870/11

Den 14. juni 2011 blev i sag nr. 78.912:

xxxxxx xxxx
xxxxxxxxxx xx x
xxxx xxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Hun klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for fugt og skimmelsvampeskader på husets built-up-tag over en udestue.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at skaden skyldes nedslidning og manglende vedligeholdelse af tagpaptaget, og at det ikke er sandsynliggjort, at taget på overtagelsestidspunktet var utæt.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1978, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 18/8 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 31/10 2003. Der fremgår ikke relevante oplysninger i tilstandsrapporten om de omtvistede forhold. Skaden blev anmeldt telefonisk til selskabet den 22/2 2010.

I sin klage til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …**
I forbindelse med nedtagning af forsænket loft på min altan i februar 2010, konstaterede håndværkerne vandskade og skimmelsvamp på loftet. Ligeledes påpegede håndværkerne at tagkonstruktionen over altanen var underdimensioneret og at flere af loftsbjælkerne buede kraftigt.
Vurderingen var, at vandet var trængt ind ved utætheder omkring icovent hætten og ved tagbrønden og at vandet var sivet ind over en årrække. Den tidligere ejer har oplyst, at taget

over altanen var fornyet omkring 2001 og tagbrønden blev etableret i forbindelse hermed. Taksator var af den opfattelse, at taget var nedslidt og at tagbrønden var etableret korrekt efter gældende bygningsregler i 1978 og på den baggrund afviste skadesanmeldelsen. Jeg klagede til selskabet over denne afgørelse baseret på de håndværkerrapporter Tryg havde udbedt sig. Tryg har i brev af 01.06.2010 fastholdt afgørelsen baseret på at tagbrønden var korrekt installeret og at vandindtrængningen er sket efter overtagelse af huset i 2004. Tryk ser bort fra icoventhætten som er klart utæt og det forhold at vandindtrængningen kun var opdaget i forbindelse med nedtagning af det forsænkede loft og derfor mest sandsynligt også har fundet sted før jeg overtog huset og for den sags skyld kunne have forblevet uopdaget hvis ikke loftet var nedtaget. Jeg har nu fået tag og tagkonstruktion fornyet af helbredsmæssige årsager på grund af skimmelsvampen og at der efterhånden stod 2cm vand i isoleringen. I forbindelse med arbejdet har håndværkerne konstateret, at reparationerne omring år 2001 ikke har været udført korrekt. Rapport fra håndværkerne er vedlagt.

**2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?...**
Ovennævnte skade skyldes fejl, som klart var tilstede ved overtagelse af huset, men naturligvis ikke synlig uden nedtagning af loftet. Jeg ønsker derfor, at Tryg accepterer dækning under min ejerskifteforsikring."

Ved brev af 24/9 2010 til nævnet har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"Vores kunde har klaget over manglende dækning for utæthed i tagbelægning over udestuen.

Forholdet er konstateret 5 ½ år efter overtagelsen af ejendommen, og det er opdaget i forbindelse med nedtagning af forsænket loft.

Vores taksator har besigtiget ejendommen og har konstateret, at der er tale om et nedslidt tagpaptag, hvor levetiden vurderes at være udløbet. Der er en tydelig forskel i tagpapbelægningen over beboelsesdelen og udestuen, hvilket fremgår af vedlagte billedmateriale.

Det vurderes, at vandet er trængt ned i konstruktionen ved tagbrønden, som var monteret på den del af taget, hvor tagpappen er nedslidt. Det er derfor vores taksators opfattelse, at tagbrønden er slidt i kanter og samlinger.

I tagbrønden samler der sig nemt skidt, blade mv., således at selve tagbrønden stopper, til og vandet stuver op og løber ind i konstruktionen gennem utætheder i samlinger i og omkring tagbrønden.

Tagbrønden er opført efter gængs byggemetode på husets opførelsestidspunkt, og der er ikke konstateret nogen fejl i konstruktionen som værende årsag til skaden.

Omfanget af vandskaden og skimmelsvamp tyder ikke på, at taget har været utæt på overtagelsestidspunktet. Hvis dette var tilfældet, ville der være tale om en meget kraftigere nedbrydning af træværk, og skimmelsvampen ville være spredt til et langt større område i den lukkede tagkonstruktion.

Det er således vores opfattelse, at der er tale om en skade, der alene har sin årsag i nedslidt tagbelægning og nødvendig almindelig vedligeholdelse af tagbelægningen. Vi finder det ikke sandsynliggjort, at taget har været utæt 5 ½ år før skaden konstateres.

Tagdækningsfirmaet har oplyst, at der er trængt vand ind omkring tagbrønd, som ikke har været brændt ordentligt, eller fordi vand har stået op i brønden. Der skulle ligeledes være kommet vand ind ved icoventhætte. Årsagen beskrives som værende forkert udført tagbrønd/nedløb.

Det er korrekt, at der er anvendt en ikke autoriseret slange, der forbinder tagnedløb med tagbrønd. Den anvendte slange har imidlertid været oven på det nedsænkede loft, og slangen har derved ikke haft mulighed for at hænge længere ned end undersiden af bjælkerne. Det er vores overbevisning, at en så svag lunke ikke har eller kan bevirke opstuvning i tagbrønden.

Vores taksators opfattelse er, at blade og andet snavs har samlet sig i tagbrønden, Fjernelse af dette er en naturlig del af en ejendoms vedligeholdelse på lige fod med f.eks. rensning af tagrender.

Der er ikke sandsynliggjort eller dokumenteret nogen fejl i konstruktionen som årsag til vandindtrængen i tagkonstruktionen, ligesom det ikke er sandsynligt, at utætheden har været til stede ved overtagelsen af ejendommen, 5 ½ år før vandskaden konstateres.

På baggrund af sagens oplysninger fastholder vi, at der ikke er tale om et forhold som opfylder forsikringens skadedefinition, og at forholdet først er opstået efter overtagelsen af ejendommen. Det er således vores opfattelse, at vandskaden alene skyldes forhold som henhører under en ejendoms almindelige vedligeholdelse."

Ved brev af 10/10 2010 til nævnet har klageren hertil bl.a. anført:

"1. Tagbrønden er ikke installeret i forbindelse med husets opførelse, som Tryg argumenterer. Ifølge den tidligere ejer (se venligst vedlagte ejererklæring) har ejeren selv installeret tagbrønden i 1989.
2. Tagbrønden har været renset regelmæssigt.
Som det fremgår af håndværker rapporterne, er der tale om konstruktionsmæssige fejl og vandindtrængning som kan have været uopdaget indtil loftet blev nedtaget. Jeg står derfor uforstående over for Trygs afslag og imødeser ankenævnets afgørelse."

Vedlagt klagerens brev er en udtalelse af 7/10 2010 fra den tidligere ejer af huset. I udtalelsen hedder det bl.a.:

"Hermed bekræfter undertegnede … i egenskab af tidligere ejer af …, at jeg siden 1981 , da jeg købte huset, har lagt nyt tagpap på hele taget, Inklusive altanen, 2 gange, senest ca. år 2000.

På grund af problemer med at der samlede sig vand på taget, etablerede jeg selv, i 1986 en Tagbrønd over altanen."

Ved brev af 26/10 2010 til nævnet har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"I forbindelse med de modtagne oplysninger udtaler vores taksator, at tagbrønden godt kan være monteret i 1986 i stedet for ved 1978, hvor huset er opført.

Selv om tagbrønden er monteret i 1986, er der fortsat tale om en 24 år gammel tagbrønd, som naturligt vil miste sin vedhæftning til tagpappen på grund af alder og dermed blive utæt.

Vores taksator er fortsat af den opfattelse, at tagpappen over terrassen bar tydelig præg af at være nedslidt, hvilket også fremgår af fotos fra besigtigelsen.

Det er fortsat vores opfattelse, at der ikke er tale om et forhold, som opfylder forsikringens skadedefinition, og at der alene er tale om almindelig vedligeholdelse af konstruktionen.

Vores taksator oplyser endvidere, at utætheden med sikkerhed er opstået efter overtagelsen af ejendommen. Hvis utætheden var opstået for mere end 6 år siden, ville der være tale om betydelig nedbrydning af træværket omkring utætheden, hvilket ikke var tilfældet ved besigtigelsen.

På baggrund af sagens oplysninger fastholder vi vores afgørelse og afventer herefter nævnets afgørelse."

Af udtalelse fra et murer, tømrer og snedkerfirma af 23/3 2010 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"**Problem 2: Tagkonstruktion i udestue.**
Spær er underdimensioneret i forhold til spænd og last, dette ses tydeligt ved stor nedbøjning. Taget har tydeligvis også været utæt i længere tid, da der ses skimmelsvamp på underside af tag x-finér. Tagdækker har desuden beskrevet, at der ved hans besigtigelse sås stor vandmængde på overside af tag x-finer.
En del af fugten kan også være intern kondens som ikke fordamper i løbet af sommermånederne da der ikke er dampspærre i konstruktionen.
Se i øvrigt tagdækkers beskrivelse af 09.10.10

Løsningsforslag: Tagpap, isolering, tag x-finér og spær demonteres, ny tagkonstruktion opbygges med nye spær, dampspærre, tag x-finér, tagisolering og tagpap (udføres af tagdækker), mellem spær isoleres med Rockwool og malbar plade monteres derunder skåret tæt mellem spær. Endelig konstruktion aftales mellem tømrer og tagdækker ved fælles besigtigelse."

Af taksatorrapport af 20/4 2010 fremgår bl.a.:

"Jeg har også besigtiget taget, som er udført som built-up tag med en pap belægning øverst.
Jeg kunne konstatere, at der er lagt ny papbelægning på hele området hvor der er beboelse, men der er derimod ikke lagt ny pap på det område, hvor der er lukket altan.
Her er det den gamle pap, der ligger tilbage fra dengang huset blev opført i 1978, og jeg kan konstatere, at denne papbelægning er kraftigt nedslidt.

Jeg kunne desuden konstatere, at der er udført en for 1978 gængs tagbrønd, som er ført korrekt gennem taget og krydsfineren, men at man har valgt et rør, som ikke var korrekt at anvende til afløb, idet der er valgt på en strækning under taget at anvende en flex-slange i stedet for fast rør. Det skal her bemærkes, at det ikke er min vurdering, at anvendelsen af denne flex-slange er har været medvirkende årsag til at tagbrønden er blevet utæt, hvilket også indikeres af, at der er andre steder på den samme ældre tagflade, at der trænger fugt ned gennem taget.

Årsagen til at der trænger fugt ned gennem tagfladen er, at pappen har udstået sin levetid og burde have været fornyet.

**Ejerskifteforsikring.**
**Forhold 1:**
Det vurderes, at der **ikke er tale om et dækningsberettiget forhold over ejerskifteforsikringen.** Dette skyldes at årsagen til at der trænger vand ned gennem tagfladen, som forårsager fugt og mug på undersiden af taget er, at taget er nedslidt og har udstået sin levetid og bør fornyes med ny tagbelægning.
Desuden skyldes den nedtrængende fugt ikke, at der er udført et afløb fra tagbrønden, som ikke er forskriftsmæssigt korrekt.
Afløbet, som er udført på en ikke forskriftsmæssig korrekt måde har fungeret i alle de år siden huset blev opført og har ikke givet anledning til skader.
Det kan ikke betegnes som en skade, at tagnedløbet ikke er udført forskriftsmæssigt korrekt, og da det har fungeret siden 1978, så kan det ej heller siges, at der er nærliggende risiko for en skade. Det ikke forskriftsmæssige afløb opdages ved at der begynder at trænge fugt ned gennem taget og denne fugt begynder at trænge ned som følge af at tagets sædvanlige levetid er udløbet.

Det skal her også påpeges, at forsikringstager har haft huset siden 2004, hvor der ikke har kunnet konstateres tilsvarende problemer med fugt gennem taget, hvilket underbygger, at det anmeldte forhold med fugtgennemtrængning er opstået nogle år efter forsikringstager flytter ind.
Såfremt fugten havde trængt gennem taget fra før overtagelsen, så ville der kunne ses langt kraftigere nedbrydning af træværket i taget."

Af udtalelse fra et tagdækningsfirma af 9/3 2010 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Taget er blevet besigtiget mandag den 01-03-2010, og igen torsdag den 04-03-2010 hvor der også foregik opskæring af tagpap og isolering.

Ved første besigtigelse blev der konstateret kraftig opfugtning af krydsfiner samt forkert udført tagbrønd.
Tagbrønd er udført med en form for gummislange der er spændt mellem nedløbsrør og brønd, dette er gjort med spændebånd. Dette er en alvorlig fejl.
Det skal også nævnes at sternhøjde over færdig tagdækning ikke er tilstrækkelig.

Ved anden besigtigelse og opskæring blev der konstateret opfugtning af tagisolering og der stod ca. 2 cm blankt vand oven på krydsfinér. (se billeder)
Det blev konstateret at der er trængt vand ind ved Icovent taghætte, jeg vil dog stille mig tvivlende overfor om det kun er her der er trængt vand ind pga. mængden. Det vil først ved endelig opskæring kunne konstateres om der er flere steder.
Set ud fra mængden af vand i konstruktionen er det mit skøn at der er trængt vand ind over en lang periode, altså det er ikke et akut opstået problem."

I en udtalelse fra tagdækningsfirmaet af 27/4 2010 fremgår endvidere bl.a.:

"Pappen har ikke ligget på taget siden 1978 og den er langt fra nedslidt. Den pap der ligger der har ikke mistet skiferbelægning og samlinger er fine og tætte. Mit skøn er at den kan ligge min. 10 år endnu og det er ikke nedslidning der er årsag til at der trænger vand igennem.

I rapporten vælger taksator at se bort fra, at jeg i mit tidligere brev, har beskrevet at der er trængt vand ind ved icovent hætte på taget. Det er yderst problematisk at taksator ikke tager

dette med i sin betragtning. Den icovent hætte kan sagtens have stået og 'dryppet' i lang tid, også uden kunden har haft en chance for at opdage det.
Grunden til at kunden ikke har haft nogen mulighed for at konstatere at der trænger fugt igennem, er opbygning af taget.

Taget er opbygget således:
- Krydsfinér som underlag.
- Dampspærre udført i tagpap, fuldsvejst til krydsfiner.
- Tagisolering.
- To lag tagpap.

Når vand trænger ind i isoleringen, i dette tilfælde igennem icovent hætte, vil det ikke komme længere end til dampspærre som jo er tæt. Her kan vandet stå og hobe sig op inden det finder et sted hvor dampspærre ikke er tæt, og derved kan trænge ind i udestue."

I en senere udtalelse af 4/7 2010 fra det samme tagdækningsfirma hedder det endvidere:

"I forlængelse af udført renovering af tag over udestue, har jeg hermed følgende kommentarer til de eksisterende forhold, som de så ud efter opskæring.

Som tidligere nævnt, var der et problem omkring icoventhætte. Som, i min skrivelse af d. 27-04-2010 syntes jeg det er problematisk at taksator helt vælger at se bort fra dette faktum.
Det var meget tydeligt at der er kommet betydelige mængder vand ned ved denne icoventhætte.

Mængden af vand fremgår tydeligt af medsendte billeder.

Omkring den tagbrønd der har været noget skrivelse, frem og tilbage om, var der også problemer. Enten har denne ikke været brændt ordentligt, eller også har vandet stået op i brønden.
Der var, ligesom ved icoventhætten, tydelige tegn på vandgennemtrængning ved brønden. Der er størst sandsynlighed for at vandet har stået op i brønden, og derved løbet ud på dampspærre.
Overstående kommer af den forkert udført tagbrønd/nedløb."

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, 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.

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

**4. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke**

…

**4.7**

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

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at der foreligger sådanne modstridende oplysninger om, hvad der er årsagen til de anmeldte skader, at nævnet ikke uden en nærmere bevisførelse kan afgøre sagen. Da en sådan bevisførelse ikke kan ske for nævnet, må nævnet afstå fra at behandle sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Marianne Højgaard Pedersen
formand