Ankenævnet for Forsikring

940/14

Den 19. maj 2014 blev i sag nr. 85.214:

xxxxxxxxx xx xxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at dække en anmeldt skade på undertaget.

Selskabet har dækket udbedring af huller ved skotrenden og en udskiftning af undertaget omkring skotrenden, men har afvist at dække en udskiftning af hele undertaget med henvisning til, at undertaget ikke er i en sådan stand, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, eller at der er nærliggende risiko herfor.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 2002, og at klagerne overtog ejendommen den 1/3 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 23/8 2005.

Klagerne anmeldte den 23/2 2011, at der trængte vand ind i boligen som følge af smeltende fygesne. Dette gentog sig i december 2012. For at fastslå årsagen hertil rekvirerede selskabet Bygge- og Miljøteknik A/S, der besigtigede ejendommen og udarbejdede rapport af 22/5 2013. Af rapporten fremgår bl.a.:

"I vinteren 2012 / 13 har bygningsejer [klageren] registreret vandindtrængning til tagrummet og videre ned i boligen i område omkring skotrende. Vandindtrængningen er sket i forbindelse med der har ligget fygesne på undertaget og det har sat ind med tøvejr.
Der er tegnet en ejerskifteforsikring på ejendommen og skaden er anmeldt til Tryg Forsikring. På den baggrund har ..., Tryg, bedt Bygge- og Miljøteknik A/S (BMT) om at besigtige tagkonstruktionen og samtidig få undersøgt om det monterede undertag overholder kravene til vandtæthed.

Onsdag den 6. februar 2013 blev der afholdt møde på stedet for at besigtige tagkonstruktionen. Tirsdag d. 19. februar 2013 blev undertag ved skotrende besigtiget ude fra, efter tagsten var fjernet.
...
Tagkonstruktionen er opbygget på følgende måde:

- Betontagsten type Dobbelt-S
- Lægter
- 25x50mm afstandslister
- Interproof undertag.
- Gitterspær
- Mineraluld
- Dampspærre
- forskalling
- Lofter

...

3. Undersøgelse

Besigtigelse af tagrum
Ved besigtigelsen den 6. februar blev område i værelse, hvor der er blevet konstateret vandindtrængning udpeget af [klageren], se foto 1. I tagrummet kunne det konstateres, at der var huller i undertaget ved skotrende, over det pågældende område, som følge af, at undertaget var fastgjort med stålklammer til kantlægte ved skotrende, se foto 2 og 3. I tagområde hvor vandindtrængning er konstateret i ejendommen (ved vindue i værelse) blev der fjernet et par tagsten ved tagfoden og det kunne konstateres, at der er var hul i undertaget ved afstandslistens afslutning mod tagfod, se foto 4.

På baggrund af ovenstående blev det besluttet, at undertaget i området ved skotrende skal besigtiges udefra. Det blev derfor besluttet at demontere betontagstenene i område ved skotrende, se foto 5. Det blev aftalt, at ... Tømrer og Snedker skulle iværksætte dette hurtigst muligt og tilkalde BMT for besigtigelse.

Besigtigelse af undertag ved skotrende
Ved besigtigelsen den 19. februar var betontagsten fjernet i område ved skotrende. Det kunne konstateres, at der var flere huller i undertaget ved skotrende, se foto 6. Skotrenden blev vandpåvirket og det kunne konstateres, at der trængte vand ind til tagrum se foto 7 og 8.
Der kunne også konstateres en tendens til, at undertag blev våd på underside ved vandpåvirkning.

4. Vurdering

På baggrund af ovenstående blev det besluttet, at undertaget ved skotrende skal udskiftes, da det er åbenlyst utæt ved huller i undertag samt huller ved stålklammer. Dette arbejde blev igangsat øjeblikkeligt.

Da der fra [klagerens] side er rejst tvivl om, hvorvidt at selve undertaget er utæt og det kunne konstateres ved vandpåvirkning, at undertaget blev vådt på undersiden, blev det besluttet at udtage to stk. prøver af undertaget for prøvning for vandtæthed.

5. Vurdering af resultat for prøvning undertagsprøvernes vandtæthed

De udtagne to styk undertagsprøver på ca. 800x1100mm blev indsendt til Statens Byggeforskningsinstitut, afdelingen for Byggeri og Sundhed for prøvning af vandtæthed efter prøvningsbestemmelserne i:

Nordtest metode 488 'Roof tile underlays: Watertightness - Tent effect'

Der blev foretaget afprøvning for vandtæthed på de to leverede prøver.
...
Som udgangspunkt må der ikke trænge vand igennem materialet, men da påvirkningen under prøvningen vurderes at være kraftigere end under normale forhold under tagmaterialet, anses det for tilladeligt at der trænger 15 g. vand igennem undertaget til de underliggende materialer.

Af prøvningsrapporten fremgår følgende resultat:

Prøve 1: 1212g
Prøve 2: 2400g

5. Konklusion vedr. afprøvning af to styk undertagsemner

Af DUKO's (Dampspærre- og Undertagsklassifikationsordning ApS) hjemmeside fremgår følgende:

Telteffekt
Som beskrevet på duko.dk kan undertagsmaterialer have telteffekt, hvilket betyder at vand løber igennem materialet, når det ligger ovenpå andre materialer, feks. træ eller mineraluld. Problemet ses især hos diffusionsåbne undertagsmaterialer, der er fyldt med små huller, hvor vanddamp skal kunne trænge igennem indefra, men regn- og smeltevand udefra samtidigt skal afvises. Betegnelsen 'telteffekt' refererer til den kedelige erfaring campister kan have med, at et telt kun er vandtæt, så længe teltdugen ikke berøres.
Alle undertagsmaterialer er prøvet for vandtæthed udefra og kan være tætte overfor et vandtryk på flere meter vandsøjle, men nogle af dem har alligevel telteffekt.

DUKO forlanger, at undertagsmaterialer, der skal klassificeres, ikke har telteffekt. Dette dokumenterer leverandørerne ved at få foretaget prøvning af undertagsmaterialerne, således som det er beskrevet i prøvningsmetoden NT Build 488 Roof tile underlays - watertighness - tent effect. Metoden er udgivet af den nordiske samarbejdsorganisation Nordisk Innovations Center under Nordisk Ministerråd.

Ved prøvningsmetoden NT Build 488 prøves materialerne både i frisk tilstand og efter en kunstig, accelereret ældning, der omfatter varmestråling, UV-stråling, vandpåsprøjtning og frysning/optøning. Denne kunstige ældning er vigtig, da det har vist sig, at nogle undertagsmaterialer har telteffekt efter nogen tids brug, selvom de ikke har det i frisk tilstand.
...
På baggrund af ovenstående prøvningsresultat kan det konkluderes, at de to afprøvede undertagsstykker ikke overholder kravene til vandtæthed i henhold til Nordtest metode 488

'Roof tile underlays: Watertightness - Tent effect' og således ikke lever op til de krav DUKO kræver til vandtæthed.

Når det kan konstateres, at der trænger over 1 til 2 liter vand i gennem undertaget ved afprøvningen må det konkluderes, at det afprøvede under tag er utæt."

Klagernes advokat har i brev af 11/10 2013 til nævnet bl.a. anført:

"1. **BAGGRUND**

I 2006 overtog [klagerne] ejendommen beliggende ... Ejendommen er opført i 2002, og taget er udført med et undertag af mærket 'Interproof'.

Sælger fik i forbindelse med overdragelsen udarbejdet en tilstandsrapport **(bilag ...),** og der blev tegnet en 10-års ejerskifteforsikring hos Tryg **(bilag ...).**

Tilstandsrapporten indeholder ingen bemærkninger om undertaget.

I vinteren 2011 opstod der første gang problemer med utætheder i taget, da der trængte vand ind i husets beboelsesrum. Ved brev af 28. februar 2011 **(bilag ...)** afviste Tryg at dække skaden under henvisning til vejrforholdene i tiden omkring skadens opståen.

Tryg anerkendte dog senere at dække udgifter til udbedring af lukning af hulrum under tagstenene, idet man var af den opfattelse, at årsagen til den indtrængende fygesne var, at åbninger ved skotrenderne under tagstenene ikke var lukkede.

I december 2012 oplevede [klagerne] igen, at der trængte vand ind i beboelsesrummene fra loftet/taget. Der blev i den forbindelse afholdt en række besigtigelsesmøder, og Statens Bygge- og Forskningsinstitut (SBi) og Bygge- og Miljøteknik A/S (BMT) blev af Tryg bedt om at foretage en vurdering af årsagen til utæthederne. Det blev konstateret, at der var fejl i monteringen af undertaget omkring skotrenderne, jf. side 3 i BMT's rapport af 22. maj 2013 **(bilag ...).** Tryg dækkede efterfølgende udgifterne til udbedring af den fejlagtige konstruktion.

Der blev herudover udtaget prøver fra forskellige steder på undertaget med henblik på at fastslå, om der - udover den forkerte montering - var fejl ved selve undertaget, der kunne føre til, at der trængte vand ind i beboelsesrummene. Disse prøver blev herefter testet for 'telteffekt'. Ved telteffekt forstås det forhold, at vand løber gennem materialet, når det ligger ovenpå andre materialer.

I BMT's rapport (bilag ...) konkluderes det udtrykkeligt, at [klagernes] undertag har telteffekt og er utæt.

[Klagerne] anmodede herefter Tryg om at dække udgifterne til udbedring af det utætte undertag, hvilket Tryg afviste ved brev af 13. juni 2013 **(bilag ...).**

I e-mail af 4. juli 2013 **(bilag ...)** afviste Tryg igen dækning. Der blev herefter fremsendt endnu et brev til Tryg **(bilag ...),** hvori klagen blev gentaget.

Tryg afviste ved brev af 4. september 2013 **(bilag ...)** igen at dække en udskiftning af undertaget. I afvisningen anføres blandt andet følgende [mine understregninger]:

'Vi finder det således ikke dokumenteret, at telteffekten på undertaget afviger fra, hvad der vil kunne forventes af tilsvarende undertage af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det er således fortsat vores opfattelse, at forholdet omkring undertaget, bortset fra det, som allerede er blevet dækket over ejerskifteforsikringen, ikke udgør en dækningsberettigende skade.

Herudover er det vores opfattelse, at den anførte telteffekt ikke indebærer en nærliggende risiko for skader på ejendommen."

Idet Trygs seneste afvisning ikke har ændret [klagernes] opfattelse af, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, er nærværende klage nødvendiggjort.

2. **KLAGERNES BEMÆRKNINGER**

2.1 **Policens pkt. 3**

Forsikringens dækningsomfang følger af forsikringsbetingelsernes pkt. 3 ...
...
Denne bestemmelse skal læses i sammenhæng med § 5, nr. 1, litra a, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv., hvorefter ejerskifteforsikringen skal dække 'fejl' ved den forsikrede ejendom, som var til stede på overtagelsestidspunktet, og som ikke var nævnt i tilstandsrapporten. Det fremgår af lovforarbejderne, at ejerskifteforsikringen er en kaskolignende forsikring, hvorved købers forsikringsselskab overtager risikoen for blandt andet skjulte mangler ved den erhvervede ejendom, uden at dækningen dog er begrænset til fejl, som i retlig forstand kan kvalificeres som mangler.

For at der skal være dækning under forsikringen, skal der altså være tale om en 'fejl', eksempelvis i form af en skjult faktisk mangel ved bygningen, som nedsætter bygningens værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Såfremt denne betingelse ikke er opfyldt, er forholdet alligevel omfattet, hvis fejlen indebærer en nærliggende risiko for skade.

2.2 **Testresultaterne**

Som nævnt blev der i foråret 2013 udtaget prøver fra undertaget med henblik på at undersøge, om undertaget har 'telteffekt' og er utæt. Det bemærkes, at prøverne blev udtaget fra steder, hvor undertaget stadig var intakt.
...
Som det fremgår, trængte der 100-170 gange mere vand ind end de 15 gram, der maksimalt må løbe igennem, hvis undertaget skulle opfylde kravene for ikke at have telteffekt.

På baggrund af BMT's tests må det anses for godtgjort, at [klagernes] undertag ikke kan opfylde sin funktion ved at holde vand, der måtte trænge ind under tagstenene, ude.
...
2.4 **Vejrforholdenes betydning**

BMT's test udsætter undertaget for en unormalt stor vandpåvirkning, jf. pkt. 2.2 ovenfor, hvoraf det fremgår, at der ved en sådan intensiv vandpåvirkning maksimalt trænger 15 gram vand ind gennem undertaget.

Grænsen på 15 gram udgør et absolut maksimum for den utæthed, undertaget må have i henhold til den anvendte testmetode (Nordtest metode 488), som også før 2004 blev anvendt til at teste undertagsprodukter for telteffekt, jf. i øvrigt nedenfor under pkt. 2.5.3.

De målte værdier for det aktuelle undertag ligger som nævnt langt over denne grænse, og utætheden kan således ikke tilbagevises med henvisning til vejrforholdene, herunder at vejret angiveligt har været '*ganske ekstremt',* og/eller at man ikke kan regne med, at taget er '*100 % tæt under alle forhold",* da der allerede er taget højde for hårde vejrforhold i testmetoden.

2.5 **Undertagets stand i forhold til tilsvarende undertage af samme alder**

2.5.1 Generelt

Som det fremgår af pkt. 2.3, har det under sagen været drøftet, i hvilket omfang DUKO's klassifikationskrav har betydning ved vurderingen af, om skadebegrebet er opfyldt. DUKO er en klassifikationsordning for undertage, som blev indført i 2004 med det formål at sikre, at undertage lever op til sit formål om at holde vand ude fra husrummene.

Det er tilsyneladende Trygs opfattelse, at der samtidig med indførelsen af DUKOsystemet er sket en skærpelse af de forventninger, der med rimelighed kan stilles til undertages tæthed, således at der kan stilles højere kvalitetskrav til et undertag fra 2004 eller senere end til [klagernes] undertag fra 2002. Dette synspunkt kan ikke tiltrædes.

Allerede det faktum, at der er tale om en relativ ny ejendom og undertag (fra 2002), skaber en helt klar formodning for, at en så betydelig utæthed, som der er konstateret ved rapporten fra BMT, udgør en væsentlig afvigelse fra, hvad der må kunne forventes af tilsvarende, jævnaldrende undertage.

Herudover ses en række konkrete forhold vedrørende Interproof-undertage, som yderligere bestyrker denne formodning.

2.5.2 Bygma meddelelse fra 2013

I løbet af det seneste år har der været stor mediebevågenhed på netop utætte undertage af mærket Interproof. Det er blandt andet kommet frem, at et stort antal husejere har oplevet utætheder ved Interproof-undertage, og at distributøren har modtaget et stort antal reklamationer herom.

Bygma-koncernen, der via et datterselskab markedsførte Interproof-undertagene, har i denne forbindelse udsendt en meddelelse **(bilag ...),** hvori det anerkendes, at der kan være fejl på undertage fra perioden 2002-2006. Det oplyses blandt andet [min understregning]:

> *'... vi har helt konkret haft 160 reklamationssager på landsplan, hvoraf de 90 kunne relateres direkte til en fejl i relation til undertaget.'*

Distributøren anerkender altså, at en stor del af disse reklamationer (90 ud af 160) er berettigede, og Bygmas meddelelse er derfor et klart udtryk for, at hvis et Interproofundertag fra 2002 er utæt, så er det uforeneligt med den standard, man med rette kan forvente for tilsvarende undertage af samme alder.

2.5.3 Interproof-vejledning (2001) og rapport fra Byggforsk (2000)

Af den vejledning fra 2001, der fulgte med Interproof-undertage **(bilag ...),** fremgår det blandt andet, at Interproof-undertage skal være vandtætte, ikke må have nogen telteffekt og er ældningsbestandige i minimum 50 år.

Af vejledningen fremgår det desuden, at Interproof-undertage er testet i henhold til 'SBI Nordtest'. Som nævnt er dette den samme test, som det relevante undertag blev udsat for i foråret 2013, og som undertage i dag skal leve op til for at opnå klassifikation. Retningslinjerne for Nordtest metode 488 er vedlagt **(bilag ...).**

Kriteriet vedrørende ældningsbestandighed ses ligeledes af rapport af 27. oktober 2000 fra Norges byggeforskningsinstitut, Byggforsk, vedrørende Interproof-undertage **(bilag ...).**

2.5.4 Undertaget adskiller sig fra jævnaldrende undertage

Bilag ...-... er alle udtryk for, hvilke krav der kan stilles til et undertag fra 2002. Det fremgår, at standarden for Interproof-undertages tæthed ikke var ringere i 2002, end den er i dag. Det er derfor ikke korrekt, når Tryg begrunder sin afvisning med, at [klagerne] ikke kan forvente, at undertaget lever op til DUKO's klassifikationskrav.

BMT's rapport beviser, at [klagernes] undertag er utæt, har en betydelig telteffekt, og derfor ikke er i nærheden af at have en ældningsbestandighed på 50 år (endsige 20 år). Dette er uforeneligt med de krav, som man i henhold til bilag ...-... kan stille til tilsvarende undertage.

Det må herefter anses for godtgjort, at det utætte undertag udgør en fejl ved bygningen, som man ikke må forvente af tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

2.6 **Væsentlig nedsættelse af ejendommens værdi**

Henset til at det pågældende undertag er oplagt på hele tagkonstruktionen, er der tale om en fejl af et så væsentligt omfang, at det må formodes, at bygningens værdi i væsentlig grad er blevet forringet, idet det ikke vil være muligt at sælge huset i sin nuværende tilstand, uden der skal ske fradrag i købssummen for det utætte undertag. Der er derfor tale om et dækningsberettiget forhold i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.

2.7 **Risiko for yderligere skader**

I øvrigt kan de konstaterede, væsentlige utætheder ikke føre til anden konklusion, end at der består en nærliggende risiko for vandskader på andre bygningsdele, såfremt der igen trænger fygesne mv. ind i tagkonstruktionen. Det må desuden antages, at denne risiko forøges i takt med, at årene går, og taget kommer tættere på udløbet af sin levetid. Det kan heller ikke afvises, at nogle af de tidligere vandskader i husets beboelsesrum er blevet forværret som følge af undertagets væsentlige utætheder, uanset at konstruktionsfejl har været en medvirkende skadeårsag hertil.

3. **SAMMENFATNING**

På baggrund af de betydelige utætheder, der blev konstateret ved det aktuelle undertag i forbindelse med de udførte tests, står det klart, at undertaget ikke kan opfylde sit formål om at holde vand og sne, der måtte trænge ind i tagkonstruktionen, væk fra bygningens øvrige konstruktioner og beboelsesrum.

Distributøren af Interproof-undertagene har så sent som i 2013 erkendt, at en række Interproof-undertage fra 2002-2006 er mangelfulde. Hertil kommer, at vejledninger og rapporter fra før 2002 indikerer, at Interproof-undertage som minimum bør have den samme grad af tæthed, som kræves i dag. Dermed lever [klagernes] undertag ikke op til det, man med rette kan forvente af tilsvarende undertage fra samme periode. Yderligere er risikoen for skader på øvrige bygningsdele væsentligt forøget i forhold til, hvis undertaget havde levet op til de ovennævnte standarder.

Der er tale om et forhold, der i ikke uvæsentlig grad forringer bygningens værdi, og forholdet er efter [klagernes] opfattelse omfattet af skadebegrebet i betingelsernes pkt. 3, således at Tryg er forpligtet til at dække udgifterne til udskiftning af undertaget."

Selskabet har i brev af 28/10 2013 til nævnet bl.a. anført:

Kort sagsresume.
Den 23. februar 2011 eller næsten 5 år efter overtagelsen af ejendommen anmelder vores kunde, at der er sket vandindtrængning via ejendommens tag. Forholdet blev samtidig anmeldt til vores kundes villaforsikring.

Af telefonreferat med vores kundes rådgiver fremgår det, at årsagen til vandindtrængningen skal søges i forhold omkring skotrenden.

Vi anmoder vores taksator om at foretage en besigtigelse af ejendommen, hvilket vi underretter vores kunde om den 24. februar 2011.

Den 28. februar 2011 sender vores taksator et brev til vores kunde, hvoraf det blandt andet fremgår, at forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Baggrunden herfor er blandt andet, at skotrenden vurderes at være opført efter de regler, der var på daværende tidspunkt, at undertaget ikke afviger fra tilsvarende undertage, og at det ikke vurderes, at der er nærliggende risiko for skader på ejendommen, som følge af undertagets art og opbygning.

Den 23. marts 2011 sender vores kunde en e-mail, hvor der rykkes for svar, efter at vores taksator havde besigtiget tagkonstruktionen for anden gang.

Samme dag meddeler taksator, at der er foretaget en genbesigtigelse den 11. marts 2011 sammen med kundens rådgiver, og ved denne besigtigelse kunne det konstateres, at der var mangler ved afslutningen af tagstenene ved skotrenden, hvorfor der blev givet dækningstilsagn til lukning af disse huller.

Den 9. august 2011 betaler vi 6.290 kr., til dækning af dette arbejde excl. den policemæssige selvrisiko.

Herefter ligger sagen stille indtil den 19. december 2012, hvor vores kunde oplyser, at der igen er trængt vand ind ved kontoret, der er placeret under skotrenden.

Den 23. maj 2013 modtager vi kopi af BMT rapport, samt kopi af prøvetagningen fra SBI.

Af denne rapport fremgår det blandt andet, at der kunne konstateres huller i undertaget omkring skotrenden, idet undertaget var fastgjort med klamper. På baggrund af disse oplysninger gav vi dækningstilsagn til udskiftning af undertaget omkring skotrenden; men måtte fastholde, at der i øvrigt ikke var tale om en dækningsberettigende skade i relation til resten af undertaget.

Den 25. maj 2013 modtager vi en e-mail fra vores kunde, hvor denne meddeler, at de ikke er enige i vores vurdering, og vores taksator meddeler samme dag, at sagen herefter er overgivet til skadeafdelingen.

Den 29. maj 2013 modtager vi regning på 111.312,50 kr. for udskiftning af undertaget i det område, som vi har anerkendt, og den 6. juni 2013 anviste vi beløbet til kundens reparatør.

Vores skadeafdeling sender den 4. juli 2013 en e-mail til kunden, hvor det fastholdes, at forholdet omkring selve undertaget ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Den 19.juli 2013 klager vores kundes advokat til Kvalitetsafdelingen, hvilken vi besvarer den 4. september 2013.

Af denne besvarelse fremgår det blandt andet, at der ikke er konstateret nævneværdige tegn på opfugtninger andre steder, end der hvor undertaget beviseligt var utæt, og hvor der er givet dækningstilsagn til.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at undertaget generelt er i en sådan stand, at det udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Endvidere er det efter vores opfattelse ikke påvist, at undertagets stand udgør en nærliggende risiko for skader, henset til, at vandindtrængningen alene er sket under særlige vejrforhold, og alene har kunnet konstateres ved skotrenden, hvor det er anerkendt, at undertaget skal udbedres/skiftes.

Samtidig meddeler vi kundens advokat, at ejerskifteforsikringen ikke omfatter juridisk bistand til kunden, hvorfor en eventuel honorarnota ikke vil kunne imødekommes.

Herefter indbringer kundens advokat sagen for Ankenævnet.

Ejendommen
Der er tale om en traditionel opført ejendom fra 2002, med undertag af mærket Interproof.

...

Argumentation.
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at vores kunde overtog ejendommen den 1. marts 2006, og med ikrafttræden samme dag tegnede ejerskifteforsikring hos os med betingelserne 0405.

Ejendommen er opført i 2002, og undertaget vurderes til at være fra ejendommens opførelse.

Den 23. februar 2011 eller næsten 5 år efter overtagelsen af ejendommen, anmelder vores kunde telefonisk, at der er kommet fygesne ind på loftet af ejendommen, forholdet var blevet anmeldt til vores kundes Villaforsikring den 20. februar 2011.

Af de foreliggende vejrinformationer fremgår det, at der omkring denne dato var kraftig snefygning også i det område, hvor vores kundes ejendom befinder sig.

Den 28. februar 2011 sender vi et brev til vores kunde, hvor vi meddeler, at forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, idet der ikke er dokumenteret forhold, der opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Den 11. marts 2011 genbesigtiger vores taksator ejendommen sammen med vores kundes tømrer, og i den forbindelse konstateres det, at åbningerne under tagstenene ved skotrenden ikke er lukkede, og der tilbydes dækning for lukning af disse åbninger. Den 8. august 2011 modtager vi kopi af faktura for udbedringen af dette forhold, og dagen efter anviser vi vores del af fakturaen til vores kunde.

Den 19. december 2012 retter vores kunde på ny henvendelse til os, idet der igen er konstateret vandindtrængning på ejendommen.

Omkring denne dato, er der ligeledes konstateret voldsom fygesne i området, og det efterfølgende tøvejr, som satte ind kort efter fygesneen medførte vandskader på ejendomme.

I forbindelse med denne anmeldelse lader vi BMT foretage en besigtigelse af tagkonstruktionen, og af deres rapport, der er udarbejdet den 22. maj 2013 fremgår det blandt andet at det ved besigtigelsen den 6. februar 2013, af tagrummet over det sted, hvor der var konstateret vandindtrængning blev konstateret, at der var huller i undertaget ved skotrenden.

Ved besigtigelsen den 19. februar 2013 var betontegIsten fjernet i området ved skotrenden, Det kunne konstateres, at der var flere huller i undertaget ved skotrenden, og ved vandprøve kunne det ses, at der trængte vand ind i tagrummet.

På den baggrund gav vi dækningstilsagn til dækning af omkostningerne ved udskiftning af undertaget i området omkring skotrenden.

Samtidig blev der foretaget en test af undertaget, og denne test viste ifølge rapporten, at undertaget ikke lever op til DUKO's klassifikation for så vidt angår telteffekten, og det er på denne baggrund, at vores kunde ønsker erstatning for udskiftning af undertaget.

Vedrørende dette skal vi indledningsvis henlede opmærksomheden på, at DUKO ikke var etableret i 2002, hvor undertaget blev lagt op.

Som det fremgår af DUKO's hjemmeside blev DUKO først etableret i 2004, og baggrunden for etableringen af DUKO var, at en undersøgelse fra BvB dokumenterede ud af 674 renoverede tage i perioden 1997 til 2002 var der fejl i 71 % af undertagene.

Da vores kundes undertag er oplagt før etableringen af DUKO, og dermed også forud for klassificering efter DUKO, er det vores opfattelse, at det ikke nødvendigvis kan forventes, at undertaget lever op til de klassifikationer, der er fastsat af DUKO.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at telteffekten på undertaget afviger fra, hvad der vil kunne forventes af tilsvarende undertage af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det er således fortsat vores opfattelse, at forholdet omkring undertaget, bortset fra det, som allerede er blevet dækket over ejerskifteforsikringen, ikke udgør en dækningsberettigende skade.

Herudover er det vores opfattelse, at den anførte telteffekt ikke indebærer en nærliggende risiko for skader på ejendommen.

Vi har i den forbindelse blandt andet lagt vægt på, at vores kunde havde ejet ejendommen i næsten 5 år, inden forholdet omkring vandindtrængning blev anmeldt, samt at denne vandindtrængning var forårsaget af kraftig fygesne, som også blev omtalt i medierne.

Anden gang, der konstateredes vandindtrængning var ligeledes efter kraftig fygesne med efterfølgende tøvejr.

Samtidig kan vi konstatere, at der ved besigtigelserne var konstateret utætheder i undertaget ved skotrenden, hvilket efter vores opfattelse var årsagen til vandindtrængningen i ejendommen.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at det netop er i rummene under skotrenden, at vores kunde har konstateret vandindtrængning i ejendommen

Det er yderligere vores opfattelse, at havde telteffekten generelt været et problem på vores kundes ejendom, ville der have været vandindtrængninger tidligere, og tagrummet, herunder spærene ville have båret mere præg af opfugtning end de gør.

Herudover fremgår det af betingelsernes pkt. 4.2, at forsikringen ikke dækker ulovlige byggningsindretninger, medmindre der på grund af ulovligheden er konstateret en skade eller er nærliggende risiko for skade, som defineret i betingelsernes pkt. 3.

Hvis klassificeringen efter DUKO havde været lovgivning, er det vores opfattelse, at der ikke er ført dokumentation for, at den manglende efterlevelse af klassificeringen på grund af telteffekten har medført skade på ejendommen eller indebære en nærliggende risiko for skade på ejendommen.

Vi skal dog for god ordens skyld pointere, at det ikke kan forventes, at et undertag fra før eksistensen af klassificering efter DUKO kan eller skal leve op til denne klassifikations præmisser.

Tilsvarende gælder hvis undertaget ikke lever op til de specifikationer, som leverandøren har beskrevet. Disse specifikationer er ikke lovgivning, men hvis de blev betragtet som dette skulle afvigelsen i forhold til specifikationerne have medført en skade, for at der er tale om et dækningsberettigende forhold.

Som anført tidligere finder vi det ikke dokumenteret, at telteffekten har medført en skade, eller at der er nærliggende risiko for skader alene grundet telteffekten.

Ud fra det foreliggende finder vi det således ikke dokumenteret, at undertaget, efter de reparationer, som er udført ikke vil kunne leve op til den funktion, som et undertag skal have i den resterende del af undertagets levetid.

I den forbindelse kan vi oplyse, at den normale levetid for denne type undertag er på omkring 20 år, og det er fortsat vores opfattelse, at vi ved at betale for reparation af undertaget, hvor det er konstateret utæt, har opfyldt den retslige forpligtigelse, der er på ejerskifteforsikringen.

Hvis vores kunde konstaterer eller dokumenterer nævneværdig vandindtrængning grundet telteffekten på undertaget, er vi naturligvis indstillet på at genoptage sagsbehandlingen.

For god ordens skyld skal vi gøre opmærksom på, at ejerskifteforsikringen ikke omfatter omkostninger til juridisk bistand for vores kunde, hvorfor vi ikke vil kunne imødekomme en eventuel honorarnota fra kundens advokat.

"

Hertil bemærker klagernes advokat i brev af 28/11 2013 til nævnet bl.a.:

"1. **SUPPLERENDE BEMÆRKNINGER**

1.1 **Undertaget udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand**

1.1.1 Ejerskifteforsikringen skal dække skjulte fejl (skader). ved ejendommen
Som det fremgår af pkt. 2.1 i klagen af 11. oktober 2013, skal ejerskifteforsikringen dække skjulte fejl, hvis sådanne fejl udgør en nævneværdig nedsættelse af bygningens værdi. Den pågældende fejl behøver ikke at have medført yderligere skader på

ejendommen eller have karakter af en overtrædelse af en bindende forskrift, men udgør i sig selv en skade på den forsikrede ejendom.

Dette bekræftes blandt andet af Østre Landsrets afgørelse i FED.2011.75 Ø, hvor en forsikringstager fik medhold i sit synspunkt om, at et tag, der på grund af nogle fejlproducerede tagplader var af væsentlig ringere kvalitet end det forventelige, udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

...

1.1.3 Ejendommens værdi er nedsat nævneværdigt

Såfremt [klagernes] hus skulle sælges i dag, ville der selvsagt skulle ske fradrag for den værdiforringelse af ejendommen, som det utætte undertag udgør.

Som dokumentation for at der er tale om et forhold, som nedsætter ejendommens værdi nævneværdigt, fremlægges som **bilag ...** tilbud af 26. november 2013 på udskiftning af undertag. Dette tilbud er afgivet af den samme tømrer, som Tryg anvendte til at forestå de reparationer, som blev foretaget på taget i 2011 og 2012, og som er beskrevet i Trygs brev af 28. oktober 2013.

Prisen for udskiftning af undertaget er DKK 94.640,00 ekskl. moms, dvs. DKK 118.300,00 inkl. moms, hvilket altså er det beløb, som [klagerne] er berettiget til i forsikringsdækning hos Tryg."

Selskabet har i brev af 9/9 2013 til nævnet bl.a. anført:

"At en ejerskifteforsikring skal tage udgangspunkt i definitionen af skader, og ikke skjulte fejl fremgår blandt andet af nævnets kendelse nr. 63.650.

Ud fra de foreliggende oplysninger er det fortsat vores opfattelse, at udskiftning af undertaget, hvor der ikke tidligere er konstateret vandindtrængning, som følge af fejloplæg af undertaget, ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

I dette afsnit henviser vores kundes advokat til Østre Landsrets dom gengivet i FED 2011.75, for derigennem at dokumentere, at der ikke behøver at være sket en skade, for at ejerskifteforsikringen skal dække. Kopi af dommen vedlægges.

Som det fremgår af dommen, blev det i den sag konstateret, at tagplader var smuldrende, samt at omfanget af dette var større end forventet. Der var således i domssagen sket en skade, idet tagpladerne smuldrede.

Det er vores opfattelse, at den nævnte dom ikke underbygger advokatens opfattelse.

Vedrørende pkt. 1.2.1
Det fastholdes, at der ikke er konstateret vandindtrængning eller skader som følge af den anførte telteffekt på undertaget

...

Vedrørende pkt. 1.1.3.
Vores kundes advokat anfører, at ejendommens værdi er nedsat idet der vil skulle ske fradrag ved en eventuel handel af ejendommen.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at den værdi, der omtales i betingelserne, er udtryk for bygningens værdi for køberen, men ikke dens salgsværdi i tilfælde af

salg af ejendommen. Salgspriser er konjunkturafhængige og vil derfor ændre sig med tiden. Dette betyder, at ejendommens værdi hele tiden vil ændre sig afhængig af udbud og efterspørgsel på den faste ejendom. En ejendoms eventuelle salgsværdi er derfor ikke et afgørende moment set i forhold til vurderingen af, hvorvidt et byggeteknisk forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har i kendelserne 72.083 og 77.209 netop fastslået at begrebet ejendommens værdi ikke er udtryk for salgsværdien.

Tilsvarende dokumenterer det fremsendte tilbud ikke, at bygningens værdi er nævneværdigt nedsat. Herudover har vi ingen kommentarer til tilbuddet."

Klagernes advokat er fremkommet med yderligere bemærkninger i brev af 7/1 2014 til nævnet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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

...

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3."

Nævnet har gennemset de forelagte fotos af taget.

14. 85.214

Nævnet udtaler:
Nævnet finder at måtte lægge til grund, at der er konstateret vandindtrængning i området ved skotrenden, som skyldes huller i undertaget, og at åbningerne under tagstenene ikke var lukkede. Selskabet har bekostet udbedring af disse forhold.

Da der ikke er konstateret anden skade på tagkonstruktionen som følge af den telteffekt på undertaget, der er påvist ved undersøgelsen foretaget af Bygge- og Miljøteknik A/S, finder nævnet, at det ikke er godtgjort, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand eller udgør en nærliggende risiko herfor. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække en udskiftning af hele undertaget.

Nævnet bemærker i øvrigt, at selskabet er indstillet på at genoptage sagen, såfremt klagerne skulle konstatere nævneværdig vandindtrængning på grund af telteffekten.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen