810/08

Den 30. december 2008 blev i sag nr. 73.746:

xxxxxx xxxx
xxxxxxxxxx xxx
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 i TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække omkostninger til udskiftning af afstandslister og undertag i den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdene ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ejendommen, der er opført i 1967, blev overtaget af klageren den 1/8 2001 i henhold til tilstandsrapport af 21/9 2000. Det bemærkes i den forbindelse, at købsaftalen er underskrevet 21/3 2001, hvorfor tidsfristen for tilstandsrapportens gyldighed mellem køber og sælger ikke er overskredet.

Af tilstandsrapporten fremgår om forholdet:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	8.0 Tagkonstruktion			
	8.5 Udv. træværk v. tag	K2	1	Begyndende nedbrydning af træværk ved remende mod NØ. K2
	8.11 Ventilation	K1	2	Ventilationen lidt mangelfuld ved spærfod/udhæng. K1."

Det fremgår af sagen, at klageren via sin entreprenør, L.B., anmeldte forholdet ved entreprenørens skrivelse af 3/1 2007 til selskabet. Det hedder heri bl.a.:

> "**Beskrivelse af konstruktion**
> Taget er opbygget med 20% gitterspærkonstruktion, hvorpå der er monteret et undertag lagt vandret og med ca. 15 cm overlæg. Undertaget afsluttes ikke i tagrende men alene tæt ved rem og i udhængslisterne. Til fastholdelse af undertag er sømmet klemlister, størrelse 18 x 18 mm. Undertaget er ikke udstyret med nogen udluftningsventiler og er ført over kip fra begge sider og derefter overdækket af et nyt lag undertag med ca. 15 cm overlæg til begge sider. Dette medfører at al ventilation mellem undertag og decratag alene kan ske gennem udhængslisterne enten fra den ene side af eller den anden side af huset. Bygherre oplyser, at der i tilstandsrapporten var gjort en anmærkning vedrørende lidt mangelfuld ventilation ved spærfod/udhæng, K1. Dette forhold er udbedret. Lægterne, 32 x 55 mm, er herefter monteret med 369mm afstand, hvorpå decrapladerne er håndsømmet i skråt nedadgående retning.
> …
> **Konklusion**
> Det er klart min professionelle vurdering, den øverste række plader ikke er lagt i overensstemmelse med anvisningerne fra Decra. Netop det forhold at der er 41 cm fra underkanten af anden øverste lægte til overkanten af øverste lægte (må max udgøre 34 cm) medfører det, at overlægget mellem rygning og øverste række plader ikke overholder anvisningerne fra Decra. Dette manglende overlæg er forsøgt kompenseret ved at anvende fugemasse, som efterhånden er forvitret på grund af sollys, regnvand m.m. Derfor kan taget have været tæt for år tilbage, men gradvis vil utætheden tage til og kombineret med den forkerte konstruktion i kippen, hvor overlægget mellem rygning og tagplader ikke følger specifikationerne for tilstrækkelig stort overlæg, trænger vandet ind under decrataget, selv ved mindre regnmængder, ned på undertaget og videre ned på spær m.m. Det skal understreges, at vandet vil trænge ind selv ved mindre mængder regnvand og vil selvfølgelig intensiveres, hvis der er tale om slagregn. Selv med korrekt monteret ventilation vil mængden af vand forårsaget af utætheden ikke kunne udtørres.
>
> Følgevirkningerne af vandgennemtrængningen kombineret med manglende udluftning har allerede på nuværende tidspunkt medført svampedannelser i kip. Dertil kommer muligheden for svampedannelser andre steder end i kip.
>
> Undertaget har ingen ventilation ind mod luftrum og derfor ikke udført korrekt. Undertaget er ikke afsluttet i tagrende, som anvisningerne foreskriver det.
>
> Lægterne som er anvendt, 32 x 55 mm, har ikke den anbefalede størrelse nemlig, 38 x 56 mm."

Ved skrivelse af 17/4 2007 afviste selskabet i første omgang at dække de anmeldte forhold med henvisning til, at afstandslisternes underdimensionering ikke udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade, ligesom selskabet henviste til, at klageren var advaret om manglende ventilation i tilstandsrapportens punkt 8. Det var på baggrund heraf

selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold ikke ville være opstået, hvis klageren ved overtagelsen i 2001 havde foranlediget forholdet udbedret.

Klageren gav i skrivelse til selskabet af 23/4 2007 udtryk for sin undren over afgørelsen, idet hans entreprenør som professionel havde lagt til grund, at vandgennemtrængningen primært fandt sted fra rygning.

På baggrund af ny besigtigelse meddelte selskabet ved skrivelse af 11/6 2007 klageren, at taksatoren havde konstateret, at ejendommens tag var utæt omkring rygning, idet vandet løb på undertag og fandt vej ind gennem undertaget, hvor der var små utætheder, formentlig hvor afstandslister og lægter var sømmet på spær. Taksatoren havde endvidere konstateret fugtskader på spær samt på lofter i stue, køkken og værelse, da samlingen af Decrapladerne i tagryggen ikke var korrekt, hvorfor selskabet fandt, at dette forhold var dækket af ejerskifteforsikringen. Klageren opfordredes derfor i skrivelsen til at indhente tilbud på udskiftning af den øverste række Decra og supplere med en tilskåret række på begge sider og oplægning af ny rygning. Endvidere afgav selskabet i skrivelsen tilsagn om at ville dække maling af lofter i stue, køkken og soveværelse. Afslutningsvis fastholdt selskabet afvisning af at dække afstandslister, idet underdimensioneringen ikke vurderedes at have nogen konstruktiv betydning eller frembyde nærliggende risiko for skade.

Klageren har efterfølgende anmodet firmaet R. om at besigtige forholdet, og R. har i besigtigelsesrapport af 2/4 2008 bl.a. anført:

> "Samlet vurderes det, at taget skal omlægges med udskiftning af undertag, afstandslister og lægter. Ved fjernelse af den eksisterende tagdækning skal det vurderes om det overhovedet er muligt at genanvende de eksisterende Decra tagplader.
>
> 1. Afstandslister skal udskiftes således der ikke er risiko for at evt. regnvand kan trænge ind i konstruktionen.
>
> 2. Den valgte løsning med fugning med elastisk fugemasse er en forringelse af konstruktionen. Som udgangspunkt skal der udføres en korrekt samling med rigtigt overlæg mellem rygning og tagplader. Risikoen for vandindtrængen med den valgte løsning er stor.
>
> 3. Der skal etableres yderligere ventilation i tagrummet, ved udførelse af ny samling / ventilation af tagrummet i kippen.

4. Dampspærren i loftkonstruktionen skal kontrolleres. Dette kan evt. udføres fra tagrummet ved, at løfte op i isoleringen og kontrollere om den er udført korrekt.

5. Evt. uisolerede ventilationsrør skal isoleres.

6. Øvrige forhold
   Undertaget skal føres ud i tagrenden.
   Lægter skal udføres i dimension svarende til kravet i 1999 hvor taget blev udlagt. Der gøres opmærksom på, at lægter således skal sømmes med 130 mm lange søm, samt at afstandslisten skal have en min. bredde på ca. 55 mm eller svarende til spærets bredde."

Over for nævnet har klageren i klage af 7/4 2008 nedlagt følgende påstand:

"At konklusionen i notatet fra R. bliver fulgt, og derfor skal det afklares om udskiftning af afstandslister er dækket af ejerskifteforsikringen, da det har medført at vand, som bliver opfanget af undertaget kan trænge ned gennem sømhullerne, som er blottet på grund af underdimensionerede afstandsliste, og ned på undersiden af undertaget og opfugte spær med en hurtigere nedbrydning og mulig svampedannelse til følge end tilfældet ellers ville have været med en korrekt montering af tag, undertag, lægter og afstandslister."

Til støtte for sin påstand har han bl.a. anført:

"Huset er et almindeligt parcelhus fra sidst i 60'erne, hvor taget sidst har været udskiftet i 1999 til et Decra-tag. I efteråret 2006 kunne ejer konstatere at med vedvarende regn i mere end en time, at der på en række spærender begyndte at løbe vand ud. Det skal dog bemærkes, at efteråret/vinter i 2006 var en meget regnfuld periode. På samme tidspunkt blev noget af taget opbrudt på grund af etablering af skotrende. Håndværkerne havde derved mulighed for at vurdere, hvorledes tag og tagkonstruktionen tog sig ud. Håndværkerne vurderede, at rygning var lagt forkert, der var anvendt underdimensionerede lægter og afstandslister, at vand var løbet på undertaget og fundet vej gennem sømhullerne ned på undersiden af undertaget, gjort spærene våde for til sidst at trænge igennem lofterne i stueetagen, når regnen havde stået på et stykke tid samt at undertaget flere steder ikke var ført ud i tagrende. I rygning og flere steder på taget har der været anvendt tætningsmasse. I rygningen kunne det konstateres, at denne masse var vitret bort på grund af vind og vejr. Undertaget er ført hele vejen over rygningen, hvorfor udluftning i loftrummet kan blive utilstrækkelig. Midt i december blev vandgennemtrængningen så voldsom i stue og soveværelse, at dette kunne ses på lofterne, hvilket førte til anmeldelsen til Tryg d. 02.01.2007.
…
Undertaget yder ikke den sikkerhed, som tilfældet ville have været, hvis der havde været anvendt korrekt dimensionerede afstandslister, da afstandslisterne flækkede ved sømning, således at der kan trænge vand ind, hvilket er jo konstateret ellers var sagen ikke blevet anmeldt."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 30/4 2008 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Ved taksators og tømrermesterens besigtigelser er der ikke konstateret tegn på skader som følge af afstandslisternes størrelse. Den konstaterede opfugtning af spær samt følgeskaderne på lofterne skyldes den utætte rygning, og har efter vores vurdering ingen sammenhæng med størrelsen på afstandslisterne.

På baggrund af det konstaterede i forbindelse med besigtigelserne, er det ikke godtgjort, at de for små afstandslister udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, fordi disse ikke giver nærliggende risiko for skade. Vi henviser i den forbindelse til kendelse nummer 68.603, hvori Ankenævnet har udtalt, at manglende afstandslister ikke udgør et dækningsberettiget forhold på ejerskifteforsikringen. Da manglende afstandslister ikke er fundet at udgøre en skade, er det vores vurdering, at for små afstandslister heller ikke vil være dette
…
På baggrund af oplysningerne fra besigtigelserne må vi imidlertid fastholde, at de for små afstandslister ikke har medført skade, og således ifølge vores vurdering heller ikke vil medføre skade. Vi fastholder derfor i det hele vores afgørelse med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 3 og 4.2.

2. Undertag
Ved besigtigelserne foretaget af tømrermester J.S. og taksator S.M., er der konstateret nogle meget små utætheder ved undertaget. Disse små utætheder ses langs med afstandslisterne, og vurderes at stamme fra sømningen af afstandslisterne. Der er tale om meget små utætheder. Taksator oplyser, at utæthederne er så små, at disse ikke har konstruktiv betydning. Det er ikke de små utætheder, der har medført de konstaterede fugtskader. Fugtskaderne vurderes derimod at stamme fra den utætte rygning. Vandet er herefter løbet ned langs undertaget og er dryppet ud ved spærenderne. Dette begrundes med, at følgeskaderne ses på lofterne ud for dette område. Der kan muligvis trænge lidt vand igennem de små sømhuller. Det er imidlertid vores vurdering baseret på besigtigelserne, at de små utætheder ikke giver en nærliggende risiko for skade på bygningen. Dette begrundes med, at vores kunde har boet i ejendommen i minimum 5½ år, før der anmeldes om utætheder. Det er således vores vurdering, at årsagen skal findes i tagrygningen, hvor fugemassen, anvendt til tætning af den forkert monterede rygning, er begyndt at svigte. Hvis der havde været store utætheder i undertaget, som følge af de små huller langs afstandslisterne, er det vores vurdering, at der ville have været store følgeskader på spær og lægter ved besigtigelserne.

Der ses misfarvninger på undertaget. Taksator vurderer, at dette ikke skyldes utætheder, men derimod tjæreindholdet i tagdugen. Forholdet er sædvanligt forekommende for tilsvarende konstruktioner, og nedsætter således ikke bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.
…
Det er således ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold vedrørende undertaget udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi fastholder derfor vores afgørelse."

Efter sagens indbringelse for nævnet har der været ført en omfattende korrespondance, uden at parterne er enedes om dækningsomfanget. Klageren har heri kritiseret selskabets vekslende begrundelser for dækning og omfanget heraf, idet han henviser til sine egne notater fra besigtigelserne, ligesom selskabet på sin side har anført, at det ikke er bundet ved stiltiende accept af klagerens mødereferater. Diskussionen har herunder især omhandlet spørgsmålet om, hvorvidt kondensdannelsen har forårsaget vandind-

trængning i lofterne. Selskabet har herunder stedse fastholdt, at vandindtrængningen skyldtes det nu udbedrede dækningsberettigende forhold med rygningen.

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.
>
> Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Det påhviler den sikrede at sandsynliggøre, at der foreligger en af forsikringen omfattet forsikringsbegivenhed.

Ad afstandslister

Nævnet har gennemgået sagen og finder, at klageren ikke har sandsynliggjort, at de underdimensionerede afstandslister medfører nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand, hvorfor nævnet ikke kan kritisere selskabets afgørelse vedrørende dette forhold.

Ad undertag

Henset til at klageren har beboet ejendommen i mere end 5½ år, før han anmelder fugtskader, findes det ikke sandsynliggjort, at sømhullerne i undertaget har nogen sammenhæng med fugtskaderne på lofterne, men derimod stammer fra den utætte rygning, hvorfor forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder heller ikke, at sømhullerne udgør en nærliggende risiko for skade på bygningen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand