857/10

Den 13. december 2010 blev i sag nr. 77.816:

xxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxx xx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

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 ulovlighedsdækning i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække udbedring af utætheder i den forsikrede ejendoms tag.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forsikringsbetingelsernes skadedefinition ikke er opfyldt. Endvidere har selskabet bl.a. henvist til, at det ikke findes sandsynliggjort, at der var utætheder på overtagelsestidspunktet.

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i 1967, blev købt af klageren med overtagelse pr. 1/2 2007. Kontantprisen udgjorde 2,225 mio. kr. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 1/12 2006. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	8. Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Tagflader er alge- og mosbegroede. Note: Mosbegroning på tagflader kan medføre fugtopsugning samt løft af tagbelægning.
…			

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K2: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader."

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele

UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)

Det fremgår af sagen, at klageren efter overtagelsen af ejendommen anmeldte rådskader ved vinduer og hæve-/skydedør samt i skotrendebrædder. Ejendommen blev besigtiget af selskabets skadekonsulent (HouseCenter A/S). Skaderne blev alle dækket over ejerskifteforsikringen, bortset fra rådskaden ved skotrenden, som ved brev af 22/5 2007 blev henvist til behandling under klagerens husforsikring i det indklagede selskab.

I begyndelsen af december 2009 anmeldte klageren telefonisk til selskabet, at det havde regnet og dryppet ind gennem taget fire gange i løbet af den forgangne måned.

Ved brev af 7/12 2009 anmodede selskabet klageren om yderligere oplysninger, herunder en detaljeret beskrivelse af problemet. Klageren fremsendte følgende beskrivelse til selskabet:

"Skaden vedrører vores tag:
Inden for den sidste måned har det regnet ind på vores tag og dermed dryppet ned i vores hus 4 gange.
Dette troede jeg kun skyldes, at de skumgummifuger som ligger mellem stenene bliver skøre. De bliver revet løst af vinden og kommer til at hænge ind på bagsiden af stenene og virker dermed som en vandleder ind på loftet. Da jeg den 06.12.09 var på loftet for at finde ud af hvor den nu var gal, da der igen kom vand ind i huset kunne jeg konstatere (efter at have monteret nyt lys i loftrummet) at der faktisk er rigtigt mange steder hvor der løber dråber regnvand ned af tagstenene på bagsiden og det drypper ned på rockwool, hvilket forklarer den mug lugt der er deroppe. Sidder man stille oppe på loftet bare og lytter kan man høre at der drypper ned mange steder enkelte dryp som løber ind på bagsiden, måske fordi denne skumgummiliste er faldet ud. Det ved jeg ikke - bare en teori. Jeg kan i den nye belysning desværre også konstatere at der i rykningen er et stykke på ca. 2 meter som er meget vådt og det drypper langsomt fra dette sted. Her kan jeg også se hvide områder på træet som nok er noget skimmel.

Vi har taget nogle billeder, som vi kan give taksator når han kommer ud og besigtiger skaderne."

Sagen blev overgivet til selskabets skadekonsulent, som umiddelbart herefter besigtigede ejendommen.

I skadekonsulentens brev af 15/12 2009 til klageren hedder det bl.a.:

"**Min besigtigelse**
Ved mit besøg kunne jeg konstatere, at den tagsten der er anvendt som tagbelægning, er en såkaldt K21 falstagsten af tegl.

Tagets hældning er på 30 grader og der er ikke udført undertag. (Dog har der på lille tilbygning mod syd været undertag, men dette er bortskåret)

Af dokumenter/tegninger afhentet på … Kommunes byggesagskontor fremgår det, at ejendommen oprindeligt er opført i 1967 og at der er opført en tilbygning på 29 kvm mod syd i 1975 og en tilbygning på 14 kvm mod nord/øst i 1978.

Ved besigtigelse af tagrum kunne jeg konstatere, at det hovedsagligt er på bygning fra 1967, at der er utætte tagsten og at lægter her lokalt er opfugtet.

Dog er der især på skotrende mellem hovedbygningen og tilbygning mod syd, tegn på opfugtning af skotrenden.

Enkelte steder var skotrender her tætnet med mineraluld/rockwool.

Ved rygning på hovedbygningen konstateres fugt og saltudtræk i den forskalling, som er anvendt til tætning af samme rygning og underliggende lægter var stedvist opfugtet.

Det var ikke muligt at se nedhængende tætningslister af skumgummi, men du har oplyst mig om, at du netop har fjernet nogle nedhængende tætningslister for at undgå yderligere indtrængen af nedbør. (På udleveret cd med dine fotos, kan jeg da også se et enkelt eksempel på nedhængende tætningsstrimmel)

Ved besigtigelse af taget udefra kunne jeg ikke konstatere tegn på fysiske skader på K21 tagsten i form af revner eller afskalninger.
Dog kunne jeg konstatere, at der især på hovedhusets tagsten var en del vækst af alger/mos.

Ved skotrende på tilbygning mod syd, var der enkelte tagsten der lå og 'vippede'. Det er samme sted, som hvor man fra tagrum kunne se lysindfald ved tagsten.

Der er ikke ilagt mørtel/kit i disse skotrender.

Derfor dækker vi udgift til borttagning af ilagt mineraluld ved skotrender
Vi dækker udgift til borttagning af mineraluld ved skotrender, da dette ikke er en byggeteknisk korrekt metode til tætning af skotrender og samtidig kan give øget risiko for indtrængen af fugt/nedbør.

Når mineralulden fjernes, skal det erstattes med en egnet tagkit, hvilket også vil rette tagsten lidt op.

Udgift til dette arbejde har jeg kalkuleret til ca. 7.800 kroner, hvilket svarer til 14 timers arbejde, samt indkøb af tagkit i nødvendigt omfang. Selvrisiko udgør 5.000 kroner.

Du skal derfor nu tage kontakt til en murermester omkring borttagning af mineraluld ved skotrender og bede ham kontakte mig for endelig aftale om en pris på dette arbejde.

Med hensyn til utætheder/misfarvning ved østvendt skotrende, så er der tidligere tilkendt erstatning for en rådskade på denne skotrende via den tegnede husforsikring i Alm. Brand.
Det fremgår af vores sag, at der er sket en udbetaling på samme rådskade på 13.906 kroner.

Derfor bør du rette henvendelse til det firma, som har forestået udbedring af denne rådskade, såfremt der stadig er utætheder ved østvendt skotrende.

Derfor dækker vi ikke anmeldte forhold omkring utæt tagbelægning
Utætheder i ejendommens tag er anmeldt 2 år og 10 mdr. efter overtagelse af ejendommen og 3 år efter udarbejdelsen af den gældende tilstandsrapport.

Sammenholdt med det skadesbillede der nu er omkring utætheder i tagbelægningen, så findes det ikke dokumenteret, at de anmeldte skader har været til stede ved overtagelse af ejendommen i februar 2007.

Havde taget været utæt i næsten 3 år, så var der opstået en langt mere omfattende misfarvning af træværk, ligesom der ville have været begyndende nedbrydning af lægter og træ ved skotrender.

At skaderne ikke har været til stede tidligere, underbygges ydermere af, at der tidligere har været behandlet den ovenfor omtalte skade på tagkonstruktionen i 2007, hvor rådskade på østvendt skotrende blev udbedret og hvor der ved denne lejlighed ikke blev registreret utætheder øvrige steder på ejendommens tagbelægning.

Tagbelægning af K21 tagsten er korrekt oplagt efter datidens forskrifter, da tagets hældning er på 30 grader.

Der er ikke krav om undertag på K21 falstagsten, blot de er oplagt på en taghældning, der er større end henholdsvis 20 grader i 1967 og 25 grader i 1975 og 1978.

At der nu opstår utætheder i tagbelægningen, må tilskrives at de pågældende K21 tagsten erfaringsmæssigt har udlevet deres levetid, grundet at den ilagte tætningsstrimmel er nedbrudt.

Det kan ikke udelukkes, at vækst af alger og mos udgør en medvirkende årsag til indtrængen af nedbør ved tagstenens false. Dette har den byggesagkyndige da også noteret i sin tilstandsrapport med karakteren K1 under pkt. 8.1.

Den samlede konklusion er derfor at skader omkring utæt tag afvises, da de anmeldte utætheder på ejendommens tag, samt følgeskader herfra, ikke opfylder betingelser for dækning i forhold til vilkår 5045. Skaderne(utæthederne) har ikke været til stede ved overtagelsen og samtidig er der ikke fejl eller mangler omkring tagets konstruktion, som opfylder skadebegrebet."

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvilket han meddelte selskabet ved brev af 3/1 2010. Af dette brev fremgår:

"Idet vi har modtaget og gennemlæst brev fra 15. december 2009 hvori I afviser at yde erstatning i forhold til skade anmeldt den 6. december 2009, har vi følgende bemærkninger:

Da vi købte huset for under 3 år siden var vi godt klar over, at taget på ejendommen var omkring 40 år gammelt men intet i tilstandsrapporten påpegede, at der skulle være noget galt med taget. Vi mener derimod, at den byggesagkyndige i tilstandsrapport skulle have fremhævet, at der er problemer med den type tagsten der er på ejendommen som skadekonsulent P.K. under besøget den 11. december 2009, nævnte var et kendt problem.

Vi mener at kunne bevise, at der har været problemer med vandindtrængen i sælgeres ejertid, idet der står en køletaske på loftet fra den tidligere ejer samt at der flere steder på loftet er spredt sort plastik ud over loftet. Køletasken, som er placeret på loftet ved tilbygningen fra 1978, mener vi helt klart, at sælger har brugt til at opsamle indtrængningsvand i, da sælger højst sandsynlig ikke har opbevaret ting på loftet idet der ikke var etableret gangbro på loftet på overtagelsestidspunktet.

Under besøget den 11. december 2009 blev skadekonsulent P.K. gjort opmærksom på de skader vandindtrængningen allerede nu havde påført vores hus. Han tog endvidere billeder af disse skader, men erstatning herfor er ikke nævnt i brevet fra 15. december 2009.

Ifølge skadekonsulent P.K. skulle taget skiftes idet det ikke kunne betale sig, at reparere på et 40 år gammelt tag. Vi har modtaget et tilbud på et nyt tag på kr. 296.675,00.
Vi vil gerne have arbejdet udført hurtigst muligt for at begrænse skaderne på selve huset, netop for ikke at komme ind i en §9,1 og §9,2.

Vi føler os meget dårligt behandlet af Alm. Brand i denne sag. Vi har været kunde hos jer i flere år og har alt samlet hos jer. Denne behandling får os bestemt ikke til at have lyst til at fortsætte som kunde hos jer ej heller til at anbefale jer til andre. Vi er parat til at gå videre med sagen, idet vi fra fagfolk har fået bekræftet, at vi har en god sag.

Vi forventer bestemt ikke at Alm. Brand betaler for vores nye tag, men vi forventer at få mener end kr. 2.800,00.

Vi forventer derimod en hurtig tilbagemelding, idet vi gerne vil have håndværkerne i gang hurtigst muligt."

Selskabets skadekonsulent overgav herefter sagen til selskabets cheftaksator.

Den 17/1 2010 modtog selskabet fra klageren e-mail vedhæftet bygningsrapport af 12/1 2010 fra … tømrerforretning. Af den vedhæftede rapport fremgår:

"Uvildig bygningsrapport af tagsten på adressen …
Gennemgang af tagsten og tagrum for fugt.

Ved gennemgang af tagsten i tagrummet, kan der konstateres en del opsamling af vand på bagsiden af tagstenene, som så afleder en del vanddryp på loftet.
Tagmaterialet er Danske fals tagsten K21 med indlagt skumstrimler.
Konklusion:
Den relative store fugtmængde, der de sidste 5-6 år har præget det danske klima, er en medvirkende årsag til den fugtophobning der ses på undersiden af tagstenene.

Da den indlagte skumstrimmel virker som en væde ved store regnmængder, er den derfor medvirkende til de vanddryp der er på loftet.

Da der i forvejen er masser af frisk luft i tagrummet, vil en luftforøgelse ikke være tilstrækkelig.

Løsningsmodel:
En sikker måde, at løse problemet på, vil være at montere et undertag.
Denne model er den eneste rigtige måde, at løse fugtproblemerne på.
Den billigste måde vil være, at genbruge tagstenene og eventuelt supplere med brugte sten.
Rygningsstenene er I dog nødt til, at købe nye.
I skal dog være klar over, når tages omlægges, skal der nye lægter til.
En løsningsmodel vil være:
Opstilling af stillads, demontering af tag og lægter, oplægning af undertag, fastgørelse af klemmelister, montering af lægter, oplægning af gamle tagsten og nye rygningssten. Husk containerudgifter.

Ønsker du os som håndværkere til, at udføre arbejdet skal du regne med en overslagspris på ca. eksklusiv moms kr. 160.000,00."

Selskabets cheftaksator fremsendte den 27/1 2010 et brev til klageren. I dette brev, som ligeledes blev fremsendt via e-mail, hedder det:

"Jeg har nu gennemgået din sag, hvor du anker over afvisning af dækning for utætheder i tag, hvor tagbeklædningen består af K21 falstagsten af tegl.

Du henviser blandt andet til, at P.K. [skadekonsulenten] skulle have meddelt at taget skulle udskiftes, hvilket bestrides af P.K. og da også bekræftes ved hans afvisning af dækning.

Efterfølgende har jeg modtaget udtalelse fra … Tømrerforretning, som du har rekvireret til at gennemgå taget. Denne giver ikke anledning til yderligere kommentarer, idet den blot er et tilbud på omlægning / nyt tag.

I din seneste henvendelse nævner du, at eventuel understrygning af taget ikke er lovligt. Dette må jeg bestride. Der kan henvises til flere entreprenører, som påtager sig en sådan opgave, og også vil give garanti på arbejdet.

Blandt andet henset til at du i din anmeldelse nævner at '*inden for den sidste måned har det regnet ind ....',* samt det skadesbillede som fremgår af brev af 15. december fra P.K., hvor blandt andet henvises til tilstandsrapportens pkt. 8.1, gør at jeg vurderer sagen behandlet korrekt.

På det foreliggende grundlag kan jeg ikke ændre afgørelsen."

Samme dag sendte klageren en e-mail til selskabets cheftaksator. Af denne e-mail fremgår:

"Vi har drøftet din mail af dags dato, som vi ikke er tilfreds med.

Vi har fremlagt bevis for, at vores tag også var defekt da vi overtog ejendommen, idet vi har oplyst, at der ligger plastik bredt ud over isoleringen. Endvidere står der en opvaskebalje og

en køletaske i flamingo. Idet ingen af disse ting tilhører os beviser dette, at taget ligeledes var utæt før vi overtog ejendommen

… Tømreforretning har i sin bygningsrapport endvidere skrevet, at de skader der er på taget ikke alene er sket i vores ejertid.

Tilstandsrapportens punkt 8.1 har intet med vores problem at gøre. Vandet kommer ind fordi fugerne bliver skøre og falder ind og derved leder vandet ind. Alge og mosbegroede overflader har intet med problemet at gøre.

Vi mener ikke vi har fået en ordentlig begrundelse for, hvorfor I ikke vil dække. Denne vil vi gerne bede om til sagens videre forløb.

Efter at have rådført os hos Forbrugerrådet har vi følgende forligsforslag:

Vi har fået et tilbud på en reparation af taget på kr. 200.000,00 incl. moms. Da vi overtog ejendommen var taget 40 år gammelt. I tillægget til tilstandsrapporten fremgår det, at der er en restlevetid på taget på 20 år. Vi mener derfor at en rimelig forligssum vil være 1/3 af reparationsudgiften eller kr. 66.000,00 incl. moms.

Vi forventer at have et svar på denne skrivelse senest fredag den 29. januar 2010.

Såfremt vi ikke kan komme frem til et passende forlig i denne sag, ser vi ingen anden udvej end at overbringe sagen til Forsikringsankenævnet."

Selskabets cheftaksator fastholdt på ny afgørelsen ved e-mail af 28/1 2010 til klageren.

Klageren var fortsat utilfreds med afgørelsen og rettede derfor henvendelse til advokat. I brev af 17/2 2010 fra advokaten til selskabet hedder det bl.a.:

"Efter at have set fotos af tagets underside kan det konstateres, at lægterne er jævnt opfugtet over hele tagfladen.

Dette, sammenholdt med taksators oplysning om, at ingen af tagstenene har frostskader i form af afskalninger eller andre skader, medfører at fugtproblemerne i tagrummet ikke skyldes utætheder men det forhold, at den skumliste, som er benyttet til tætning mellem tagstenene har gennemgået en forandring (nedbrydning) således, at den i stedet for at være vandafvisende er blevet vandsugende og derfor optager vand, ikke kun når det regner, men også fra den fugtighed, som normalt findes i luften.

Når skummaterialet er mættet med vand, drypper det ned på lægter og isolering.

Der er tale om en fremadskridende proces, som hurtigt vil forværres, og det er derfor vigtigt at taget udskiftes hurtigst muligt.

Da det er forkert materialevalg ved husets opførelse, som er årsag til de nu opståede fugtproblemer i tagrummet, er der ingen tvivl om at forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringen, idet årsagen til skaden har været til stede siden husets opførelse.

At det forholder sig som jeg har beskrevet støttes af erklæring af 12. januar 2010 fra … Tømrerforretning (bilag …) hvor blandt andet udtales:
'Da den indlagte skumstrimmel virker som en væde ved store regnmængder, er den derfor medvirkende til de vanddryp der er på loftet.'

Kalk- og Teglværkslaboratoriet, … og eventuelt … Tegl vil i givet fald kunne konstatere og bekræfte årsagen til fugtproblemerne på loftet.

Under henvisning til det anførte skal jeg herved anmode om, at Alm. Brand bekræfter at skaden er omfattet af ejerskifteforsikringen."

Selskabets cheftaksator fastholdt igen afgørelsen ved brev af 11/3 2010 til klageren.

På grund af klagerens fortsatte utilfredshed med afgørelsen blev ejendommen på ny besigtiget af en af selskabets skadekonsulenter den 22/3 2010. På baggrund heraf udarbejdede skadekonsulenten notat af 23/3 2010, hvoraf følgende fremgår:

"På ejendommen havde man aftaget taget mod gaden (nord) og var i gang med etablering af undertag til et nyt tegltag.

Fra tømrerens stillads gik vi i tagrummet for at se på tagbelægningen (K21 teglsten) mod syd. Her ses hverken lægter eller spær med skader efter vandindtrængning fra tagbelægningen.

Ved at løfte tagsten flere steder midt på tagfladen konstateredes smuds i stenenes dræn, ligesom den fra teglværket indlagte skumnylonstrimmel smuldrer, når man berører den.

Det oplagte tag
Taget mod syd som er tilbage, er lagt på ca. 30 graders taghældning i normal god murerskik. Stenene ses udefra uden afskalninger eller skader af betydning, uanset at det ældste tag er oplagt i år 1967 og således har en alder på ca. 43 år. Stenenes gode tilstand bekræftes også af … Tømrerforretning ved brev til forsikringstager dateret den 12-01-2010, der nævner en løsning med genbrug af eksisterende sten.

Situationen med tagets funktion er den velkendte med skumtætningsstrimler, der har udstået levetiden og som sammen med anden smuds i de vandrette drænfalse, hæmmer normal hurtig udledning af kondens- og slagvand til udvendig tagflade.
Når tagstenenes drænfunktion på den måde er nedsat, er det almindeligt, at der under visse vejrforhold trænger mere nedbør ind, end hvis taget har normalt fungerende dræn.

Konklusion: Det anmeldte opfylder ikke forsikringsbetingelsernes skadebegreb
Fordi tagbelægningen af Romerfalstagsten K21, med skumnylonstrimler, der har udstået levetiden, ikke afviger fra andre tilsvarende tage af samme alder, opfylder tagbelægningen ikke ejerskifteforsikringens skadebegreb.
Der henvises i den forbindelse til forsikringsbetingelsernes punkt 9.1 (sammenligning med andre tilsvarende K21 tage af samme alder).
Til punkt 9.2. (4 utætheder i måneden forinden anmeldt den 6. december 2009 efter at man har overtaget ejendommen den 1. februar 2007. Således 34 måneder efter overtagelsen).

Der blev påvist 2 steder, under skotrende mod nordøst og i loft i gang mod syd, hvor man kunne se vandspor efter utæthed fra taget.
Endelig henvises til betingelsernes punkt 10. Undtagelser fra dækningen, pind 7 (udløb af materialers sædvanlige levetid).

Andet: Vedligehold eller udskiftning
Fordi man er gået i gang med at omlægge taget, er det måske ikke relevant at nævne. Men jeg har set afhjælpning/vedligehold ske på flere måder.

- Med trykluft blæse drænfalse rene for smuds og ikke gøre mere end det. Denne løsning indebærer normalt lidt hyppigere indsivning af slagvand eller fygesne, men løser problemet med afløb af kondensvand fra tagstenenes underside.
- Samme rensning af drænfalse som ovenfor nævnt og indvendig understrygning. Her hvor tagstenene ser ud til at være uden skader, kunne denne løsning være anvendt.
- Omlægning med eksisterende tagsten lagt på undertag. Og endelig den totale udskiftning med et nyt tag, som nu er igangsat.

Det givne dækningstilsagn vedr. skotrende ved tilbygning mod syd
P.K. har skønnet et beløb til tætning af skotrende ved tilbygning mod syd til kr. 7.800,-. Eftersom taget omlægges, vil det være det beløb minus selvrisiko kr. 5.000,- pr. skadeårsag, som dækkes fra ejerskifteforsikringen. Beløbet på kr. 2.800,- kan om ønsket ske som kontant betaling."

Efter fornyet gennemgang af sagen fastholdt selskabets cheftaksator den tidligere afgørelse ved brev af 24/3 2010 til klageren.

Klageren har indbragt sagen for nævnet den 11/2 2010.

Klageren kræver, at selskabet skal anerkende, at de anmeldte utætheder er dækningsberettigende, og at han som følge heraf er berettiget til en samlet erstatning på 66.000 kr. inkl. moms. Til støtte herfor har han i klagebrevet til nævnet bl.a. anført:

"Det kan godt være at det er os der er forkert på den, men vi syntes ikke at vi har været urimelige. Vi har vedlagt billedmateriale til vores forsikringsselskab og den dag P.K. [skadekonsulenten] var ude og besigtige taget var på en regnvejrsdag med meget indtrængning af vand. Ordene fra ham den dag var (ja hvis den bygningssagkyndige havde været på loftet havde jeg hængt ham lige på stedet, for dette her er godt nok et slemt tilfælde). Derfor mener jeg at forsikringsselskabet skulle have taget et forbehold for taget i forsikringen, da de kan se at han ikke har været på loftet (der var ikke nogen gangbro da vi overtog ejendommen, og så skal de jo ikke gå på loftet har jeg fundet ud af).

Den dag P. var ude hos og se på sagerne siger han til sidst, at nu er det jo ham der skal bevise over for dem der skal dække skaden, at det også var utæt den dag vi overtog ejendommen, her har vi forsøgt at sige at alle beviserne er spredt ud over hele loftet med udspredt plastik og pap flere steder, ligeledes findes der 3 baljer på loftet. Intet af dette er vores, men ingen reaktion på dette.

Vi ville ikke have Alm. Brand til at give os et nyt tag, da vi ikke syntes at det er rimeligt, men blot give os til noget af en reparation, se i bilagene.
Vi håber meget at det er vores forsikringsselskab der er forkert på den ellers kan vi ikke forstå hvad man så skal bruge en ejerskifteforsikring til."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i brev af 7/5 2010 bl.a. anført:

"**Argumentation**
Vores kunde har klaget over, at vi har afvist dækning for utætheder ved taget.

Vi har foretaget flere besigtigelser på ejendommen, og disse besigtigelser har vist, at utæthederne er opstået som følge af udløb af levetid på K21-tagstenene, fordi den ilagte tætningsstrimmel er blevet utæt. Endvidere sås tagfladen at have en vækst af alger og mos, hvilket den bygningssagkyndige har anført [i tilstandsrapporten, punkt 8.1]
…
I februar 2007 har en skadekonsulent for HOUSECENTER A/S besigtiget ejendommen og konstateret, at der var råd ved skotrenderne. Der nævnes ikke noget om tegn på utætheder i tagkonstruktionen. Da der alene var tale om en rådskade, blev sagen henvist til behandling af husforsikringen.

Det er vores vurdering, at utæthederne ikke var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen. Vi begrunder dette med, at der ikke nævnes utætheder i forbindelse med besigtigelse af tagkonstruktionen i 2007, ligesom vores kunde i forbindelse med anmeldelse i december 2009, hvilket er 2 år og 10 måneder efter overtagelsen af ejendommen, oplyser at der den sidste måned er trængt vand ind 4 gange. Ved skadekonsulent P.K. og K.M.'s besigtigelser af ejendommen, sås der ikke tegn på, at der skulle have været vandindtrængning igennem længere tid. Vi henviser til brev af 15. december 2009 og notat af 23. marts 2010, der oplyser, at der ikke var synlige tegn på, at der igennem mere end 2 år og 10 måneder skulle have været opfugtning.

På baggrund af ovenstående er det således vores vurdering, at utæthederne først er opstået mere end 2 år efter overtagelsen af ejendommen.

Vores kundes advokat har anført, at der skulle være tale om udførselsfejl/fejl i materialevalg i forbindelse med oplægning af taget, fordi der skulle være udført undertag. Han mener derfor, at årsagen, til de nu konstaterede skader, var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen.

Der er tale om et tag belagt med K21 tagsten. Dette betyder, at der ikke er krav om undertag, så længe der er en taghældning på mere end 20 grader i 1967 og 25 grader i 1975 og 1978, hvor tagbelægningen er pålagt. Vores kundes tag ligger med 30 graders hældning, altså en større hældning end kravet på oplægningstidspunktet og opfylder dermed betingelserne for oplægning uden undertag. Vi vedlægger til orientering kopi af Murerfagets byggeblad nr. 33 fra 1983, hvoraf det fremgår på side 3, at der ikke stilles krav om undertag ved K21 tagsten.

K21 tagsten består af en tagsten med en ilagt tætningsstrimmel. Disse tætningsstrimler har erfaringsmæssigt vist sig, at have en kortere holdbarhed end selve tagstenene. K21 tagsten vil derfor blive utætte, når levetiden af tætningsstrimlen udløber. Ved besigtigelserne sås der

ikke afskalninger eller revner i tagstenene. Vi fastholder derfor, at årsagen til utæthederne er udløb af levetid på tætningsstrimlerne.

Udløb af levetid på tætningsstrimlerne er normalt forekommende for K21 tagsten. Det er således vores vurdering, at tagstenenes materialer ikke går udover hvad man sædvanligvis kan forvente af et tilsvarende tag af samme materiale, alder og vedligeholdelsestand.

På baggrund af ovenstående finder vi det ikke sandsynliggjort, at utæthederne var til stede på tidspunktet for vores kundes overtagelse af ejendommen. Skadedefinitionen vurderes ligeledes ikke at være opfyldt, fordi der er tale om sædvanligt forekommende udløb af levetid på tætningsstrimlerne i K21-tagstenene. Vi har fremsendt kopi af kendelse 74.802 til vores kunde, hvilken vi ligeledes fremsender til nævnet. I kendelsen fandt nævnet, at det ikke var sandsynliggjort, at utætheder i taget var til stede på tidspunktet for overtagelsen, idet der skete vandindtrængning 1½ år efter denne.

En medvirkende årsag til de nu konstaterede utætheder kan ligeledes være alger og mos på tagfladen. Den bygningssagkyndige har i noten advaret om, at der kan opstå fugt på grund af dette. Forholdet har fået karakteren K1, der er en mindre alvorlig skade. Hvis man imidlertid ikke udbedrer en K1 vil den over tid kunne udvikle sig til en alvorligere skade, hvilket er tilfældet her, idet der nu er opstået utætheder.

Det er vores vurdering, forholdet vedrørende alger og mos på tagbelægningen ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Der er derfor ikke dækning med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 2, punkt 10, 1. led.

Vores skadekonsulent har oplyst vores kunde om, at der eventuelt kan foretages en understrygning af taget. Vores kunde har imidlertid valgt at foretage udskiftning af tagbelægningen i stedet, og har i klagen til os anført, at en understrygning ikke er lovlig. Det er ikke ulovligt at foretage en understrygning af K21 tagsten, og denne metode har tidligere flere gange været mulig til en udbedring af utætheder ved tagbelægning med K21 tagsten. Såfremt nævnet således måtte finde, at utæthederne ved taget udgør en dækningsberettiget skade, beder vi nævnet være opmærksom på, at der foreligger mulighed for reparation i form af en understrygning.

Vi fastholder i det hele vores afgørelse, idet det er vores vurdering at skadedefinitionen ikke er opfyldt, ligesom utæthederne først er opstået efter overtagelsen af ejendommen. Endvidere kan alger og mos som nævnt i tilstandsrapporten have en medvirkende indflydelse. Vi kan derfor ikke tilbyde dækning for det anmeldte forhold."

Hertil har klageren i brev af 18/5 2010 til nævnet bemærket:

"Den eneste kommentar jeg har til brevet fra ALM. Brand er, vi har hele tiden sagt, at det ikke er første gang det regner ind (hvilket jeg også siger til P.K. ved første besigtigelse).

Vi har fra overtagelsen og frem til anmeldelsen selv skiftet nogle tagsten da vi selv troede at dette var problemet.

Det blev os bare for meget i november/december 2009, hvor vi kontakter en håndværker, som giver os dommen over taget, at det er fordi der er problemet med disse skumfuger som er blevet skøre og gået i opløsning.

De skriver at der ikke er synlige tegn på at der har været vandindtrængning gennem længere tid, det er jo også klart når det primært drypper fra selve tagstenenes kanter. Lægterne vil jo også hurtigt tørre igen da der jo er god udluftning i tagrummet. Det vil tage årevis for dem at få synlige tegn.
Ligeledes har dette problem intet med det nævnte i tilstandsrapporten (alge og mos begroede) at gøre, hvad der kunne fjernes var blevet gjort, der var ingen mos på taget.

I tillægget til tilstandsrapporten står der, at der er en restlevetid på taget på 20 år, der kræves kun almindelig vedligeholdelse.

Kommentar til skade i feb. 2007 (HouseCenter A/S skotrende)
Denne skade bliver meldt allerede 23. feb. 2007, på dette tidspunkt er vi ikke flyttet ind i huset endnu og har derfor ikke haft chance for at finde ud af noget omkring taget.
Housecenter/C.S. har på intet tidspunkt set på andet end selve den anmeldte skade, der er ikke på dette tidspunkt blevet set på taget."

Efterfølgende har selskabet i brev af 3/6 2010 til nævnet anført:

"Det fremsendte er drøftet med skadekonsulent P.K. På baggrund heraf skal vi vende tilbage til sagen med vores bemærkninger.

Vores kunde har fremsendt et foto af en lægte liggende på terræn, som oplyses at være fra taget. Skadekonsulenten oplyser, at det fremsendte foto viser en lægte, der er sømmet på den 'høje led' og at lægten derfor enten er en lægte, som har været anvendt som nederste lægte ved sternkant eller eventuelt en lægte der er anvendt som underlag for tagets rygningssten. Lægten er derfor efter vores vurdering ikke en følge af de overfor Alm. Brand påtalte skader og lægten er ikke tidligere blevet forevist os i forbindelse med anmeldelse over ejerskifteforsikringen.

Det er fortsat vores vurdering, at der er tale om aldersbetinget nedslidning af K21 tagstenene, og at utæthederne således først er opstået efter overtagelsen af ejendommen. De omtalte nedhængende skumstrimler var ikke til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, og er opstået som en del af ældningsprocessen på tagbelægningen. Nedbrydningen af skumstrimlerne vil over tiden erfaringsmæssigt medføre utætheder, sådan som det nu kan konstateres på vores kundes ejendom. Der er kun tale om enkelte utætheder. Taget er således ikke udsat for et samlet svigt/generel utæthed, men er i starten af en proces, hvor nedbrudte skumstrimler kombineret med skidt og snavs i tagstenenes drænrender fremadrettet vil medføre utætheder.

Vi finder det fortsat ikke sandsynliggjort, at der er tale om et forhold, der går udover det forventelige for et tag udført med K21 tagsten. Forholdet nedsætter således ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til et tilsvarende tag af samme alder og vedligeholdelsesstand. Endvidere finder vi det ikke sandsynliggjort, at der var utætheder på tidspunktet for vores kundes overtagelse af ejendommen.

Med henvisning til ovenstående fastholder vi fortsat, at det ikke er sandsynliggjort, at der er tale om et dækningsberettiget forhold. Vi fastholder derfor i det hele vores tidligere argumentation, og afventer nævnets stillingtagen."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

13. 77.816

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

9.1
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 bygningernes 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.

9.2.
Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
10. Undtagelser fra dækningen

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- 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 køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…
- forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det sandsynliggjort, at utæthederne udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet finder det desuden sandsynliggjort, at skaden var til stede på overtagelsestidspunktet. Det er nævnets opfattelse, at klageren ved beskrivelsen i tilstandsrapporten ikke er blevet behørigt advaret om, at taget var utæt. Forholdet er således dækningsberettigende.

Efter det oplyste må nævnet lægge til grund, at understrygning af K21 tagsten udgør en forsvarlig og gængs udbedringsmetode. Nævnet finder derfor, at erstatningen må fast-

sættes på baggrund af oplysninger om, hvad denne udbedringsmetode ville have kostet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende, og selskabet skal på den baggrund genoptage sagens behandling og udbetale klageren den erstatning, som han herefter har krav på, jf. ovenfor.

J. Hermann