791/08

Den 17. marts 2008 blev i sag nr. 71.348:

xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
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 med ekstrasikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldt utæthed i den forsikrede ejendoms tag samt fugt i den væg, der støder op til badeværelsets bruseniche.

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet givet tilsagn om at dække skaden på væggen. Selskabet har desuden givet tilsagn om at dække klagerens eget arbejde i forbindelse med fjernelse af mos fra tagfladen. Klageren er dog ikke tilfreds med den tilbudte erstatning for taget, idet han er af den opfattelse, at utætheden skyldes, at taget er fejlkonstrueret og derfor skal udskiftes. Selskabet har imidlertid afvist at udbetale yderligere erstatning bl.a. med henvisning til, at der ikke - efter afrensning af taget - foreligger nogen skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Herefter ses klagesagen alene at vedrøre spørgsmålet om, hvorvidt selskabet er forpligtet til at udbetale yderligere erstatning for taget.

Ejendommen, der er opført i 1978, blev købt af klageren i 2005, og ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 15/7 2005. Forsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 14/5 2005, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	8. Tagkonstruktion		
…			
	8.10 Undertage/understrygning	K0	Der forekommer enkelte 'lyshuller' i understrygningen, men de vurderes uden praktisk betydning.

…

Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…	Ja	Nej	Ved ikke
0. Generelle oplysninger			
0.1 Hvor mange år har du boet i ejendommen? *3½ år.*			
…			
8. Tage			
8.1 Har taget været utæt? Hvis ja, hvor? ***Understrygning af tag bør måske forbedres.***	☒	☐	☐

Ultimo 2005 anmeldte klageren til selskabet, at han havde konstateret utæthed i den forsikrede ejendoms tagkonstruktion.

Ved skrivelse af 7/12 2005 til klageren bekræftede selskabet, at det havde modtaget skadeanmeldelsen. Samtidig hermed blev klageren anmodet om at indsende diverse dokumenter, herunder eventuelt en beskrivelse af den anmeldte skade fra håndværker.

Efterfølgende fremsendte klageren skrivelse af 31/1 2006 til selskabet. Af denne skrivelse, hvis indhold tømrer J.H. har bekræftet ved sin underskrift, fremgår:

"Efter at have observeret vand på loftet og i badeværelset, har vi tilkaldt en tømrer for at bese skaderne/årsagen.
Det viser sig at taget er lagt forkert på mere end en måde.

1. Taget er lagt uden undertag, hvilket det ikke bør være da teglene er uden fimmerhår.
2. Lægteafstanden er for lang. Den er mellem 36,5 og 38 cm hvilket giver tegloverlæg på højst 4 og mindst 2,5 cm.

Begge dele er årsag til vand på loftet. Den tidligere ejer har forsøgt at udbedre problemet med understrygning, men da det er en konstruktionsfejl, kan dette ikke afhjælpe problemet."

Sagen blev herefter overgivet til selskabets bygningstaksator S.E.M., som besigtigede ejendommen den 1/3 2006. I den på baggrund af besigtigelsen udfærdigede rapport, der er dateret 3/3 2006, hedder det bl.a.:

"**4.** Beskriv skaden og årsagen til skaden?
Taget er udført som en gitterspær konstruktion med 25 gr. taghældning.
Tagbelægning er betontegl af fabrikat Dønnevælde (produktion nedlagt)
Lægteafstand kan måles til mellem 37,5 til 38,5 cm.

Tidligere ejer har foretaget understrygning af tegl i vandrette overlæg af tegl, understrygning er foretaget med koldklæbende sort tag fugemasse, og der er derfor ikke monteret undertag (foto 4).

Som beskrevet i TR, er der enkelte lyshuller i understrygningen.

Ved udvendig besigtigelse af tagfladen, kan der konstateres forholdsvis kraftig vækst af mos på tagsten (foto 2 & 3).

Under regnvejr trænger der nedbør igennem tagbelægning, hvilket har forårsaget mindre vandskader på loft i køkken og badeværelse, primært ved ventilationsrørs gennemførelse i loft.
Af omfang af vandskade på loft og diverse indbo deponeret i tagrum at bedømme, skønnes vandindtrængende at være forholdsvis beskedent.

Jeg vurderer at årsagen til vand-indtrængende skyldes, at den kraftige udvendige mosvækst på tagfladen, bremser afledningen af regnvand fra tag.
At taghældning kun er 25 gr. er en medvirkende årsag til at regnvand ikke bortledes hurtigt. Bund af bølge i betontegl bliver derved fyldt op med vand, og det er herefter muligt for vand at trænge igennem lodrette samling mellem betontegl, der ikke er fuget.

Jeg mener derfor at utæthed i tagbelægning, intet har med den forholdsvis store lægteafstand eller det forhold, at der ikke er udført undertag.

At understryge betontegl med fugemasse er en normalt forekommende konstruktion/løsning. Det er ligeledes normalt, kun at fuge vandrette samlinger da lodrette samlinger mellem tegl er udført med dobbelt fals, der normalt vil hindre vandindtrængen.

5. Er værdi og/eller brugbarhed af bygningen nedsat i nævneværdigt omfang, som følge af skaden?
Hvis ja, begrund svaret.
Nej.

…

8. Er skaden nævnt i tilstandsrapporten? Hvis ja, er den da korrekt beskrevet, eller er skaden klart forkert beskrevet, dvs. misvisende eller klart ufyldestgørende beskrevet?
Ja.
TR. pkt. 8.1 - beskriver at der er enkelte lyshuller i understrygning, klass. dog som K0.
TR. side 10 pkt. 8.1 - hvor sælger oplyser at taget har været utæt, og understrygningen bør måske forbedres.

…

12. Er skaden udtryk for almindeligt slid/ælde eller mangelfuld vedligeholdelse? Hvis ja, skriv om sliddet/den manglende vedligeholdelse har medført skade på andre bygningsdele eller, om der er nærliggende risiko herfor?
Skaden er delvist udtryk for manglende vedligeholdelse, på grund af den manglende afrensning af taget.

…

14. Var skaden eller risikoen for skaden tilstede ved købers overtagelse af ejendommen? Hvis ja, begrund svaret.
Ja.
Den nuværende mosvækst, har været tilstede igennem seneste 5 - 10 år."

På baggrund heraf afviste selskabet at yde forsikringsdækning. Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvorfor han på eget initiativ lod taget undersøge af det rådgivende ingeniørfirma TETCON. Besigtigelsen fandt sted den 31/5 2006, og ingeniørfirmaet udfærdigede besigtigelsesrapport dateret 12/6 2006. Af denne rapport fremgår bl.a.:

"**Besigtigelse**

…

1) Vandindtrængning gennem tag

Der kan ved besigtigelsen konstateres at betontagsten ses at være oplagt med for stor afstand.
Det oplyses ved besigtigelsen at der kommer fygesne ind på loftet, samt at der ved kraftig slagregn trænger vand ind på loftet.
Det ses at der ikke er anvendt undertag ved oplægningen af tegltaget.
Lægteafstanden måles til at ligge mellem 365-380 mm.
Lægterne måles til 38 x 57 mm, på præfabrikerede gitterspær C-C 950 mm.
Ca. 50 % af isoleringen ses at have været opfugtet og er delvis sammensunken.
Beton teglstenene ses at være understrøget med bitumen fugemasse der ikke slutter helt tæt da der ses lys gennem taget mange steder.
Taget vurderes at være det oprindelige, og ses at være alderssvarende.

Tilstandsrapporten

1) Vandindtrængning gennem tag

Der ses ikke at være anmærkninger som beskriver de konstaterede forhold fuldt ud eller korrekt.

Tilstandsrapporten ses at anmærke at, der forekommer enkelte lyshuller i understrygningen, men de vurderes uden praktisk betydning, med K0 under pkt. 8.10

Under sælgers oplysninger anmærkes, Har taget været utæt?, hvis ja, hvor?
Understrygning af tag bør måske forbedres.

Tilstandsrapporten ses ikke anmærke tegloplægningen, og KO er ikke fyldestgørende

Konklusion

1) Vandindtrængning gennem tag

Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at vandindtrængning gennem tag afviger væsentligt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder.
Det ses at der er for stor afstand mellem lægterne i forhold til lægningsvejledningen for B&C information fra juni 1978, der foreskriver mellem 315-340 mm mellem lægterne, det anbefales at indregne 10 mm luft for optagelse af unøjagtigheder.
Selv ved maksimal lægteafstand samt indregning af 10 mm luft, når man ikke over 350 mm som maksimal lægteafstand, og her ses mellem 365-380 mm, altså 15-30 mm pr. række, på 14 rækker tegl, hvilket giver den konklusion at der mangler en hel række tegl horisontalt.
På nuværende tidspunkt ses den ukorrekte oplægning at ses ved at der trænger fygesne ind om vinteren og ved opfugtning af loftet ved kraftig slagregn, i et sådan et omfang at det kan ses på loftet og isoleringen.
På sigt vil den ukorrekte oplægning medføre en nedsættelse af levetiden på tegltaget, da der vil forekomme tagsten med knækkede hjørner på grund af den utilsigtede belastning yderligt på tegl og dette forhold vil ikke bedres ved hjælp af understrygning."

Vedlagt skrivelse af 18/6 2006 fremsendte klageren besigtigelsesrapporten til selskabet. I følgeskrivelsen anmodede han på ny selskabet om at dække skaden på taget.

Efter fornyet gennemgang af sagen fastholdt selskabet sin afvisning, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 7/9 2006.

På grund af klagerens fortsatte utilfredshed med selskabets afgørelse lod selskabet ejendommen besigtige af taksator S.M. Af den på baggrund heraf udfærdigede rapport, der er dateret 16/10 2006, fremgår:

"Jeg har den 5. oktober 2006 besigtiget ejendommen sammen med ejer i forbindelse med utætheder i tag.

Ved besigtigelsen blev taget gennemgået fra loftsrum samt udefra.

I loftsrum kunne der ikke ses tegn på vandskader eller måles forhøjet fugtighed i tagværket selv om der i perioden inden besigtigelsen har været kraftig regn.

Forsikringstager fremviste nogle spor efter vand på noget løsøre der var opmagasineret på loftet og der kunne ses spor efter vand, men ingen egentlig skade.
…
Lægteafstand er for stor, men dette forhold har ingen betydning for tagets tæthed.

Tagflader er overbegroet med mos og dette forhold er formentlig årsag til at der ved kraftig regn og speciel vindretning kan trænge vand ind gennem taget.
Vandet kan ikke få frit løb, men ophobes på tagfladen og taget udsættes for et vandtryk det ikke er beregnet til.
…
Kunden fremviste fugtskjolder omkring aftræk i køkken og badeværelse.

Ved måling med indstiksmåler kunne der ikke måles forhøjet fugtniveau.

Årsag til fugtskjolder kan have samme årsag som det øvrige tag, men det kan også være gamle fugtskjolder i forbindelse med kondens i aftrækket såfremt dette ikke har været isoleret.

Ved besigtigelsen var aftræk isoleret.
…
Konklusion.

Jeg vurderer, at årsagen til der ved specielle vejrforhold kan trænge vand ind gennem taget, skyldes mosbegroningen på tagflader, sammenholdt med tagets ringe fald ca. 25 grader.

Lægteafstanden vurderer jeg ikke, at have nogen betydning i denne sammenhæng."

Ved skrivelse af 13/12 2006 til klageren fastholdt selskabet, at det anmeldte forhold ikke er dækningsberettigende.

I e-mail af 18/12 2006 til selskabet tilkendegav klageren på ny sin utilfredshed med afgørelsen.

Uanset det af klageren anførte fastholdt selskabet sin afgørelse. Efterfølgende fulgte yderligere korrespondance mellem parterne, hvilket imidlertid ikke resulterede i enighed. Sagen blev herefter indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at den anmeldte skade på taget er dækningsberettigende, og at det derfor er forpligtet til at dække udgifterne til udskiftning af taget og loftet. Til støtte herfor har han i klagen til nævnet bl.a. anført:

"Som det fremgår af de vedlagte dokumenter, er vores tag konstrueret forkert, så der trænger vand ind, der ødelægger loftet og trænger videre ned igennem det. Tryg fastholder, at det er mos på taget, der forårsager dette - til trods for at store dele af taget er mosfrit! Som det fremgår af ingeniørrapporten, er årsagen konstruktionsfejl, der medfører for lille overlæg på tegl. Trygs taksator, S.M., sagde da også til mig, at der manglede en hel række tegl."

Herefter har selskabet ved skrivelse af 26/3 2007 meddelt nævnet, at det har fundet det nødvendigt at genbesigtige det omtvistede forhold.

Taksator F.H.N. har den 11/4 2007 besigtiget ejendommens tag og på baggrund heraf udfærdiget besigtigelsesrapport af 18/4 2007. Af denne rapport fremgår bl.a.:

"**4.** Beskriv skaden og årsagen til skaden?
Der har iflg. ft.s oplysninger været indtrængen af nedbør fra taget. Iflg. de tidligere besigtigelsesrapporter har der den gang ligget meget mos i samlingerne mellem de enkel-

te teglsten. Ved besigtigelsen var taget afrenset for mos. Pt. havde ikke observeret at der fortsat trængte vand ind, da han ikke havde prøvet at opholde sig i tagrummet i regnvejr. Der er ikke målt forhøjet fugt noget sted i tagrummets træværk, som kunne indikere at problemet fortsat er til sted. Fugtmålinger på 11-14% er absolut normalt. Der kunne ikke konstateres spor efter indtrængende fugt noget sted på træværket i tagrummet, hverken på spær eller lægter. Efter min vurdering på stedet, er der for mig ingen tvivl om, at årsagen til den tidligere konstaterede vandindtrængen skyldes de mosbegroninger der nu er fjernet, kombineret med en lav taghældning. Mosbegroningerne har medført at tagstenene er løftet nogle få mm i teglenes længderetning, og har samtidig forårsaget at vandet kunne stuve op, når det løb ned ad tagfladen, og derfor trænge ind ved samlingerne. Nu, hvor taget er afrenset, kan vandet få frit løb, og der trænger derfor ikke længere ind mellem teglene. I teglenes buer (tagfladens længderetning) er teglene tætnet med asfalt, og er derfor tætte i disse samlinger.

5. Er værdi og/eller brugbarhed af bygningen nedsat i nævneværdigt omfang, som følge af skaden?
Hvis ja, begrund svaret.
nej ikke længere.

…

12. Er skaden udtryk for almindeligt slid/ælde eller mangelfuld vedligeholdelse? Hvis ja, skriv om sliddet/den manglende vedligeholdelse har medført skade på andre bygningsdele eller, om der er nærliggende risiko herfor?
Det er et almindeligt forekommende fænomen for et tag på den alder og med den lave hældning. Tagets alder har medført at overfladen er mere porøs og åben i strukturen, hvilket giver mos bedre mulighed for at 'sætte sig'. Den lave taghældning bevirker at vandet ikke løber så hurtigt af og mosset skylles derfor ikke af taget. Ft. har påvist begyndende skimmel i et hjørne i et skab i soveværelset. Efter min vurdering har det intet med taget at gøre, men skyldes en kuldebro, kombineret med manglende udluftning.

…

18. Beskriv udbedringsmetode og omfang. Vurdér de samlede omkostninger excl. moms.
Taget er renset af for mos, hvilket efter min vurdering er tilstrækkeligt. Det handler om at vedligeholde afrensningen, så der skal fortsat afrenses med jævne mellemrum, så mosset ikke får overtaget.

…

Kommentarer/bemærkninger i øvrigt: Det var ikke almindeligt at montere undertage under betontagsten i 1978, idet tagstenene er forsynet med dobbeltfalse i længderetningen. Disse false skulle sikre tætheden. I samlingerne mellem teglstenenes buer, blev der ved oplægningen ilagt en asfaltfuge, som dels skulle tætne, og dels holde på teglene, som næsten blev 'klistret' sammen.
Jeg mener ikke at sælgers forslag (i TR) om yderligere understrygning er en god ide. Den giver en falsk tryghed, idet fortsat mosvækst vil kunne medføre at problemet vender tilbage. Det eneste der hjælper er derfor at børste tagfladen ren for mos med jævne mellemrum, hvilket må anses for alm. vedligeholdelse.
I rapporten fra fa. TETCON, er under afsnittet 'Konklusion' anført at der iflg. lægningsvejledning fra B&C er for stor lægteafstand. Det er noget sludder, idet der ikke er tale om B&C tegl, men tegl fra fabrikken 'Dønnevælde', som siden er lukket. TETCON har slet ikke forholdt sig til mosbegroningen, hvilket er nødvendigt, da det er den der er årsag til forholdet.

Ved besigtigelsen blev påvist skjolder ved aftræksrist i badeværelse og ved emfang i køkken. Disse fugtskjolder har ikke med det anmeldte forhold vedr. taget at gøre, men skyldes sandsynligvis at der tidligere ikke har været udført isolering af aftrækskanalerne i tagrummet. Det ser ud til at isoleringen omkring disse kanaler er nyere end loftsisoleringen."

Selskabet har i skrivelse af 21/5 2007 til nævnet givet tilsagn om at dække eget arbejde med 75 kr. i timen for de timer, som klageren har brugt på at fjerne mosset fra taget.

Herefter har klageren i skrivelse af 30/5 2007 til nævnet bemærket:

> "Vi er mildt sagt lidt paf over taksator, F.H.N.'s bemærkning om, at 'forsikringstager oplyste, at han ikke har konstateret indtrængende vand i tagkonstruktionen efter, at mosset er fjernet fra taget'. Dette blev på *intet tidspunkt* sagt af undertegnede. Tværtimod viste jeg (forsikringstager) hvor indtrængende vand havde gået igennem og beskadiget loftet (billeder, vi har sendt til Tryg tidligere i sagens forløb). Skaderne på loftet var endda blevet lidt værre, som jeg fortalte taksatoren, mens han selv tog billeder af det. Taksatoren bemærkede endda senere, at der var en hel del lyshuller i taget.
> De sidste dages regn har resulteret i mere vandindtrængen gennem taget, så vi holder fast i vores klage over, at taget er konstrueret forkert, og det er *det*, der forårsager indtrængende vand, og *ikke*, som Tryg fastholder, mos."

Efterfølgende har klageren i skrivelse af 18/6 2007 til nævnet supplerende anført:

> "Ang. vores brev af 30. maj 2007 om Trygs kommentarer har vi yderlige en bemærkning. Vi var nemlig så 'heldige', at det regnede den forgangne weekend, og som de vedsendte billeder tydelig viser, så står disse også i skarp kontrast til Trygs taksator, F.H.N.'s bemærkning om, at 'forsikringstager oplyste, at han ikke har konstateret indtrængende vand i tagkonstruktionen efter, at mosset er fjernet fra taget'."

Herefter har selskabet i skrivelse af 10/7 2007 til nævnet anført følgende:

> "**Vedrørende brev af 30. maj 2007**
> Vi har bedt om vores taksators bemærkninger til brevet. Vores taksator fastholder, at der ikke kunne konstateres vand i tagkonstruktionen, da han besigtigede ejendommen den 11. april 2007. Billederne fra taksators besigtigelse af tagkonstruktionen den 11. april 2007 er vedlagt.
>
> Vores taksator erindrer ikke, at han har omtalt lyshuller i tagkonstruktionen, men vil ikke afvise at det skulle være tilfældet, da det er almindeligt forekommende, at der er lyshuller i tage af tilsvarende konstruktion.
>
> **Vedrørende brev af 18. juni 2007 og billeder af tagkonstruktionen**
> Det fremgår af brevet, at vores forsikringstager har konstateret vandindtrængning i taget. Dette er konstateret efter en weekend med ekstremt voldsomme nedbørsmængder.
>
> På baggrund af vores taksators gennemgang af de indsendte fotos, mener vi forsat ikke, at der er tale om forhold, der adskiller sig fra tilsvarende konstruktioner af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Der kan ses en smule fugt på bagsiden af teglstenene, og på et enkelt billede kan der ses en smule fugt på en taglægte, hvilket ikke er ualmindeligt i andre tilsvarende tagkonstruktioner efter kraftig regnvejr og voldsomme nedbørsmængder. På resten af de indsendte fotos ses ingen spor af fugt i træet i tagkonstruktionen, hvilket man må antage, at der ville have været, såfremt der havde været et generelt problem med vandindtrængning.

På baggrund af det nævnte skal vi fastholde, at taget ikke adskiller sig fra tilsvarende tage af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor det anmeldte forhold ikke er dækket af ejerskifteforsikringen jf. betingelsernes pkt. 3."

Klageren og selskabet er fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser dateret 13/7, 9/8, 14/8, 30/8, 1/9, 25/9, 15/10 og 21/11 2007.

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
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, 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. 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
4. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
4.1
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.2
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter 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.
…
4.6
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."

Nævnet udtaler:

Selskabet har givet tilsagn om at dække klagerens eget arbejde i forbindelse med fjernelse af mos fra taget. På baggrund af de foreliggende oplysninger finder nævnet, at

der ikke er fornødent grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at udbetale yderligere erstatning med henvisning til, at det anmeldte forhold - efter afrensning af taget - ikke udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Dette er imidlertid ikke ensbetydende med, at en egentlig bevisførelse ved domstolene vedrørende tagets faktiske tilstand ikke vil kunne begrunde et andet resultat.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann