790/08

Den 3. marts 2008 blev i sag nr. 69.855:

xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxx x

mod

Danske Forsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Danske Forsikring, påstår selskabet tilpligtet at bekoste omlægning af hele ejendommens tag.

Selskabet har anerkendt, at undertagets tilslutning på tagfacaden langs indkørslen var defekt/mangelfuld og har i konsekvens heraf accepteret udbedring af den nederste del af taget i overensstemmelse med tilbud på 18.000 kr. ekskl. moms fra klagerens murermester. Efter indbringelse af sagen for nævnet har selskabet anerkendt lignende reparationer på de øvrige tre tagflader samt fastgørelse af undertaget. Derimod fastholder selskabet, at omlægning af tagbelægningen ikke udgør en dækningsberettigende skade.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 11/1 2005, at den forsikrede ejendom er opført i 1995. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 15/5 2005.

Den 22/11 2005 anmeldte klageren, at der - som følge af indsivende vand i køkkenet - havde været en murer ude for at se på taget, og at han havde oplyst, at hele tagpartiet havde flyttet sig og skulle lægges om.

Den 10/1 2006 blev forholdet besigtiget af selskabets skadekonsulent, og ved skrivelse af 23/1 2006 meddelte selskabet, at det havde anmodet firmaet M. om at iværksætte en undersøgelse af årsagen til vandindtrængningen.

Det fremgår af sagen, at vandet fra taget var trængt ind i køkkenet mellem loftet og ydervæggen. I e-mail af 26/1 2006 til selskabets konsulent meddelte klageren, at der var løbet vand ned ad væggene i stue og soveværelset. Dette blev efterfølgende fulgt op af yderligere tilfælde af vandindtrængning, hvilket klageren løbende orienterede selskabet og skadekonsulenten om via e-mail.

Ved skrivelse af 26/3 2006 rykkede klageren på ny for en tilbagemelding fra skadekonsulenten. Samtidig meddelte klageren, at hele taget skulle lægges om, og at arbejdet ville blive påbegyndt i den efterfølgende uge.

Den 28/3 2006 foretog skadekonsulenten en genbesigtigelse af taget sammen med murermester P.N. Det fremgår af konsulentens fotos, at der var opstillet stillads og fjernet tagsten på den ene side af taget forud for besigtigelsen. I e-mail til selskabets skadeafdeling redegjorde konsulenten for taget således:

> "Det kan konstateres at undertagets tilslutninger har været defekt eller mangelfuld, hvor undertaget skulle ligge ud over fodblikket og påklæbet hertil.
>
> På spær og krydsfiner-underlaget for fodblikket kan der konstateres vandskjolder og misfarvninger i træværket, der indikerer længere tids opfugtninger som følge af defekterne/manglerne ved undertagets fastgørelse."

Ved skrivelse af 31/3 2006 meddelte selskabet, at det kunne anerkende murermesterens tilbud på 18.000 kr. ekskl. moms, som indbefattede nedtagning af 5-6 rækker teglsten, tagrender og lægter i den nederste 1½ bane, forstærkning af tagfod og undertag, opsætning af nyt fodblik og fastklæbning af undertag samt oplægning af eksisterende tegl på tagfacaden langs indkørslen. Da klagerens forsikring var tegnet med en selvrisiko pr. skade på 31.000 kr., blev den policemæssige selvrisiko nedskrevet til 10.500 kr. Af skrivelsen fremgår det, at selskabet herefter betragtede sagen som afsluttet.

3. 69.855

Ved skrivelse af 1/4 2006 meddelte klageren, at der løb vand ned i soveværelset og stuen, hvorfor det var hendes opfattelse, at de øvrige dele af taget også var lagt forkert.

Ved e-mail af 3/4 2006 meddelte selskabet, at klagerens murer skulle kontakte skadekonsulenten med henblik på en genbesigtigelse, når mureren havde stillet et enkelt stilladsfag op de to steder, hvor der var konstateret vandindtrængning.

Ved skrivelse af 6/4 2006 meddelte klageren, at hun ikke var enig i den af selskabet tilbudte udbedring af den nederste del af taget. Ifølge klageren nødvendiggjorde forholdet en omlægning af hele taget. Efter yderligere henvendelse fra klageren redegjorde selskabets skadekonsulent i e-mail af 18/4 2006 til selskabets skadeafdeling for sagen således:

> "Da kunden har et tegltag med et undertag, er det alene de konstaterede utætheder ved undertagets afslutning til fodblikket, der har betydning ved nedbør, der kan løbe ind og anrette skade på det underliggende loft og ydervægge.
>
> At selve tegltagdækningen ikke ligger jævnt eller ligger med åbne samlinger mellem tagstenene, er uden nævneværdig betydning, idet det er undertaget der skal sikre tagets tæthed for nedbør.
> …
> Jeg kan derfor ikke bekræfte at selve tegl-tagdækningerne er omfattet af ejerskifteforsikringen."

Skadekonsulentens vurdering af sagen blev videreformidlet til klageren i skrivelse af 20/4 2006.

Det fremgår af sagen, at klageren i april 2006 fik omlagt taget på "køkkensiden". Den samlede regning for reparation og omlægning af tagsiden blev ca. 74.500 kr. Der blev desuden sat stillads op foran stue og soveværelse med henblik på skadekonsulentens genbesigtigelse, men da klagerens søn den 26/4 2006 blev involveret i et meget alvorligt færdselsuheld, blev sagen midlertidig sat i bero, hvorfor stilladset blev fjernet igen.

Da selskabet ved skrivelse af 13/7 2006 fastholdt, at omlægning af hele taget ikke kunne anerkendes som et dækningsberettigende forhold, blev sagen indbragt for nævnet med påstand om betalingen for omlægning af hele taget.

Selskabet har over for nævnet fastholdt, at årsagen til vandindtrængningen skal findes i undertagets afslutning til fodblikket og ikke i den måde, tegltaget er lagt på. Af selskabets skrivelse af 8/9 2006 til nævnet fremgår bl.a.:

> "Der er ikke skade eller nærliggende risiko for skade *alene* på grund [af] den måde tegltagstenene ligger på, fordi undertaget efter reparationsarbejdet vil sikre tagets tæthed, og tegltagstenenes måde at ligge på, har 'overlevet' flere kraftige storme/orkaner. Det er vores opfattelse, at en skade alene på grund af den måde tegltagstenene ligger på, ville have vist sig i løbet af de medgåede 10 år, hvis risikoen for skade var nærliggende. …
>
> Forholdet med lægningen af tegltagstenen nedsætter i sig selv ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Også af denne årsag er en omlægning af tegltagstenene subsidiært en udskiftning ikke omfattet af forsikringen. …
>
> Vi har indhentet en udtalelse fra vores kundes håndværker, nemlig tilbuddet fra den 31. marts 2006. Hvis det ikke har været muligt, at udbedre forholdet i henhold til omfanget af vores tilsagn om dækning, så forstår vi ikke at murermesteren er i stand til at give tilbud på opgaven. Vores skadekonsulent har også vurderet, at reparation er mulig. Vores kundes murer har derfor givet en skriftlig vurdering via tilbud."

Efter indbringelse af sagen for nævnet har klageren ultimo 2006 og primo 2007 anmeldt, at der på ny er løbet vand ned ad væggen i soveværelset og stuen. Efter fornyet besigtigelse af skaden den 9/3 2007 har selskabet ved skrivelse af 26/3 2007 meddelt, at det kunne anerkende indsivningen som dækningsberettigende, og at det - på baggrund af besigtigelsen fra murermester K.R. - ville udbedre forholdet på de tre tagflader ved at nedtage 3-4 rækker tagsten og lægter, folde undertaget op, lægge ny fodplade og fodblik samt genetablere undertag, lægter og tagsten. Murermester K.R. havde givet overslag på arbejdet på 30.000 kr. ekskl. moms, hvilket selskabet havde accepteret.
I skrivelse af 3/4 2007 til nævnet fastholder klageren, at selskabet er forpligtet til at dække udgifterne til udbedring af hele det første tagparti. Til støtte herfor henviser klageren bl.a. til, at både murermesteren og skadekonsulenten så de problemer, der var med nedsivende vand omkring emhætten, og at disse problemer blev løst, da klageren selv valgte at bekoste udbedring af hele tagpartiet.

Ved skrivelse af 14/5 2007 har selskabet meddelt, at murermester K.R. fra firmaet M. A/S fortsat venter på at blive kontaktet af klageren med henblik på undersøgelse af årsagen til det indsivende vand ved gavlen samt udbedring af de skader, som selskabet ved skrivelse af 26/3 2007 gav tilsagn om at dække.

Klageren har i skrivelse af 21/5 2007 til nævnet oplyst, at hun havde talt med murermester K.R., men at hun havde kontaktet tømrermester T.P. fra tømrerfirmaet T.B. A/S med henblik på undersøgelse af taget og afgivning af tilbud på udbedringen. Det fremgår af sagen, at tømrermester T.P. efterfølgende har været i kontakt med selskabets skadekonsulent, og at tømrerfirmaet T.B. A/S skulle forestå reparationen af taget.

Om det videre forløb med reparation af taget anfører klageren i skrivelse af 20/9 2007 til nævnet bl.a.:

> "…T.P. og hans medarbejdere begyndte at nedtage tagpotter fra to af tagpartierne. T.P. konstaterer hurtigt, at der er noget galt med konstruktionen. Der er ikke den luft mellem plastikunderlag og tagpotter, som der skal være, ligesom hældningen ned til tagrenderne heller ikke er i orden. Han ringer til TopDanmark v/F.R. og sætter ham ind i situationen, og fortæller, at han ikke vil stå inde for at udføre det stykke arbejde, som TopDanmark har sagt er 'godt nok' til udbedring af vore vandskader.
> F.R. og T.P. aftaler så, at T.P. skal tage hjem og udarbejde et nyt overslag over, hvad det vil koste at udbedre taget efter T.P.'s vurdering. T.P. tog i går ind på Å. Kommune for at se de tegninger, der ligger på huset, og han konstaterer, at den måde som tagkonstruktionen er vist på tegningerne af vort hus, ikke er den måde, hvorpå taget er udført. … Så nu står vi igen med et hus, opsat stillads, nedtagne tagpotter og TopDanmark, som vi vel igen skal til at kæmpe imod. Det pudsige er, at murermester P.N., som ordnede det første tagparti - også gjorde opmærksom på, at der var noget i vejen med tagkonstruktionen, men der måtte vi selv betale hele taget, da vi blev afvist af TopDanmark, - men den sag kender I. Vi viste T.P., at der er lagt en fin usynlig silikonekant ved skyggelisterne (det har jeg beskrevet før) og T.P. siger, det er heller ikke normalt, og at silikonen er lagt, fordi det har regnet/dryppet ned af væggen.
> Jeg vil nu begynde at tage billeder igen hver dag, og så må vi se, hvor lang tid vi nu skal til at leve med et hus pakket ind i presenninger.
> …
> Nu venter vi så på, at der skal aftales et møde mellem T.B. v/T.P., TopDanmark v/F.R. og undertegnede."

Ved skrivelse af 3/10 2007 meddelte klageren, at der samme dag havde været afholdt besigtigelse/møde mellem tømrermester T.P. fra tømrerfirmaet T.B. A/S og murermester K.R. fra firmaet M. A/S. Da parterne ikke kunne nå til enighed om udbedringsmetoden, ville tagstenen blive lagt på igen, indtil der forelå en afgørelse fra nævnet. Forinden ønskede tømrermesteren dog, at en af hans samarbejdspartnere skulle foretage en besigtigelse af taget.

Om resultatet af mødet den 3/10 2007 anfører selskabet i skrivelse af 17/10 2007 bl.a.:

"Ved besigtigelsen er det undersøgt, om der skulle være tale om skader, som følge af eventuel manglende ventilation, som vores kunde fremhæver i brevene til Ankenævnet.

Skadekonsulent F.R. deltog ikke ved mødet, da formålet ved mødet var at undersøge, om der er nærliggende risiko for skade på bygningen som følge af måden undertaget er konstrueret på.

Det er derfor efter vores opfattelse tale om en opgave som K.R. i samråd med T.P. som håndværkere uden problemer har mulighed for at varetage.

Hvad har håndværkerne bemærket ved besigtigelsen?
K.R. oplyser, at han ved besigtigelsen kan se, at der er monteret plastgennemføringer i undertaget, og at der er tale om cirka 8 cm luft mellem overside af isoleringen og undertaget, da spærhøjden er målt til 28 cm og isoleringshøjden til 20 cm.

Undertaget hænger på midten, hvilket i visse tilfælde kan medvirke til begrænsning af ventilationen af tagkonstruktionen. Billeder fra besigtigelsen er vedlagt dette brev.

Vi dækker fastgørelse af plastringene
Plastringene, der består af en overpart og en underpart, er mangelfuldt samlede, og forsikringen dækker derfor en fastgørelse af disse eller en udskiftning, hvis det skulle vise sig at være nødvendigt.

K.R. vurderer, at udbedringen vil koste cirka 4.000 kroner.

K.R. oplyser, at arbejdet kan udføres samtidigt med, at det forhold, som vi har givet dækningstilsagn til i vores brev til kunden fra den 26. marts 2007 bliver udført.
…
Vi skal i den forbindelse gøre opmærksom på, at skadekonsulenten skal godkende et tilbud på reparationen, før arbejdet påbegyndes.

Der er ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand
K.R. og T.P. har ved besigtigelsen undersøgt, og der er tale om skader på træværket som følge af eventuel mangelfuld ventilation.

Resultatet af undersøgelsen har vist, at der på ingen måde er tale om misfarvninger eller skjolder på træværket, som ellers skulle være til stede, hvis der er tale om tale om mangelfuld ventilation af tagkonstruktionen.

K.R. oplyser, at hvis der er tale om mangelfuld ventilation i tagkonstruktionen, ville der under alle omstændigheder være følgeskader på træværket.

Træværket fremtræder som sundt, og uden nogen tegn på kondensdannelser, som ellers skulle være tilfældet, hvis der er tale om manglende ventilation af tagkonstruktionen.

At undertaget hænger, medvirker derfor ikke til, at der er nærliggende risiko for skade på bygningen, da der ikke er konstateret nogen former for skader, som følge af måden konstruktionen er udført på.

Der er derfor heller ikke tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand, se venligst vilkårenes punkt 6b nedenfor.

> Vi kan af den grund desværre ikke tilbyde dækning i overensstemmelse med det overslag, som T.H. fra T.B. har udarbejdet.
> …
> **Vores kunde har ikke tegnet udvidet dækning**
> …
> At vores kunde mener, at taget ikke er udført i overensstemmelse med de tegninger der ligger hos kommunen, vil … ikke være dækket af forsikringen, da vores kunde ikke har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring."

Ved skrivelse af 23/10 2007 fremsendte klageren den rapport, som tømrermesterens samarbejdspartner, ingeniørfirmaet T. A/S, havde udarbejdet på baggrund af en besigtigelse af taget den 12/10 2007. Af rapporten fremgår bl.a.:

> "Undertaget er etableret med et Halotén undertag omkring 1994.
> Som det fremgår af fotoet er undertaget meget slapt og ikke strammet op som angivet i montagevejledningen for Halotén undertage.
> Mod underlagspladen for fodblikket er dannet en 'grøft' hvor der vil stå permanent vand under fugtigt vejrlig. Indtrængende vand er uundgåeligt i samlinger.
> Der er absolut ingen ventilation mellem undertag og isolering.
> Den anbefalede ventilering er ikke til stede i hele tagets længde.
> Under tagbeklædningen er der en større ophobning af skidt og blade.
> Dette skyldes antageligvis manglende tætning ved rygningen.
> …
> Der er forsøgt etableret udluftning via ventiler.
> Ventilerne har ingen effekt da isoleringen ligger helt op under undertaget.
> …
> Undertaget på … står ikke til at redde heller ikke ud fra en 'nødvendig og tilstrækkelig' betragtning. Taget skal demonteres, nødvendig ventilation mellem isolering og undertag etableres. Et nyt undertag vælges i henhold til Duko's anvisninger og taget retableres."

Efter modtagelse af rapporten anfører selskabet i skrivelse af 20/11 2007 bl.a.:

> "Vi skal i den forbindelse blot henvise til, at vi allerede har tilbudt dækning af ovenstående forhold i vores brev til kunden fra den 26. marts 2007.
>
> I brevet henviser vi til overslaget fra K.R. fra den 13. marts 2007. Tilbuddet indeholder udbedring af problemet vedrørende bagfald, samt mangelfuld ventilation ved tagfod. Vi har således allerede givet dækningstilsagn til de forhold, som T. A/S henviser til i deres rapport.
> …
> At nedtage tagkonstruktionen, som T. A/S foreslår, for at ændre på ventilationen, som der ikke er nogen problemer med, vil derfor efter vores opfattelse være et direkte værdispild.
>
> Der er på ingen måde tale om nærliggende risiko for skade, som følge af måden tagkonstruktionen er udført på. Der er heller ikke konstateret nogen skader, bortset fra hvad vi allerede har givet dækningstilsagn til i vores brev fra den 26. marts 2006.
>
> At T. A/S mener, at måden ventilationen er udført på ikke er i overensstemmelse med en monteringsvejledning, vil vi ikke kommentere yderligere her, da vores kunde ikke har tegnet en udvidet dækning, der dækker ulovlige bygningsindretninger.

…
Vi skal i den forbindelse gøre opmærksom på, at vores kundes forsikring er tegnet for en periode på 5 år.

Vores kunde er derfor velkommen til at vende tilbage til os i denne periode, hvis der viser sig at opstå skader efter udførelsen af det arbejde, som vi har tilbudt dækning af i vores brev til kunden den 26. marts 2007.

Vi vil i så fald naturligvis se på sagen igen."

Nævnet har fået forelagt klagerens og selskabets fotos af vandindtrængning og tag.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**6 Hvilke skader dækker forsikringen**
A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet har anerkendt, at de mangelfulde tilslutninger til undertaget på alle fire tagflader samt fastgørelse/udskiftning af plastringe med henblik på opstramning af undertaget udgør dækningsberettigende forhold. Herefter, og da nævnet ikke på det foreliggende grundlag finder det godtgjort, at den del af ventilationsproblemet, som selskabet ikke har anerkendt, udgør en skade eller et forhold, der giver nærliggende risiko for skade, således som dette er defineret i de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser, kan nævnet ikke pålægge selskabet at bekoste omlægning af hele ejendommens tag.

Nævnet finder, at selskabets behandling af sagen ikke har været tilfredsstillende, men kan dog ikke pålægge selskabet at yde erstatning på dette grundlag, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen

Udskriften bekræftes

Henning Jønsson