbejdet den 9. januar 2018. Tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

2.0 Kort sagsfremstilling

Idet klageren henviser til en tidligere sag, vil vi kort gennemgå denne, inden vi gennemgår nærværende sag.

2.1 Tidlige sag vedrørende Nordsiden.

Den 5. april 2019 eller omkring 16 måneder efter overtagelsen af ejendommen anmeldte klageren telefonisk, at der var konstateret indtrængende vand ved overdækning af terrasse. Anlæggelsesbillede fremlægges som Bilag A.

Selskabets taksator besigtigede forholdet den 26. april 2019, og den 29. april 2019 sendte taksatoren en mail til klageren. Mailen fremlægges som Bilag B.

Af mailen fremgår det blandt andet, at det ved besigtigelsen blev konstateret, at undertaget for en del af hovedtaget afvandede direkte ud på undersiden af loftsbrædderne på overdækningen.

Selskabet modtog en faktura fra klageren, og efter modtagelse af kontonummer anviste selskabet erstatningen på 12.156,28 kr. til klageren den 12. januar 2022.

2.2. Nærværende sag.

Den 7. november 2022 anmeldte klageren telefonisk, at der skulle være sket skade på udhænget på ejendommen. Samme dag sendte selskabets sagsbehandler en mail til klageren, hvori selskabet anmodede om yderligere oplysninger.

Den 2. august 2023 modtog selskabets samarbejdspartner en mail fra klageren. Mailen er fremlagt af klageren. I mailen oplyste klageren blandt andet, at det ser ud til, at der kommer vand ud i udhænget på taget mod nordsiden af huset.

Den 21. august 2021 [2023] meddelte selskabets samarbejdspartner klageren, at de fortsat afventede billeder, som der var anmodet om i november 2022.

Disse billeder modtog selskabets samarbejdspartner den 21. august 2023. Billederne er fremlagt af klager.

Selskabets samarbejdspartner afviste den 14. september 2023 skaden, idet det ikke fandtes dokumenteret, at forholdet havde været til stede ved overtagelsen. Endvidere fandtes det ikke dokumenteret, at skadebegrebet var opfyldt.

På baggrund af de oplysninger, som samarbejdspartneren havde modtaget fra klageren, sendte samarbejdspartneren den 14. september 2023 en mail til klageren, hvori samarbejdspartneren oplyse, at forholdet ikke var omfattet af forsikringen. Mailen er fremlagt af klager.

Samme dag gjorde klageren indsigelse mod den trufne afgørelse.

Denne henvendelse besvarede samarbejdspartneren den 28. september 2023, og fastholdt den trufne afgørelse. Mailen er fremlagt af klageren.

Klageren sendte den 16. oktober 2023 sine kommentarer til samarbejdspartneren mail af 28. september 2023, og den 19. oktober 2023 meddelte samarbejdspartneren, at de ønskede at foretage en besigtigelse af ejendommen. Begge mails er fremlagt af klageren.

Besigtigelse fandt sted den 30. oktober 2023, og efter besigtigelsen udarbejdede taksatoren en rapport. Rapporten, der blev sendt til klager den 6. november 2023, er fremlagt af klager.

Af rapporten fremgår det blandt andet, at det skaderamte område omhandler tilbygningen fra 1976. Ved besigtigelsen kunne der lokalt måles forhøjet fugt, og der kunne konstateres fugtskjalder på murværket. Et mindre område af udhængsbrædderne var rådskadet.

Årsagen hertil blev undersøgt, og det kunne efter flytning af enkelte tagsten konstateres, at undertaget (af typen Monarfol) slår et knæk op over en af de nederste taglægter, hvilket betyder, at der opstår en 'sækdannelse'.

Endvidere kunne det konstateres, at undertaget som minimum var 46-47 år gammelt på besigtigelsestidspunktet.

Det fremgår også af rapporten, at undertaget flere steder ses porøst og med forvittringer.

Der kunne ikke konstateres årsagssammenhæng mellem forholdene, der var blevet anerkendt på sydsiden og det anmeldte forhold på nordsiden. Ligesom forholdene fra den tidligere skade ikke sås at være identisk med skaderne på sydsiden, idet det tidligere forhold bestod i, at vandet blev ledt direkte ud på udhænget; mens nærværende forhold bestod i, at undertaget havde en fold, hvor der kunne samles vand.

På baggrund af sine observationer fastslog taksatoren, at der ikke var tale om et forhold, der opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade. Taksatoren fastslog også, at levetiden for undertaget var udlevet, hvorfor forholdet ligeledes af denne årsag var undtaget på forsikringen.

Den 4. december 2023 gjorde klageren indsigelser mod den trufne afgørelse.

Denne henvendelse besvarede selskabets samarbejdspartner den 11. december 2023, og i denne besvarelse fastholdt samarbejdspartneren den tidligere trufne afgørelse.

Den 21. december 2023 sendte klageren sine indsigelser mod den trufne afgørelse til samarbejdspartneren, samt satte selskabets klageansvarlige afdeling cc. på henvendelsen. Klageren gjorde samtidig i mailen opmærksom på, at dette skulle betragtes som en klage til selskabets klageansvarlige afdeling. Mailen fremlægges som Bilag D.

Denne henvendelse besvarede selskabet den 13. februar 2024, svaret er fremlagt af klageren.

Herefter blev sagen indbragt for nævnet.

3.0 Købsaftale og tilstandsrapport.

Der er hverken i tilstandsrapporten eller i købsaftalen oplysninger, der har betydning for vurderingen af sagen.

4.0 Bygningen.

Der er tale om et traditionelt opført parcelhus oprindeligt fra 1965 og med en tilbygning fra 1976. Tilbygningen er i forskudt forlængelse af huset.

Såvel den oprindelige som tilbygningen er opført med Romerfals teglsten. I den oprindelige del af bygningen er der ikke undertag; mens tilbygningen er med undertag af typen Monarfol.

5.0 Betingelserne

Af betingelsernes pkt. 3.1 Skader og fysiske forhold fremgår følgende:

'Forsikringen dækker udbedringen af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygningerne, som giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdel kan være en skade.

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

Af betingelsernes pkt. 3.4 tidsmæssige forudsætninger fremgår følgende:

'Forsikringen omfatter skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog eller på anden måde fik rådighed over ejendommen.

Det er en forudsætning, at forholdet

- Var til stede ved eller er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten og/eller el-installationsrapporten*
- Bliver konstateret og anmeldt i forsikringstiden.'*

Under betingelserne pkt. 5. Hvad dækker forsikringen ikke, er en række undtagelser for dækningen, når det er konstateret, at skadebegrebet er opfyldt.

Af disse vil selskabet alene nævne følgende:

5.2 Tilsidesættelse af offentlige forskrifter, (forsikringen dækker ikke):

'Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i forhold til offentlige forskrifter, jf. dog afsnit 3.2 og 3.3, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.1.'

5.6 Slid eller manglende vedligeholdelse (forsikringen dækker ikke):

'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 jf. afsnit 3.1.'

5.7. Udløb af sædvanlig levetid for materialer (forsikringen dækker ikke):

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

6.0 Selskabets vurdering

Klageren fik adgang til ejendommen den 29. januar 2018, og anmeldte nærværende sag første gang den 7. november 2022, eller mere end 4 år og 9 måneder efter at have fået adgang til ejendommen.

Selskabet anmodede om yderligere oplysninger, som klageren først sendte til selskabets samarbejdspartner den 22. august 2023.

Selskabet besigtiger ejendommen den 30. oktober 2023, og af taksatorens rapport fremgår det blandt andet, at forholdet er på tilbygningen, der er opført i 1976.

Tilbygningen var således omkring 42 år gammel, da klageren overtog ejendommen, og omkring 46 år gammel, da klageren anmeldte nærværende forhold.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at der på tidspunktet for klagerens adgang til ejendommen kom vand gennem udhænget på nordsiden af tilbygningen til ejendommen.

Vi har i den forbindelse blandt andet lagt vægt på, at forholdet først er anmeldt til selskabet mere end 4 år efter overtagelsen af ejendommen.

Der er endvidere alene konstateret mindre fugtskjolder på væggen, samt forhøjet lokalt, og et mindre område af udhængsbrædderne blev konstateret rådskadet, jfr. taksators rapport fremlagt af klager.

Det er selskabets opfattelse, at var der kommet vand igennem udtræksbrædderne gennem de 4 år, som klageren havde ejet ejendommen, ville skadesbilledet have været anderledes, og der ville have været større tegn på opfugtning.

Herudover er det selskabets opfattelse, at det ikke er usædvanligt, at et undertag på mere end 45 år vil kunne være utæt forskellige steder, hvorfor det forhold, at der kommet vand ud gennem udhængsbrædderne ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende bygninger af samme alder.

Der foreligger ikke oplysninger i sagen om, at forholdet skulle have medført opfugtning indvendigt.

Det er herefter selskabets opfattelse, at forholdet i sig selv ikke opfylder definitionen på en dækningsberettiget skade over den tegnede ejerskifteforsikring.

Herudover er det selskabets opfattelse, at alderen på undertaget i sig selv ikke opfylder definitionen på en dækningsberettiget skade, ligesom alderen i sig selv ikke opfylder definitionen på forhold, der indebærer en nærliggende risiko for skade.

Ved besigtigelsen af ejendommen kunne det konstateres, at undertaget slog et knæk op over en af de nederste taglægter, hvilket betød, at der opstod en sækdannelse.

Det er selskabets opfattelse, at hvis denne opbygning har været tilstede fra opførelsen af ejendommen, har sækdannelsen i sig selv ikke medført en skade, eller indebåret en nærliggende risiko for skade, da ejendommen har eksisteret i mere en 40 år med konstruktionen, uden at det har medført en skade på ejendommen.

Det er selskabets opfattelse, at den pågældende konstruktion først blev et lidt større problem, efter at undertagets levetid var opbrugt. Det er ikke ualmindeligt, at et gammelt og mørt undertag medfører lunger i undertaget.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at det i taksatorrapporten oplyses, at undertaget fremstod porøst og med forvittringer.

Det fremgår af taksatorrapporten, at undertaget er af mærket Monarfol. Et sådant undertag har en levetid på 20 år, hvorfor tagets tabellariske levetid udløb mere end 20 år forud for utæthedens opståen. Vedrørende levetid henvises til en syn og skønserklæring fra en sag om beskikkede bygningssagkyndige. Syn og skønserklæringen fremlægges som Bilag E.

Ankenævnet har i tidligere kendelser ikke fundet anledning til at kritisere selskabets afvisning af skader, hvor der er sket vandindtrængning i beboelsen grundet utætheder i ældre Monarfol undertage.

99553: Ejendommen opført i 1985, overtaget den 1. august 2021, og i februar 2022 blev der konstateret vandindtrængning i soveværelset af den nye ejer. Nævnet fandt, at de skader, der var konstateret på undertaget ikke var dækningsberettiget, idet levetiden var udlevet.

Undertaget i den sag var omkring 37 år, da skaden blev anmeldt. I nærværende sag er undertaget omkring 46 år gammelt, da skaden anmeldes.

Måtte nævnet finde, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, vil undtagelsen 5.7 om udløb af materialers sædvanlige levetid finde anvendelse i sagen.

At selskabet omkring 1 år og 4 måneder efter overtagelsen af ejendommen havde accepteret dækning for sydsiden kan ikke medføre en anden opfattelse.

I den sag var forholdet ikke, at der grundet opbygningen af undertaget var opstået en 'sækdannelse', men at undertaget det pågældende sted afvandede direkte ud på udhænget.

7.0 Sammenfatning.

Selskabet afviser, at der er tale om en dækningsberettigende skade med følgende begrundelser.

- Det er ikke dokumenteret, at der på tidspunktet for overtagelsen var en skade, eller nærliggende risiko for skade.
- Forholdet på nordsiden er anmeldt mere end 4 år efter overtagelsen af ejendommen
- Forholdet på nordsiden afviger fra den tidligere anerkendte skade på sydsiden, dels tidsmæssigt, idet sydsiden er anmeldt væsentligt tidligere end nordsiden, og dels opbygningsmæssigt idet der ikke på sydsiden var 'sækdannelsen'
- Dækning af sydsiden kan ikke have præjudiciel betydning for dækning på nordsiden
- Undertaget fremstod porøst og med forvittringer ved besigtigelsen
- Undertaget, der er omkring 46 år gammelt har udlevet sin normale levetid."

Klageren har i brev af 28/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi blev noget overraskede, da vi, i november 2022, forsøgte at få fat i Tryg (som vi havde en glimrende dialog med i forbindelse med skaden på sydsiden) men i stedet fik fat i Leif Sedgwick (LS), Trygs samarbejdspartner. Vi mindes ikke at være blevet informeret om skiftet i sagsbehandlingen fra Tryg til LS og vi syntes ikke at det var rimeligt, at vi, som forsikringstagere af en 10-årig og gyldig forsikring, skulle tvinges til at sende information til LS, som vi havde givet Tryg i forbindelse med købet af ejerskifteforsikringen. Derfor bad vi, to gange på telefonen udtrykkeligt LS om at kontakte os, når de selv havde anskaffet vores information, inklusive den forsikringspolice som LS selv havde overtaget fra Tryg, så vi kunne igangsætte en forsikringssag.

Trods vores forventninger om, at LS var bekendte med de forsikringer som de overtog fra Tryg, eller som det mindste kunne fremskaffe informationen selv, hørte vi aldrig fra LS. Resultatet af LS' nøleri blev derfor at vi selv, med besvær, måtte fremsende informationen, trods LS' forsøg på at få os til at 'gå væk'. Hvis forløbet står uklart for LS vil vi foreslå at grave vores telefonsamtaler frem og lytte til dem igen. Klagesagen her behandles så i øvrigt af Tryg. Vi havde ikke behøvet vente med at igangsætte forsikringssagen, når Tryg og LS alligevel har dialog, som det nu viser sig. Forvirringen er total.

Det er korrekt, at vi, efter at have bedt om at LS besigtigede forholdet tre gange, fik en taksator ud og se på skaden. Taksatoren kom først efter at LS først påstod at det var det oprindelige tag som skaden er opstået på, derefter, at taget ikke havde et undertag og sidst men ikke mindst, at der fandtes to K'er i tilstandsrapporten som kunne give vandindtrængning. Ingen af delene var korrekte. Det glæder os derfor, at LS nu vil forholde sig til fakta.

Af taksatorens rapport fremgår det, at levetiden på typen af undertag, som vores hus har, er 40 år. LS angiver nu en levetid på 20 år. Hvem har ret? Uanset levetiden er der, som LS selv slår fast, ikke én reference til taget i tilstandsrapporten, som giver anledning til vandindtrængning. Taget, inklusiv

undertag, er forsikret, uden forbehold, trods at undertaget er ældre end den estimerede levetid på overtagelsestidspunktet. Hvis undertagets levetid er overskredet på forsikringstidspunktet (med 22 år ifølge LS) er det netop nærliggende at tro, at der kom vand ud igennem udhænget på overtagelsestidspunktet. Alternativt burde Tryg have taget forbehold herfor.

I tillæg fortæller taksator os ved besigtigelsen, at det er normalt med konstruktionsfejl for undertag for perioden hvor tilbygningen er opført. Han kunne dog ikke huske om byggemetoden brugt på vores hus, var en del af god byggeskik. For ham var dette relevant, og han ville undersøge det nærmere. Dog er det ikke berørt i taksatorens rapport, overhovedet. Tværtimod slår taksator fast, at taget er godt vedligeholdt. Vi har, som beskrevet tidligere, ikke lavet noget på undertaget på nordsiden, andet end vedligehold ved en fagmand. Der kan derfor ikke være tale om en 'ny' konstruktionsfejl.

Dette er relevant fordi det var en konstruktionsfejl, som også var årsagen til skaden på sydsiden. Derfor er det nærliggende at tro, at undertaget er fejlkonstrueret. Hvis levetiden på undertaget kun er 20 år, så bør det fremgå af tilstandsrapporten og dermed udgøre et forbehold under forsikringen. Det gør det ikke. LS' argumentation hænger ikke sammen. Vi mener, derimod, at dette påviser den overvejende sandsynlighed for, at der kom vand ud af udhænget ved overtagelse.

Vi mener ikke at det har relevans for sagen, hvornår skaden meldes. Årsagen til at vi ikke opdager skaden før er, at vi befinder os meget lidt på nordsiden af vores hus. På lokalplanen ses det tydeligt hvorfor. På nordsiden er der ca. to meter til skel. Der er intet at komme efter. Ingen sol, blot en mørk gang mellem husmur og bøgehæk. Haven, derimod, er vendt mod syd. Som forklaret opdager vi skaden i forbindelse med en etablering af en brændestabel. Vi etablerer en brændestabel, da det, på det tidspunkt, var mere økonomisk at opvarme med brænde, end at opvarme delvist med el. En helt naturlig, plausibel og rationel forklaring. Vi er bevidste om, at LS helst ser at vi ikke anmelder nogle skader overhovedet, men vi minder om at vi har tegnet, og i dén grad betalt, for en 10-årig dækning. Vi kan ikke forstå at LS vælger at lægge vægt på, at skaden først anmeldes fire år efter overtagelse. Det er irrelevant.

Hvor meget er meget vand? Og hvor meget der er lidt vand? Det er smagsdommeri og kan afgøres af tilfældigheder. Der skal slet ikke komme vand ud af et udhæng, og slet ikke i et omfang så huset tager skade.

Vi mener, med afsæt i ovenstående, at det er dokumenteret, at undertaget er fejlkonstrueret ved overtagelsen, ligesom det var tilfældet på sydsiden, og at dette er årsagen til, at der kommer vand ud gennem udhænget. Vi mener også, at det er en dækningsberettiget skade, som vi nu glæder os til at få en afgørelse på."

Selskabet har i brev af 16/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Det fastholdes, at der i relation til den tidligere skade ikke er tale om samme årsag, idet den tidligere skade vedrørte, at undertaget afvandede direkte ud på undertagsbrædder.

I klagerens seneste indlæg, 6 afsnit oplyser klageren blandt andet følgende: *'Vi har, som beskrevet tidligere, ikke lavet noget på undertaget på nordsiden, andet en vedligehold ved en fagmand.'*

Dette underbygger selskabets opfattelse af, at der ikke på overtagelsestidspunktet har været utætheder det pågældende sted. Havde der dette burde fagmanden have gjort opmærksom på det tidligere.

Det fastholdes, at klageren ikke har dokumenteret, at der er tale om et forhold, der opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade

Med hensyn til levetiden på undertaget fastholdes det, at et Monarfol undertag, samt at det af syn og skønserklæringen, fremlagt som Bilag E, fremgår, at sådanne undertage har en normal levetid på 20 år.

Uagtet om undertaget har en forventet levetid på 20 eller 40 år, kan det konstateres, at klagerens undertag er ældre end de nævnte levetider.

Udskiftning af et undertag, der har udlevet sin normale levetid, er en del af vedligeholdelse af bygningen, hvilket ikke kan forventes dækket af en forsikring."

Klageren har i brev af 10/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Som forsikringstagere vil vi tillade os at kommentere på nedenstående. Vi har forklaret vores grundlag for at tage sagen op med Ankenævnet og vi er af den overbevisning at LS er ansvarlige for at udbedre skaden på vores hus. Vi mener at LS' argumentation er hullet og at selskabet ikke forholder sig til de fakta, og argumenter, som fremlægges.

Vi fastholder at der er tale om en konstruktionsfejl på undertaget. LS ignorerer taksators kommentarer om gængse konstruktionsfejl for perioden og har i tillæg ikke været i stand til at påvise, at god byggeskik blev fulgt. Det er indlysende, uanset om de to skader på syd- og nordsiden har præcis samme karakter, at der er tale om konstruktionsfejl – dette måtte Tryk erkende ifht. skaden på sydsiden. Det er rationelt og nærliggende at tro, at god byggeskik ikke har været overholdt.

Mht. referencen til forsikringstagers tidligere indlæg hænger LS' argumentation ikke sammen. Tillad os alligevel at præcisere: Taget er jævnligt rensset ved fagmand for at undgå vandindtrængen og dermed udvanding på loftet. Heraf udspringer også taksators kommentar om, at taget er godt vedligeholdt. Netop den jævnlige rens af taget sikrer, at der ikke opstår utætheder og udvanding på undertaget. Med dette vedligehold har vi undgået vandindtrængning igennem taget ved at handle forebyggende, men dette vedligehold nytter intet i tilfælde af konstruktionsfejl. Vi har siden indledningen af denne sag, intet foretaget os, som adviseret af LS.

Vi er, som tidligere nævnt, forundrede over, at LS og taksator har forskellige opfattelser af levetiden på undertaget. Vi er også forundrede over, at Tryk ikke gjorde os opmærksomme på, at undertaget var opslidt i forbindelse med dækningen af skaden på sydsiden – det burde have været synligt for taksator allerede dengang - undertaget er det samme på nord- og sydsiden. Uanset, som tidligere argumenteret, burde et defekt, eller opslidt, undertag have været anført i tilstandsrapporten. Særligt hvis levetiden er overskredet med 22 år. Dette var som bekendt ikke tilfældet. Den manglende tilstedeværelse af en anmærkelse på undertaget understreger forsikringstager

opfattelse af, at der kom vand ud fra undertaget ved overtagelsen fordi defekten har eksisteret siden konstruktionen af taget.

Vi fastholder, at skaden er opstået som følge af en konstruktionsfejl tilstedeværende ved overtagestidspunktet, og at skaden er dækningsberettiget."

Det fremgår af taksatorrapport af 30/10 2023:

"GENERELT OM HUSET:

Der er tale om et parcelhus i ét plan fra 1965, som er tilbygget i 1976 i forskudt forlængelse af huset. Taget på huset er udført som Romerfals teglsten, ved den oprindelige del af bygningen uden undertag, og i tilbygningen med undertag af typen Monarfol. Ydervæggene er udført med teglsten og soklen er af støbt beton. Den vedligeholdelsesmæssige stand er pæn og der er lavet flere renoveringer indvendigt.

...

ANMELDTE FORHOLD

Utæthed i tagudhæng mod nord og rådske i udhængsbrædder som følge af dette

BESKRIVELSE:

Ved besigtigelsen blev det anmeldte forhold fremvist og undersøgt. Det skadesramte område omhandler tilbygningen fra 1976, hvor der i perioder med nedbør løber vand ned fra det nordvendte tagudhæng og på det underliggende murværk. Murværket ses med fugtskjolder og udhængsbrædderne er i et mindre område rådsket. Ved en fugtmåling kunne der lokalt måles forhøjet fugt.

Årsagen til utætheden blev undersøgt nærmere, hvorfor flere tagsten blev fjernet. Det kunne her konstateres, at undertaget (af typen Monarfol) slår et knæk op over en af de nederste taglægter, hvilket betyder, at der opstår en 'sækdannelse'.

Selvom undertagsløsningen ikke er hensigtsmæssig, set med nutidens briller, er det en løsning, der har fungeret siden 1976, dvs. godt 46 – 47 år. Da undertaget af denne type har en estimeret levetid på 40 år, vurderes årsagen til utætheden da også at skyldes almindeligt slid og ælde, i form af forvitring mv., som derved bevirker at vandet trænger gennem ved denne sækdannelse. Utætheden kunne dog være opstået et vilkårligt sted, da undertaget flere steder ses porøst og med forvittringer.

Det er ikke muligt af finde en lægningsvejledning fra undertagsproducenten fra 1976, dog var det ikke ualmindeligt, at se mange montageløsninger, som ikke anvendes i dag, herunder undertage som blot er afsluttet ved forkant af murværk eller midt i tagudhænget mv.

Den 26. april 2019 blev en lignende skade anmeldt til forsikringen. Her kunne taksator ... konstatere, at undertaget, ved den sydlige facade ved tilbygningen, afvandede direkte ud på oversiden af loftbrædderne på terrasseoverdækningen.

Der ses derfor ikke at være årsagsammenhæng mellem disse to skader.

VURDERING:

På baggrund af besigtigelsen er der ikke konstateret skader som følge af undertagsløsning ved tagfoden, der ved jeres overtagelse af ejendommen, nedsætter bygningens byggetekniske værdi og brugbarhed nævneværdigt ift. forsikringsbetingelsernes stk. 3.1.

Henset til, at undertagsløsningen har været monteret således siden 1976, dvs. godt 46 – 47 år uden skader, og tæt på 5 år efter jeres overtagelse, vurderes det heller ikke, at der på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for at en skade ville udvikle sig.

Endvidere dækker forsikringen heller ikke skader, der skyldes udløb af sædvanlig levetid for materialer iht. forsikringsbetingelserne stk. 5.7. Da undertaget på nuværende tidspunkt er ca. 46 – 47 år gammelt, ses den forventet levetid overskredet med ca. 6 – 7 år.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det således ikke dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettiget skade."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**3.1 Skader og fysiske forhold**

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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

5. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

...

5.7 Udløb af sædvanlig levetid for materialer

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

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et parcelhus fra 1965 med en tilbygning af 1975, den 29/1 2018. Han anmeldte den 5/4 2019, at der var konstateret vandindtrængen ved overdækning af terrasse på ejendommens sydside. Dette skyldtes, at undertaget for en del af hovedtaget afvandede direkte ud på undersiden af loftsbrædderne på overdækningen. Selskabet dæk-

kede skaden. Klageren anmeldte igen den 7/11 2022, at der var sket skade på udhænget på ejendommen. Klageren uddybede den 2/8 2023, at der kom vand ud i udhænget på taget mod nordsiden af huset.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at det ikke er dokumenteret, at forholdet udgjorde en dækningsberettigende skade på overtagelsestidspunktet. Selskabet har anført, at forholdet først er anmeldt mere end 4 år efter overtagelsen, og at der alene er konstateret "mindre fugtskjolder på væggen, samt forhøjet lokalt, og et mindre område af udhængsbrædderne blev konstateret rådskadet", og at skadesbilledet ville have været anderledes, hvis forholdet havde været til stede på overtagelsestidspunktet. Selskabet har anført, at undertaget var 45-46 år gammelt på anmeldelsestidspunktet, og at der er tale om udløb af levetid. Selskabet har anført, at skaden ikke har nogen sammenhæng med den tidligere anerkendte skade.

Klageren har anført, at "Uanset levetiden er der, som LS selv slår fast, ikke én reference til taget i tilstandsrapporten, som giver anledning til vandindtrængning. Taget, inklusiv undertag, er forsikret, uden forbehold, trods at undertaget er ældre end den estimerede levetid på overtagelsestidspunktet. Hvis undertagets levetid er overskredet på forsikringstidspunktet (med 22 år ifølge LS) er det netop nærliggende at tro, at der kom vand ud igennem udhænget på overtagelsestidspunktet. Alternativt burde Tryg have taget forbehold herfor". Klageren har anført, at "Vi mener ikke at det har relevans for sagen, hvornår skaden meldes. Årsagen til at vi ikke opdager skaden før er, at vi befinder os meget lidt på nordsiden af vores hus". Klagen har anført, at "det er dokumenteret, at undertaget er fejlkonstrueret ved overtagelsen, ligesom det var tilfældet på sydsiden, og at dette er årsagen til, at der kommer vand ud gennem udhænget".

Det fremgår af taksatorrapport af 30/10 2023, at "det skadesramte område omhandler tilbygningen fra 1976, hvor der i perioder med nedbør løber vand ned fra det nordvendte tagudhæng og på det underliggende murværk. Murværket ses med fugtskjolder og udhængsbrædderne er i et mindre område rådskadet. Ved en fugtmåling kunne der lokalt måles forhøjet fugt. Årsagen til utætheden blev undersøgt nærmere, hvorfor flere tagsten blev fjernet. Det kunne her kon-

stateres, at undertaget (af typen Monarfol) slår et knæk op over en af de nederste taglægter, hvilket betyder, at der opstår en 'sækdannelse'. Selvom undertagsløsningen ikke er hensigtsmæssig, set med nutidens briller, er det en løsning, der har fungeret siden 1976, dvs. godt 46 – 47 år. Da undertaget af denne type har en estimeret levetid på 40 år, vurderes årsagen til utætheden da også at skyldes almindeligt slid og ælde, i form af forvitring mv., som derved bevirker at vandet trænger gennem ved denne sækdannelse. Utætheden kunne dog være opstået et vilkårligt sted, da undertaget flere steder ses porøst og med forvittringer. ... VURDERING: På baggrund af besigtigelsen er der ikke konstateret skader som følge af undertagsløsning ved tagfoden, der ved jeres overtagelse af ejendommen, nedsætter bygningens byggetekniske værdi og brugbarhed nævneværdigt ift. forsikringsbetingelsernes stk. 3.1. Henset til, at undertagsløsningen har været monteret således siden 1976, dvs. godt 46 – 47 år uden skader, og tæt på 5 år efter jeres overtagelse, vurderes det heller ikke, at der på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for at en skade ville udvikle sig. Endvidere dækker forsikringen heller ikke skader, der skyldes udløb af sædvanlig levetid for materialer iht. forsikringsbetingelserne stk. 5.7. Da undertaget på nuværende tidspunkt er ca. 46 – 47 år gammelt, ses den forventet levetid overskredet med ca. 6 – 7 år. Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det således ikke dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettiget skade".

Nævnet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er den, der rejser et krav, som skal bevise, at kravet er omfattet af forsikringsdækningen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning til udbedring af det anmeldte forhold under henvisning til, at forsikringen undtager "Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse."

Nævnet finder det godtgjort, at undertagets levetid er udløbet, hvorfor det er påregneligt, at der kan opstå utætheder i dette, der kan medføre råds-kader, som de konstaterede.

Ankenævnet for Forsikring

14.

101589

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdet er anmeldt mere end 4½ år efter overtagelsen, og at der alene er konstateret fugtskjolder på murværket, rådskaide i et mindre område på udhængsbrædderne og lokal forhøjet fugt, hvilket efter nævnets opfattelse ikke stemmer overens med, at undertaget skulle have været utæt siden overtagelsen i januar 2018.

Nævnet har også lagt vægt på, at undertaget, som på anmeldelsestidspunktet var 45-46 år gammelt, ifølge taksator flere steder er porøst og med forvittringer.

Nævnet har herudover lagt vægt på det, som selskabet har anført om, at levetiden for et undertag af den omhandlede type sædvanligvis er væsentligt kortere end undertagets alder på anmeldelsestidspunktet.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings