Ankenævnet for Forsikring

927/13

Den 18. november 2013 blev i sag nr. 83.960:

xxxxx xxxxx
xxxxxxx xxx
xxxx xxxx

mod

Gjensidige Forsikring ASA
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring ASA. Han klager over den udbedringsmetode, selskabet har tilbudt vedrørende en anerkendt skade på taget, og over, at selskabet har afvist at dække andre anmeldte skader på taget.

Selskabet har afvist at dække 3 af 4 anmeldte forhold ved tagene på ejendommens tilbygninger med henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten og til, at forsikringsbetingelsernes skadedefinition ikke er opfyldt. For så vidt angår forholdet vedrørende inddækningen mod sydøst har selskabet tilbudt at dække udgifterne til etablering af inddækning, reparation af loft og udskiftning af fugtskadet isolering. Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet anerkendt at dække en fugtskade i stuen som en følge af deformerede metalplader på taget.

Det fremgår af sagen, at klageren overtog ejendommen den 15/4 2011 og tegnede forsikringen med ikrafttræden samme dato. Af tilstandsrapporten af 7/2 2011 fremgår, at bygning A (beboelse/udhus) og bygning B (udhus/skur) er opført i 1925. Af tilstandsrapporten fremgår yderligere bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**

2. 83.960

A Beboelse / Udhus

...

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle	K1	Tæt ved sydøstlige hjørne i sydfacaden ses partielt malingsafskalning; skyldes formentlig at der er malet på for våd mørtel. Jf. desuden Sælgers Oplysninger. Skader synes ikke alvorlige. Note: Pudsrep./malerrep., udført ved fagmand, må anbefales.
	K1	Kun få steder er konstateret løstlydende facadepuds. Note: Senere pudsrep. kan blive aktuelt.

...

8. Tagkonstruktion

8.1 Tagbelægning/rygning	...	...
	K1	Enkelte metalplader på sydfløjen er let deformerede pga. betrædning. Metalpladerne på depotudbygn. i nord fremstår med en mindre deformation i øst. Note: Der synes ikke behov for indgreb; opretning vurderes desuden at være vanskelig.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

		Ja	Nej	Ved ikke
0.	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen? **Ca. 43 år**			
...				
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? **A er om-/tilbygget og istandsat. C/D er etableret.**	☒	☐	☐
...				
3.	**Yder- og indervægge/skillevægge**			
3.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? **Men der er foretaget rep. i sydfacaden pga. mindre afskalning tæt på sokkel; og der er afskalninger nu!**	☐	☒	☐
...				
8.	**Tage**			
8.1	Har taget været utæt? Hvis ja, hvor? **I sydfløjen, før montage af metalplader, samt senere ved tilstødn. til opr. hovedhus; ingen utætheder dd.**"	☒	☐	☐

I en attest fra DanBolig, som udgør et tillæg til tilstandsrapporten, fremgår, at forholdene omtalt i tilstandsrapportens punkt 3.1 skønnes at kunne udbedres for henholdsvis 2.500 kr. og 2.000 kr.

3. 83.960

Klageren anmeldte den 9/8 2011 til selskabet, at der trængte vand ind via et fladt tag. Efter det oplyste sendte selskabet samme dag et brev til klageren og bad ham om at få forholdet undersøgt nærmere og fremsende en skriftlig redegørelse fra en håndværker. Den 4/6 2012 modtog selskabet en mail fra klageren, som havde fået taget efterset af en tømrermester. Af mailen fremgår følgende:

> "Ad 1) Der trænger vand ind fra utætheder ved sammenkobling mellem de flade tage og gavlene
>
> Ad 2) Skaden er placeret hvor det flade tag på sydfløjen støder op mod gavlene på hhv. den gamle hovedbygning samt udhus/skur (Byg. A og B i tilstandsrapporten). Desuden er der en skade på det flade tag på depotbygningen i nord hvor det støder op mod gavlen på byg. A, hvor der også kommer regn/smeltevand ind
>
> Ad 3) Der er konstateret vand indtrængen ved kraftigt regnvejr med vind fra syd-øst/syd/sydvest. Desuden er der observeret smeltevands indtrængen fra det flade tag i nord
>
> Ad 4) årsagen til indtrængen er et ikke tilstrækkeligt fald på det flade tag. Der er observeret pletter på taget forårsaget af stillestående vand på taget over sydfløjen. ... har bedømt taget til at være fejlkonstrueret. Desuden er der anvendt et materiale der ikke må anvendes til tag over bebyggelse. Dette gælder også det flade tag over depotbygningen i nord.
>
> Ad 5) Fejlen kan repareres ved at opføre en ny tagkonstruktion på begge tage. Følgeskader er der ikke vurderet, da det ikke er muligt at vurdere udefra.
>
> Ad 6) ... har givet et forsigtigt prisoverslag på 70.000 kr.
>
> Ad 7) Begge tage vurderes opført i 1980
>
> Ved besigtigelsen af huset har ... endvidere konstateret, at skaden beskrevet under punkt 3.1 i tilstandsrapporten, vedr. Partielt malingsafskalning skyldes forkert/utilstrækkelig montering af tagrende. At der skal være malet oven på våd mørtel er ikke vurderet korrekt. Der mangler lås til sikring af tilbageløb under tagpladerne, hvilket bevirker, at noget af det regnvand, der dog render af taget, løber udenfor tagrenden og/eller direkte ned i muren. Dette bevirker, at den sydlige mur er frostbeskadiget. Det endelige omfang af denne skade er ikke opgjort, men vil blive inddraget i denne anmeldelse, idet den forkerte konstruktion af taget, er vurderet som direkte årsag hertil. Dette bevirker selvfølgelig også, at prisen for udbedring af skaderne vil blive højere."

Selskabets bygningskonsulent besigtigede ejendommen den 7/6 2012 og udarbejdede en intern rapport af 14/6 2012. Heraf fremgår bl.a.:

> "3. **BESKRIV SKADEN/SKADERNE - OG ÅRSAGEN TIL SKADEN/SKADERNE**
> Beboelsen består af det oprindelige hovedhus, samt 2 tilbygninger med ensidigt fald. Den ene tilbygning (mod syd) er bygget op ad gavlene på hovedhus og udhus.
> Tilbygningen mod nord er mindre, men er opbygget mod beboelsens nordgavl.
> For begge tilbygninger gælder at tagkonstruktionen består af bjælkespær med ganske lidt hældning, ca. 2-4%.

4. 83.960

Tagpladerne af metal er lagt i fuld længde. Der ses at være en del buler som følge af betrædning og jeg vurderer umiddelbart pladerne til at være 20-25 år gamle.

Hvor pladerne støder op mod gavlene (3 steder) er der lavet forskellige former for inddækninger. Fælles for dem alle er at de ses tætnet med fugemasse o.l. og det vurderes at de har været vedligeholdt gennem flere år på denne måde. Ved besigtigelsen sås inddækningerne dog nu at fremstå dårligt vedligeholdte. Der lå en del mos og andre aflejringer som vidner på at der ikke er gjort noget ved inddækningerne i lang tid.

De inddækninger der er lavet er ikke 'ulovlige'. Det samme gælder for brugen af metalplader på taget. Men udførelsen er ikke optimal og inddækninger som disse kræver en hel del mere vedligeholdelse for vedvarende tæthed. Ved min besigtigelse kunne det tydeligt ses at der ikke var efterfuget længe.

Ved tilbygningen mod syd sås afskalninger i murværket. I forsikringstagers anmeldelse angives årsagen at være vand fra taget, der grundet manglende fald kan løbe ind i muren via undersiden af tagpladerne. Afskalningerne er nævnt i tilstandsrapporten, dog med en anden årsag.

Indvendigt sås enkelte steder lette skjolder på listelofterne. Der er ikke konstateret skader i tagkonstruktionen, men denne har heller ikke været åbnet op endnu."

Ved brev af 2/7 2012 meddelte selskabet klageren afslag på dækning. Klageren sendte herefter mail af 22/7 2012 med sine egne og en tømrermesters kommentarer. Heraf fremgår bl.a.:

"(tekst med blåt er en kopi af ...s svar)
Jeg vedhæfter lige en montage vejledning for et ståltag, hvor man kan læse hvordan man gør.

- Først vil jeg påstå det ikke må monteres under 10 grader.
- Når taget er under 15 grader anbefaler man undertag for kondens mm. (Ordet 'anbefaler' vil blive brugt i syns og skønssager som 'man skal')
- Der mangler ventilation under pladerne.
- Samtlige lange samlinger er ikke med fugebånd mm.
- Man kan ikke lave en tæt inddækning mod gavlen med så lidt fald (manglende vedligehold!!! 'kors bevar mig vel')
- De nedtrådte buler er ikke utætte!
- Der mangler fodblik ned i tagrenden (tagrenden sidder for lavt og er for lille)

Dette var hvad jeg lige kunne komme på, og som det sidste lille sure opstød vil jeg lige nævne følgende:
Hvis det var mig der havde lavet dette tag, vil jeg blive dømt til at lave det helt om ved et syn og skøn. Da det ikke er udført 'håndværksmæssigt korrekt', og ligger langt under vanlig standard for en tagbeklædnings udførelse. Citat slut.

httb://www.profilmetal.dk/montering/vejledning-til-trapezplader/

Jeg har desuden selv følgende kommentarer til jeres gennemgang/afvisning af sagen:
...
4. Afskalningerne på murværket beviser også at taget ikke er konstrueret korrekt. Dette er kun kommenteret med 'Afskalningerne er nævnt i tilstandsrapporten, dog med en anden år-

sag' - men det er vel et klart bevis for at taget er fejlkonstrueret. I juli/august blev afskalningerne repareret og derefter forventet at være udbedret, idet årsagen i henhold til tilstandsrapporten var maling på våd mørtel. I foråret 2012 ses yderligere afskalning - også på steder der var repareret i 2011. ... har ved sit eftersyn klargjort årsagen til fejlkonstruktion af tagrende. Derfor er dette blevet anmeldt som en følgeskade af fejlkonstrueret tag. Dette forventer jeg også at blive inddraget i sagen."

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 11/9 2012 og sendte brev af 12/9 2012, hvori han anerkendte, at forholdet vedrørende inddækningen mod sydøst var dækket, men fastholdt afvisningen af dækning for de øvrige forhold. Af brevet fremgår bl.a.:

"**Forhold ved inddækning sydvest - erstattes ikke**
Ved mit besøg fremviste de mindre opfugtning på væg i stue. Det er din vurdering at forholdet skyldes inddækning ved tag.

Som jeg nævnte ved mit besøg, er jeg ikke enig i årsagen til fugtskaden.

Det er min vurdering at årsagen til skaden ikke skyldes inddækningen, der ikke adskiller sig fra lignende inddækninger på ejendomme fra 1925. Inddækningen er udført med zink kant, og tætnet imod væg med asfalt eller lignende.

I nærheden af fugtskaden i stuen ses en stor trædeskade i metal taget. Det er min vurdering at årsagen til skaden skyldes trædeskaden.

Trædeskader på metaltaget er omtalt i tilstandsrapporten, og som jeg forklarede ved mit besøg, er skader i tilstandsrapporten ikke omfattet erstatning på ejerskifteforsikringen.

Jeg må desværre afvise at erstatte det anmeldte forhold.

Forhold ved tagfald på metaltaget - erstattes ikke
Ved mit besøg fremviste du tagfald på metalplade tag. Du havde ikke oplevet utætheder ved tagpladerne, og, der kunne ikke ses fugtskader på lofter mv der kunne relateres til utæt tag.

Vi blev enige om at der ikke var skader som følge af tagfald.

Ved fremsendte brev af 22. juli, henviser du til montagevejledninger for oplægning af metaltag, og håndværksmæssigt korrekt udførelse.

Som jeg nævnte ved mit besøg, har I tegnet standard dækning på ejerskifteforsikringen. På standard dækningen er der ikke erstatning for forhold, der er ulovlige i henhold til gældende bygningsreglement på opførelsestidspunktet.
...
Forhold ved tagrende imod syd - erstattes ikke
Ved mit besøg fremviste du tagrende imod syd. Du var af den overbevisning, at tagrenden er underdimensioneret og, at oversvømmende vand fra tagrenden var årsag til afskallende puds på facaden.

Du havde set tagrenden oversvømme i ekstremt regnvejr, men ikke ved almindelig regn. Når tagrenden kan håndtere almindeligt regnvejr, er udskiftning af tagrenden ikke et forhold der

6. 83.960

erstattes på ejerskifteforsikringen. Forholdet vurderes ikke at give nærliggende risiko for skade.

Som jeg nævnte ved mit besøg, er jeg ikke enig i at tagrenden er skyld i det afskallende puds på facaden. Facaden kan udefra tåle store mængder vand.

Forholdet med afskallende puds er nævnt ved tilstandsrapporten pkt. 3.1 Forholdet er derfor ikke omfattet erstatning, jf. tidligere argumentation.

Ved mit besøg nævnte jeg, at afskallende puds på facader er almindeligt for ejendomme fra 1925. Vi gik en tur omkring huset, og fandt flere områder med løs puds."

Klagerens advokat fremsatte telefonisk et forligsforslag på 50.000 kr., hvilket selskabet afviste. Sagen er herefter indbragt for nævnet den 6/2 2013.

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Jeg ønsker at forsikringen accepterer punkt 1-4 i afgørelsen fra 12.09.2012. Tagkonstruktionen skal ændres således, at byggetekniske vejledninger, som var gældende ved opførelsestidspunktet, er overholdt. Jeg kan ikke bruge en løsning med lapning af inddækningen da der er stor usikkerhed om hvorvidt denne løsning vil forblive tæt. Der er desuden skader på facade mod syd som med stor sandsynlighed skyldes fejlkonstruktion af taget. Disse skader ønskes ligeledes udbedret."

I brev af 18/3 2013 til nævnet har selskabet bl.a. anført:

"**Sagens fakta**

Der er tale om en ejendom, som er bygget i 1925. På et tidspunkt (og eventuelt samtidig med hovedhusets opførelse i 1925) er opført 2 sidebygninger. På disse sidebygninger er oplagt ståltag med meget lidt fald (2-4 grader). Den ene tilbygning (mod syd) er bygget op af gavlene på hovedhus og udhus. Den anden tilbygning er mindre, men opbygget mod beboelsens nordgavl. Ståltaget på tilbygningerne vurderes at være oplagt for minimum 25 - 30 år siden.
...
Vi skal hermed fremkomme med vores kommentarer for de enkelte forhold 1-4:

Forhold 1 - Inddækning mod sydøst

Som anført ovenfor er der på et tidspunkt til hovedbygningen - mod sydgavlen - opført en tilbygning med meget lidt fald (2-4 grader). Denne tilbygning er bygget op mod gavlen på hovedhus (sydvest) og gavlen på udhus (sydøst). Der er oplagt ståltagplader, som ligger vinkelret på gavlene, således at bølgerne i pladerne danner åbninger op mod gavlene.

Vedrørende inddækningen mod sydøst (mod gavlen på udhuset) er der forsøgt tætning med fugemasse alene, som over tid er tørret ud.

Tidspunktet for tilbygningen er uvist - og kan udmærket være samtidig med selve hovedhusets opførelse i 1925, men selve ståltaget vurderes at være opsat for minimum 25-30 år siden.

7. 83.960

Inddækninger, som er udført af fugemasse, kræver meget opmærksomhed og regelmæssig vedligeholdelse i form af efterfugning for fremtidig tæthed.

Denne fugning er med tiden ødelagt som følge af manglende vedligeholdelse. Dette har bevirket i utæthed og indvendig fugtskade på loftet herunder.

Som følge heraf har vi anerkendt forsikringsdækning herfor, jf. vores brev af 12. september 2012..

Vi har anerkendt at erstatte udgifterne til etablering/montering af inddækning, partiel reparation af loft (2-3 m2 loft), samt nødvendig udskiftning af fugtskadet isolering (2-3 m2 isolering). Vi har bedt forsikringstager indhente tilbud herpå.

Forsikringstager ønsker, at der skal ske en ændring af tagkonstruktionen med henvisning til at byggetekniske vejledninger på daværende tidspunkt overholdes, og ikke en løsning med fornyet inddækning.

Først og fremmest skal det bemærkes, at forsikringstager ikke har tegnet en Ejerskifteforsikring, som omfatter ulovlige bygningsindretninger på tidspunktet for udførelsen heraf.

Det er i øvrigt heller ikke dokumenteret, at der er tale om en ulovlig konstruktion på tidspunktet for udførelsen heraf.

Forsikringstager har alene tegnet en Ejerskifteforsikring, som omfatter skader i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 14, dvs. aktuelle skader samt forhold, som giver nærliggende risiko for skader.

Vi har anerkendt forsikringsdækning for en reparation, hvor der udføres en ny inddækning, som kan forhindre vand i at trænge ind i konstruktionen ved udhuset. Herudover har vi anerkendt reparation af 2-3 m2 fugtskadet loft, samt udskiftning af 2-3 m2 mulig fugtskadet isolering.

Det er vores klare opfattelse, at denne reparationsmåde er en faglig forsvarlig måde at reparere inddækningen på.

Vi har talt med en blikkenslager, som har oplyst, at man eventuelt kan anvende 'Perform', som er en flexibel inddækning, som går i forbindelse med underlaget (se bilag ...).

Det er også muligt at anvende Wakaflex, hvilket er et inddækningssystem til vægge og skorstene (se bilag ...). Det er på side 2 specifikt anført, at produktet kan anvendes til etablering af tilslutninger ved mure, *lodrette bygningsdele* og øvrige tilslutninger på taget, samt til lukning af samlinger mellem 2 forskellige tagprodukter (vejledningen, som forsikringstager henviser til i sin e-mail af 22. juli 2012, henviser i øvrigt også selv til anvendelsen af Wakaflex).

Således er det vores klare faglige vurdering, at det er muligt at foretage en partiel reparation som vi har anerkendt, således at inddækningerne forbliver tætte fremover (naturligvis under forudsætning af sædvanlig påkrævet vedligeholdelse fortsat udføres af forsikringstager fremadrettet).

Vi har herudover i e-mail af 22. november 2012 oplyst forsikringstager, at vi indestår for, at der kan ske reparation af den anerkendte skade ved denne partielle reparation. Det bemær-

kes herudover, at forsikringstagers Ejerskifteforsikring er tegnet for 10 år, og at den således først udløber den 15. april 2021.

At forsikringstagers tømrermester ikke ønsker at give garanti på dette arbejde, ændrer ikke på, at der *kan* udføres en partiel reparation. Herudover henviser vi igen til at vi har oplyst, at vi står inde for udførelsen af den anerkendte partielle reparation.

Vi er dog indstillede på, at vi rekvirerer en håndværker, som kan afgive tilbud på udførelsen af det pågældende arbejde, og såfremt det - mod vores klare forventning herom - ikke kan anbefales at udbedre ved ny inddækning som anerkendt, da er vi indstillede på at udbedre forholdet ved nedtagning af gavlen (den sydøstlige gavl) på udhuset, for herved fuldstændig at sikre udførelsen af en faglig korrekt inddækning og efterfølgende opsætning af ny gavl. Udgifterne hertil betales naturligvis over forsikringen.

Det er således på ingen måde nødvendigt eller relevant for udbedring af inddækningen, at der etableres nyt tag på tilbygningen, hvorfor vi fastholder vores afgørelse.

I relation til at forsikringstager ønsker, at der skal udføres en konstruktion, som opfylder de på daværende tidspunkt gældende vejledninger - herunder taghældningen på ståltaget - henvises til besvarelsen af nedennævnte forhold 3.

Forhold 2 - Inddækning sydvest

Som anført ovenfor under pkt. 1 er tilbygningen (mod syd) bygget op mod gavlen på udhus (sydøst) og op mod gavlen på hovedhus (sydvest). Der er oplagt ståltagplader, som ligger vinkelret på gavlen, således at bølgerne i pladerne danner åbninger op mod gavlen. Inddækningen ved tilbygningen, som er bygget op mod gavlen på hovedhuset (sydvest) er tætnet med fugemasse, og herudover er der udført en inddækning i form af en zinkkant, som er tætnet imod væg med asfalt.

Som anført ovenfor er tidspunktet for tilbygningen uvist - kan udmærket være samtidig med hovedhusets opførelse i 1925, men selve tagbelægningen vurderes til at være opført for minimum 25 - 30 år siden.

Der er konstateret en mindre opfugtning på væg i stuen, og det er forsikringstagers opfattelse, at dette skyldes inddækningen ved taget.

Vi har ved vores besigtigelse gennemgået zinkinddækningen, som er udført i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik og ikke adskiller sig fra andre udførelser af inddækninger af tilsvarende alder.

Vi bemærker, at der er tale om en inddækning, som er minimum 25 - 30 år gammel, og at vi ikke ved vores besigtigelse umiddelbart har konstateret tegn på tidligere utætheder eller fugtskader i dette område.

Ved vores besigtigelse kunne vi dog konstatere, at der i nærheden af fugtskaden i stuen ses en stor trædeskade i metaltaget.

Det er vores vurdering, at fugtskaden i stuen skyldes denne trædeskade.

9. 83.960

I tilstandsrapporten er under pkt. 8.1 anført, at der er enkelte metalplader på sydfløjen, som er let deformerede pga. betrædning. Forholdet er anført med karakteren K1. I noten til forholdet er anført, at der ikke synes behov for indgreb.

I forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikringen er under pkt. 16 litra A anført, at forsikringen ikke dækker forhold, som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Da det i tilstandsrapporten klart er anført, at der er metalplader på sydfløjen, som er let deformerede på grund af betrædning, må vi fastholde, at vi ikke kan tilbyde forsikringsdækning for trædeskaden, som er anført i tilstandsrapporten pkt. 8.1.

Vi er derimod indstillede på at anerkende forsikringsdækning for udbedringen af den indvendige fugtskade, som er sket som følge af trædeskaden, da det i tilstandsrapporten ukorrekt er anført, at der ikke synes behov for indgreb.

Forholdet skal udbedres almindelig malerbehandling af væggen, og vi estimerer udbedringsudgifterne hertil til 2.000 kr. inkl. moms.

Da dette beløb ligger under den gældende selvrisiko på 15.000 kr. pr. skade (pr. skadesårsag), vil der ikke komme nogen erstatning til udbetaling. Vi skal dog bede forsikringstageren fremsende regning for udført arbejde efter udbedring heraf - med henblik på vores godkendelse heraf - hvorefter det af os godkendte beløb vil blive fratrukket i forsikringstagers samlede maksimale selvrisiko på 34.000 kr. for hele forsikringsperioden, som hermed nedskrives.

Det skal tilsvarende understreges, at vi fremover ikke kan tilbyde forsikringsdækning for fugtskader som sker som følge af dette forhold, idet vi samtidig skal gøre forsikringstager opmærksom på, at tilsvarende skade kan opstå igen, hvis der ikke sker udbedring af trædeskaden, som er anført i tilstandsrapporten pkt. 8, jf. i det hele forsikringsbetingelserne pkt. 16 litra I.

Forhold 3 - Tagfald på metaltaget

Som anført ovenfor er der udført stålplader på tilbygningerne med meget lidt fald (estimeret til 2-4 grader hældning.) Tidspunktet for opsætningen heraf er ukendt, men vurderes til at være minimum 25-30 år siden.

Forsikringstager ønsker, at der skal ske ændring af taget med henvisning til, at byggetekniske vejledninger, som var gældende ved opførelsestidspunktet, ikke er overholdt, jf. forsikringstagers e-mail af 22. juli 2012.

Først og fremmest vil vi bemærke, at der er tale om en nyere vejledning, og at denne således ikke nødvendigvis var gældende på tidspunktet for opsætningen af forsikringstagers stålplader.

Dernæst vil vi bemærke, at der alene er tale om en vejledning for hvorledes ståltage *kan* opsættes.

I henhold til de gældende forsikringsbetingelser pkt. 14 er der alene forsikringsdækning, såfremt der er tale om en aktuel skade eller et forhold, som giver nærliggende risiko for skade.

10. 83.960

Forsikringstager har ikke dokumenteret, at der er konstateret utætheder som følge af tagpladernes hældning. Forsikringstager har oplyst, at han ikke selv har konstateret utætheder som følge af tagpladernes hældning. Vi har heller ikke ved vores besigtigelse konstateret fugtskader som følge tagpladernes hældning.

Det er korrekt, at der teoretisk ved blæst og regn i en særlig vindretning kan presses vand ind på inddækningen som følge af lav taghældning. Dog er der ingen skade sket efter konstruktionens udførelse for minimum 25-30 år siden.

Vi vil også bemærke, at såfremt den lave taghældning medførte skade på bygningen, ville der være tegn på tidligere fugtskader, og tegn på fugtskader langs med inddækningen og ikke en enkelt fugtskade, f.eks. specifikt ved trædeskaden (se forhold 2).

Således er der ikke konstateret aktuelle skader på bygningen eller tagkonstruktionen som følge af, at tagpladerne er lagt med meget lidt fald.

Da der efter minimum 25-30 år med lav taghældning ikke er konstateret aktuelle skader på bygningen som følge heraf, er det også vores vurdering, at tagpladernes hældning ikke medfører nærliggende risiko for skade på bygningen eller tagkonstruktionen.

Således er der ikke tale om forhold, som opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 14, hvorfor vi må fastholde, at vi ikke kan tilbyde forsikringsdækning for en omlægning af ståltaget.

Forsikringstager oplyser også, at der ikke er etableret undertag, ventilation eller fodblik i henhold til ovenstående vejledning.

Igen vil vi bemærke, at forsikringen alene dækker i henhold til skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 14 - uanset eventuelle tidligere og nyere oplægningsvejledninger.

Forsikringstager har ikke dokumenteret, at der er sket skade på konstruktionen som følge af eventuel manglende ventilation (at der er manglende ventilation er i øvrigt heller ikke påvist), manglende undertag og fodblik (vedrørende manglende fodblik henvises i øvrigt til forhold 4).

Vedrørende fodblik skal vi også bemærke, at et fodbliks funktion er at sikre, at regnvandet ledes fra et eventuelt undertag korrekt ned i tagrenden. Som det fremgår af vores interne billedrapport af 12. september 2012 (billede 4 på side 2) går ståltaget tilstrækkelig langt ud i tagrenden og afvander fint ned i tagrenden, hvilket betyder, at der i denne konkrete konstruktion ikke er et behov for fodblik.

Vi har ikke ved vores besigtigelse konstateret aktuelle skader på konstruktionen eller nærliggende risiko for skader på konstruktionen som følge af eventuel manglende ventilation, manglende undertag og fodblik.

Da forsikringstager ikke har løftet bevisbyrden for, at der er sket aktuel skade gennem de 25-30 år tagbelægningen har eksisteret, må vi fastholde, at der heller ikke er nærliggende risiko for skade på bygningen eller tagkonstruktionen som følge heraf.

Da skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 14 således ikke er opfyldt, må vi også på baggrund heraf fastholde, at vi ikke kan tilbyde forsikringsdækning for en omlægning af ståltaget.

11. 83.960

Forhold 4 - Tagrende mod syd

Det er konstateret, at facaden på tilbygningen mod syd har afskalninger i murværket.

Det er forsikringstagers opfattelse, at årsagen skyldes fejlkonstruktion af taget.

Vi tillader os at lægge til grund, at forsikringstager hermed mener underdimensioneret tagrende, samt manglende fodblik, da det er disse forhold, som umiddelbart kunne have relevans for afskalningerne (i modsætning til lav taghældning, manglende undertag, og eventuel manglende ventilation, samt inddækning mod gavlen, som ikke kan medføre afskalninger på ydervæggen). I modsat fald hører vi gerne nærmere herom for vores nærmere vurdering heraf.

I relation til at årsagen skulle være vand fra underdimensioneret tagrende vil vi nævne, at det alene er konstateret, at det er ved ekstremt regnvejr, at regnvandet oversvømmer fra tagrenden. Forsikringstager har ikke konstateret, at regnvandet oversvømmer fra tagrenden ved almindeligt regnvejr.

Det er vores opfattelse, at årsagen til pudsafskalningen ikke kan skyldes, at regnvandet oversvømmer tagrenden ved ekstremt regnvejr. En udvendig facade kan tåle periodevise store mængder regnvand, og alene periodevise overløb fra tagrenden ved ekstremt regnvejr kan ikke medføre disse pudsafskalninger.

I relation til at årsagen skulle være manglende fodblik, skal det anføres, at forsikringstager ikke har dokumenteret, at manglende fodblik har medført afskalningerne på ydermuren. Som anført ovenfor under forhold 3 er et fodbliks funktion at sikre, at regnvandet ledes fra et eventuelt undertag korrekt ned i tagrenden. Som det fremgår af vores interne billedrapport af 12. september 2012 (billede 4 på side 2) går ståltaget tilstrækkelig langt ud i tagrenden og afvander fint ned i tagrenden, hvilket betyder, at der i denne konkrete konstruktion ikke er et behov for fodblik.

Således finder vi det ikke dokumenteret, at manglende fodblik har medført aktuelle skader på bygningen eller i øvrigt heller ikke, at der er nærliggende risiko for skader på bygningen som følge af manglende fodblik, når der henses til at konstruktionen har eksisteret således i minimum 25-30 år uden etableringen af fodblik.

Herudover har vores konsulent ved den seneste besigtigelse, foretaget en besigtigelse rundt om huset sammen med forsikringstager og fundet flere områder med løst puds, dvs. ikke kun ved tagrenden og sydfacaden

Vi skal hertil anføre, at der er tale om en ældre bygning, og at det ikke kan afvises, at bygningen er opført samtidig med hovedhuset i 1925 (se tillige tilstandsrapportens oplysning herom, hvori det er anført som opført i 1925).

Det er på ingen måde usædvanligt for ældre bygninger, at der forekommer løst puds / afskalninger som følge af opstigende grundfugt, da man ikke fugtsikrede ældre bygninger.

Opstigende grundfugt - som medfører løs og afskallet puds - som følge af at man på opførelsestidspunktet ikke fugtsikrede mod opstigende grundfugt, udgør ikke en dækningsberettigende skade, idet der ikke er tale om et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder jf. forsikringsbetingelserne pkt. 14.

12. 83.960

At der på ingen måde er tale om et usædvanligt forhold for en ældre bygning - og at dette ikke skyldes underdimensioneret tagrende på tilbygningen mod syd eller manglende fodblik - underbygges således af, at der også på andre steder på bygningen - dvs. ikke kun ved tagrenden og sydfacaden - er konstateret løs og afskallet puds.

Det er forsikringstager, som skal løfte bevisbyrden for, at der er tale om en skade (aktuel skade eller nærliggende risiko for skade) i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 14, dvs. at der er tale om et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Vi har ved vores besigtigelse ikke konstateret løs og afskallet puds i et omfang, som er usædvanligt for en ældre bygning.

Herudover er i tilstandsrapporten under pkt. 3.1 'Facader / gavle' anført, at der ved sydøstlige hjørne i sydfacaden ses partielt malingsafskalning (K1), samt at der få steder er konstateret løstlydende facadepuds (K1).

I henhold til forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikringen pkt. 16 litra a dækker forsikringen ikke forhold, som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Idet det således i tilstandsrapporten er anført, at der er partielt malingsafskalning samt løstlydende facadepuds, ville forholdet på baggrund heraf heller ikke være dækket af forsikringen."

Hertil bemærker klageren i brev af 1/4 2013 til nævnet bl.a.:

"Der hersker i Gjensidiges svar en del tvivl om hvornår de forskellige tilbygninger er foretaget. For at fjerne disse tvivlsangivelser, har jeg medsendt kopier af 2 byggesager, hvoraf den første drejer sig om opførelse af værelse, den del af den nuværende stue hvor der ses betydelige pudsafskalninger på udvendig side. Denne er godkendt i 1975 og derfor formodes det, at bygningsdelen er opført med fugtsikring. Denne del af huset er dermed ikke fra 1925.

Den anden byggesag er godkendt i 1978, hvor der tilføres de 2 børneværelser mod syd. Derfor antages det, at ståltaget på hele sydsiden er monteret efter godkendelse af denne sag."

Selskabet har i brev af 23/5 2013 til nævnet bl.a. anført:

"*Ad forsikringstagers pkt. 2*
Forhold 4 - Tagrende mod syd

Af de fremsendte tegninger fremgår det umiddelbart, at i hvert fald en del af tilbygningen mod vest (i de vedlagte byggesagstegninger benævnt 'opholdsstue') er en ældre bygning fra før 1975 (og kan eventuelt være fra husets opførelse af).

I 1975 er tilbygget et værelse, bad og toilet, og yderligere i 1978 er tilbygget endnu 2 værelser, som således slutter op til udhuset mod øst.

13. 83.960

Forsikringstager oplyser, at der særligt er pudsafskalninger på den del af bygningen, som er opført i 1975.

For god ordens skyld vil vi - i relation til vores brev af 18. marts 2013 - præcisere, at såfremt tagrenden var årsag til afskalningen, så ville der ikke være afskalninger alene på den sydøstlige del af facaden, men også på den sydvestlige del af facaden, da tagrenden følger langs hele sydfacaden og løber ned i tagnedløb på den sydvestlige del af facaden.

Vi har ikke konstateret løs og afskallet puds i et omfang, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang - heller ikke for en ældre bygning fra 1975, hvorfor skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 14 ikke er opfyldt.

I tilstandsrapporten er således anført, at der er konstateret partielt pudsafskalning - netop ved det sydøstlige hjørne i sydfacaden, som forsikringstager henviser til. Forsikringstager er også oplyst om, at der skal udføres puds- og malerreparation ved fagmand.

Videre anføres i tilstandsrapporten, at der nogle steder er konstateret løstlydende facadepuds, og forsikringstager er via tilstandsrapporten oplyst om, at det på et tidspunkt kan blive aktuelt at reparere pudsen.

Således finder vi, at forholdet vedrørende løst / afskallet puds ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten - at forsikringstager ved købet af ejendommen er blevet oplyst at der skal udføres puds og malerreparation af fagmand - herunder specifikt ved det sydøstlige hjørne i sydfacaden.

På baggrund heraf - og med henvisning til forsikringsbetingelserne pkt. 16 litra a - kan vi ikke tilbyde forsikringsdækning herfor."

Parterne er fremkommet med yderligere bemærkninger i flere breve til nævnet. Klageren gør i den forbindelse gældende, at tilbygningen mod syd ikke kan være fra husets opførelse, da bindingsværk ikke er videreført på den vestlige side af tilbygningen. Han bemærker endvidere, at skaden omtalt i tilstandsrapportens punkt 3.1 blev udbedret i sommeren 2011, men at der igen i sommeren 2012 var løst puds både på det sydøstlige hjørne og midt på sydfacaden. Selskabet gør gældende, at klageren ikke har dokumenteret, at reparationen er udført på korrekt vis, og at forholdet vedrørende afskallende puds er omtalt i tilstandsrapporten og ikke udgør en skade, selvom bygningen er fra 1975.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**

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 skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

15. Hvad er dækningen betinget af

Dækning er betinget af:
a. at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen
...
16. Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:
a. forhold, der 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."

Nævnet har gennemset de forelagte fotos af ejendommens tagkonstruktion.

Nævnet udtaler:

1. Inddækning mod sydøst:

Selskabet har tilbudt at udbedre forholdet ved at etablere inddækning mellem taget og gavlen samt reparere og udskifte det fugtskadede loft og isoleringen.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det ikke er bevist, at selskabets udbedringsforslag ikke er egnet til at udbedre den anerkendte skade i tagkonstruktionen. Nævnet bemærker i den forbindelse, at selskabet er indstillet på at indhente tilbud på arbejdet fra en håndværker og, såfremt denne ikke kan anbefale udbedring ved ny inddækning, lade forholdet udbedre ved at nedtage gavlen, udføre inddækning og opsætte en ny gavl.

15. 83.960

2. Inddækning mod sydvest:

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at trædeskaden i taget på tilbygningen mod syd, er årsagen til fugtskaden i stuen, som selskabet har anerkendt at dække. I tilstandsrapporten er anført, at enkelte metalplader på sydfløjen er let deformerede på grund af betrædning, men at der ikke synes behov for indgreb. Forholdet har fået karakteren K1, som beskriver en mindre alvorlig skade, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. Henset til, at forholdet har ført til en aktuel skade, finder nævnet, at denne beskrivelse er forkert. På denne baggrund finder nævnet, at selskabet skal dække en udbedring af trædeskaden.

Henset til tagets alder, og at forholdet vedrørende inddækningen mod gavlen ikke ses at have medført skader, finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning herfor med henvisning til, at udførelsen af inddækningen ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

3. Fald på metaltaget:

Nævnet lægger til grund, at taget på tilbygningerne er udført med en hældning på 2-4 grader, men at der ikke er konstateret skader som følge heraf.

Henset hertil og til tagets alder finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for en ændring af tagets hældning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand eller indebærer en nærliggende risiko herfor.

4. Tagrende og manglende fodblik mod syd:

Nævnet lægger til grund, at der er konstateret pudsafskalninger i tilbygningen mod syd, og at taget er konstrueret uden fodblik.

På det foreliggende grundlag finder nævnet, at det ikke er bevist, at manglende fodblik eller forhold ved tagrenden er årsagen til pudsafskalningerne. Nævnet kan herefter ikke

16. 83.960

kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning herfor med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

På baggrund af oplysningerne om, at tilbygningen senest er opført engang i 1970'erne, og anmærkningerne i tilstandsrapporten finder nævnet, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har bevist, at pudsafskalningerne i sig selv udgjorde en dækningsberettigende skade på overtagelsestidspunktet.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Gjensidige Forsikring ASA, skal anerkende, at trædeskaden i metalpladetaget, som har medført en fugtskade, udgør en dækningsberettigende skade, og skal yde klageren dækning i henhold til forsikringsbetingelserne.

Klageren får ikke i øvrigt medhold.

Poul Sørensen