Ankenævnet for Forsikring

Den 8. september 2014 blev i sag nr. 85413:

xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xxx xxxxxxx
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 tegnet en ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. Hun klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for 5 anmeldte forhold ved tag, tagkonstruktion og undertag på det forsikrede hus.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til forsikringens skadebegreb.

Det forsikrede hus er fra 1924. Forsikringen trådte i kraft den 1/9 2004 for en 10-årig periode på baggrund af en tilstandsrapport af 9/2 2004, hvoraf bl.a. fremgår:

"

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***8.0 Tagkonstruktion***			
	8.3 Skotrender/inddækninger	*K3*		*Inddækning under ovenlysvindue ligger ikke tæt til tagbelægning. Der er risiko for indtrængning af fygesne.*
	8.4 Hætter/aftræk	*K1*		*Aftrækskanaler i loftrum er uisolerede med risiko for kondensfugt til følge.*
	8.10 Undertag/understrygning	*K3*		*Gennemføring ved aftrækshætter og skorsten i undertag er ikke tætsluttende.*
	8.16 Bemærkninger til skorsten	*K1*		*Renselem på skorsten til pejs er demonteret. Der er trukket kabler i skorsten.*


Skorstensoverflade i tagrum er mørnet og nedslidt og er med ældre løbesodsmisfarvninger. Enkelte revner ses.

"

Af notat af 14/1 2013 fra klagerens bygningskonstruktør fremgår bl.a.:

"Der er d.d. udført besigtigelse af undertag i tagrum på ..., grundet vandskader ved skunklem i badeværelse på 1. sal samt ved lysninger og vinduesplade i spisestue.
Der er tidligere konstateret blank vand på flere spær ved kippen og ned til skunken.

Der er ved renovering af tag udført opretning af spær og udlægning af undertag som banevare. Der er udført oplægning af tagsten på lægter og afstandslister samt rygning lagt i mørtel, der dog ikke kan beskrives, da det ikke er muligt af besigtige.

Følgende fejl/mangler kan noteres ved udførelsen af undertaget:

- der er ikke indlagt en understøtningslægt i kippen for samling af undertaget
- der er ikke monteret ventilationsstudse i undertaget ved kippen
- inddækning ved skorstenene er udført forkert, eller slet ikke udført.
- enkelte huller
- inddækning ved ventilationshætter er ikke udført efter forskrifterne"

Af notat af 17/4 2013 fra klagerens bygningskonstruktør fremgår bl.a.:

"Jeres taksator er noget frem til, at årsagen til problemet skyldes fygesne der er trængt ind på loftet, og da det smeltede, løb vandet ned langs spær og videre ned i stueetagen.
Det stemmer dog ikke over ens med det billede der ses på stedet, hvor det er tydeligt at se, at vandet løbet ned langs spær helt fra kippen.

Der skrives i brevet 'Der er ikke sket skade på ejendommen på grund af, at der mangler en understøtningslægte i kip'.
Det er dog her min kommentar må falde, da jeg mener at *det* er den egentlige årsag til fugtskaderne.

Jeg fastholder, at undertaget er udført forkert. Undertaget skulle have været understøttet af en bærelægte, som jeg også tidligere har påpeget.
Denne bærelægte er tænkt placeret i kippen for at sikre, at undertaget ikke bliver revet i stykker ved vindpåvirkning, og undertaget vil derfor ikke have den evne til at lede vand væk der er tiltænkt."

I brev af 19/12 2013 til nævnet fra selskabet hedder det bl.a.:

"**Ejendommen**
Der er tale om en murermester villa fra 1924, med tegltag oplagt i 2001 ifølge salgsopstillingen.
...
Argumentation
Vores kunde overtager ejendommen den 1. september 2004, og anmelder den 27. december 2012, eller mere end 8 år efter overtagelsen af ejendommen, at der er sket vandindtrængning, og det er vores kundes opfattelse, at dette skyldes fejl og mangler ved undertaget.

Netop omkring julen 2012 var der et forholdsvis ekstremt vintervejr med megen fygesne.

Ejendommens undertag må formodes oplagt i forbindelse med udskiftningen af tegltaget i 2001, og der er tale om et diffusionsåbent undertag, og et sådant undertag kan fuldt ud modstå en ekstra ordinær belastning fra fygesne eller smeltevand/slagregn, der presses ind på undertaget visa tagbelægningen.

Vedrørende pkt. 1. kiplægte.
Vores kundes rådgiver er af den opfattelse, at der i kippen af loftrummet skulle mangle en kiplægte, samt at dette er et dækningsberettigende forhold, der har medført indtrængning af vand på ejendommen.

Tegl 36, der er murerfagets anvisning på, hvorledes tage med tagsten lægges korrekt, beskriver 2 løsninger ved kippen, idet der er en løsning med oplægning af kiplægte og en oplægning uden kiplægte.

Løsningen med kiplægte er anbefalet i de tilfælde, hvor rygningen ikke er lagt i mørtel; mens der i forbindelse med rygninger lagt i mørtel ikke er beskrevet en kiplægte.

Vores taksator oplyser endvidere, at hvis der oplægges en kiplægte ved rygninger med mørtel, kan der være risiko for, at lægten vil opfugtes og rådne.

Ud fra det foreliggende finder vi det ikke dokumenteret, at det er en mangel, at der ikke er oplagt en kiplægte i forbindelse med den konkrete tagkonstruktion.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at fraværet af kiplægten afviger fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere finder vi det ikke dokumenteret, at fraværet af kiplægten har medført vandindtrængning i ejendommen, eller indebærer en nærliggende risiko for vandindtrængning i ejendommen.

Ved vores besigtigelse var der ikke i tagrummet tegn på opfugtning eller vandindtrængning, ligesom der ikke kunne konstateres skimmelsvamp.

Det er således vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning for dette forhold.

Af betingelsernes pkt. 4.2 fremgår det blandt andet, at forsikringen ikke omfatter ulovlig bygningsindretning, medmindre ulovligheden har medført en skade.

Dette indebærer med andre ord, at hvis det må lægges til grund, at fraværet af kiplægten ikke er i overensstemmelse med de regler, der er for oplægning af taget, er det en forudsætning for dækning over den tegnede ejerskifteforsikring, at fraværet af kiplægten har medført en skade på ejendommen, eller indebærer nærliggende risiko for skade på ejendommen.

Som det fremgår af ovenstående finder vi det ikke dokumenteret, at fraværet af kiplægten har medført en skade eller indebærer en nærliggende risiko for skader på ejendommen, hvorfor vi ligeledes af denne grund ikke kan tilbyde dækning over forsikringen.

Ad pkt. 2 udluftningsstudse i undertaget.

Ved vores besigtigelse kunne der ikke konstateres tegn på forhøjet fugt, skimmel eller lignende, der kunne indikere manglende eller mangelfuld ventilation.

Tagbelægningen består efter det oplyste af vingetagsten, og rygning lagt i mørtel.

I henhold til Tegl 36, er der ikke krav om ventilationsstudse i undertag ved kip, og vi finder det derfor ikke dokumenteret, at udførelsen af undertaget i relation til udluftningsstudse afviger fra, hvorledes man opførte tage på tidspunktet for uskiftning af tagbelægningen.

Henset til, at der ikke i forbindelse med besigtigelsen kunne konstateres tegn på forhøjet fugt, skimmel eller lignende, finder vi det endvidere ikke dokumenteret, at fraværet af udluftningsstudse indebærer en nærliggende risiko for skader på ejendommen.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at ejendommens tagkonstruktion efter det oplyste er udskiftet for omkring 12 år siden, og hvis der var problemer med ventilationen ved kippen ville dette have givet sig udtryk i form af forhøjet fugt. Dette kunne ikke konstateres.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at fraværet af udluftningsstudse opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning for dette forhold.

Ad pkt. 3 Inddækning af skorsten ved undertaget
Ved vores besigtigelse kunne det konstateres, at inddækningen af undertaget ved skorstenen ikke er udført korrekt eller slet ikke er udført.

Af den tilstandsrapport, der lå til grund for vores kundes køb af ejendommen i 2004 fremgår følgende vedrørende inddækning ved undertaget.

8.10 Undertage/understrygning	(K3)	Gennemføring ved aftrækshætter og skorsten i undertag er ikke tætsluttende.

Den bygningssagkyndige har således allerede i februar 2004 konstateret og beskrevet, at gennemføringen af undertaget ved skorstenen ikke er tætsluttende, og givet forholdet karakteren K3.

Karakteren K3 beskriver kritiske skader, der medfører, at bygningsdelens funktion vil svigte inden for overskuelig tid, og dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

Den bygningssagkyndiges beskrivelse af forholdet, nemlig at undertaget ikke er tætsluttende ved skorstensgennemføringen er præcis det samme, som vi kunne konstatere ved vores besigtigelse af ejendommen.

I henhold til betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring dækker forsikringen ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Da beskrivelsen er i overensstemmelse med det der kunne konstateres ved vores besigtigelse af ejendommen er forholdet ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning for udbedringen af dette forhold.

Ad pkt. 4 enkelte huller i undertaget
Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at der kunne konstateres enkelte huller i undertaget.

På tidspunktet for anmeldelsen af forholdet var undertaget omkring 11 år gammelt, og efter de foreliggende oplysninger er der ikke konstruktionsmæssige eller opførelsesmæssige fejl ved undertaget.

Det er vores opfattelse, at der er risiko for, at der kan opstå enkelte huller i undertag af samme alder, og det er derfor vores opfattelse, at lapning af sådanne huller med egnet undertagstape må betragtes som almindelig vedligeholdelse af undertaget.

Det er således vores opfattelse, at de enkelte huller, der er konstateret i undertaget ikke afviger fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende undertage af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Eller med andre ord er det vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Herudover finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet var til stede ved vores kundes overtagelse af ejendommen.

Vi har i den forbindelse blandt andet lagt vægt på, at vores kunde har ejet ejendommen i mere end 8 år inden forholdet blev anmeldt til os, samt at der ikke er tegn på forhøjet fugt eller skimmel i tagrummet, hvilket ville have været tilfældet, hvis forholdet havde været til stede ved overtagelsen.

I henhold til betingelserne for den tegnede forsikring er det en forudsætning for dækningen, at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen

De vi ikke finder det dokumenteret, at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen kan vi ligeledes af denne grund ikke tilbyde dækning for lapning af hullerne.

Ad 5. inddækning af undertaget ved ventilationshætterne.
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at det ved besigtigelsen kunne konstateres, at inddækning af aftrækshætterne ved undertaget ikke er udført korrekt.

Af den tilstandsrapport, der lå til grund for vores kundes køb af ejendommen i 2004 fremgår følgende vedrørende inddækning ved undertaget.

8.10 Undertage/understrygning	(K3)	Gennemføring ved aftrækshætter og skorsten i undertag er ikke tætsluttende.

Den bygningssagkyndige har således allerede i februar 2004 konstateret og beskrevet, at gennemføringen af undertaget ved aftrækshætterne ikke er tætsluttende, og givet forholdet karakteren K3

Karakteren K3 beskriver kritiske skader, der medfører, at bygningsdelens funktion vil svigte inden for overskuelig tid, og dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

Den bygningssagkyndiges beskrivelse af forholdet, nemlig at undertaget ikke er tætsluttende ved skorstensgennemføringen er præcis det samme, som vi kunne konstatere ved vores besigtigelse af ejendommen.

I henhold til betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring dækker forsikringen ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Da beskrivelsen er i overensstemmelse med det der kunne konstateres ved vores besigtigelse af ejendommen er forholdet ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning for udbedringen af dette forhold."

Vedlagt brev af 12/2 2014 til nævnet har klagerens advokat fremsendt notat af 6/2 2014 fra klagerens bygningskonstruktør, hvoraf bl.a. fremgår:

"I svaret fra det indklagede selskab skrives der følgende:

Vedr. pkt. 1
' Vores kundes rådgiver er af den opfattelse, at der i kippen af loftrummet skulle mangle en kiplægte, samt at dette er et dækningsberettigende forhold, der har medført indtrængning af vand på ejendomme.'

Tegl 36, der er murerfagets anvisning på, hvorledes tage med tagsten lægges korrekt, beskriver 2 løsninger ved kippen, idet der er en løsning med oplægning af kiplægte og en oplægning uden kiplægte.'

Svar:
Det er korrekt, at Tegl 36 beskriver to rygningsløsninger, men det er kun løsningen med kiplægte der korrekt, hvis rygningsstenene lægges i mørtel, hvilket er tilfældet i denne sag.
Kiplægten skal altid benyttes når rygningsstene lægges i mørtel, ellers vil undertaget forvitre over rygningen ved spærene.

'Vores taksator oplyser endvidere, at hvis der oplægges en kiplægte ved rygninger i mørtel, kan der være risiko for, at lægten vil opfugtes og rådne.'

Svar:
Taksatoren må have forvekslet kiplægte og rygningslægte. Når der tales om kiplægte, menes der en lægte der monteres **under** spærene for fastholdelse af undertaget. Rygningslægten benyttes når rygningsstenene ikke lægges i mørtel. Der er på [klagerens] hus ikke benyttet rygningslægte men kun mørtel, der er derfor ikke nogen lægte der kan rådne.

'Vi finder det således ikke dokumentet, at fraværet af kiplægten afviger fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelighed god vedligeholdelsestand.'

Svar:
Tegl 39, August 1999 var den gældende vejledning da taget blev oplagt. Den fraviger ikke løsningen vedr. rygning, i forhold til gældende vejledning i dag.

'Ved vores besigtigelse var der ikke i tagrummet tegn på opfugtning eller vandindtrængning, ligesom der ikke kunne konstateres skimmelsvamp.'

Svar:
Det kunne ved besigtigelse konstateres, at der var løbet vand ned ad spærene fra kippen helt ned i skunken. [Klageren] kunne ligeledes efter besigtigelse fremvise en video, hvor det

kunne konstateres, at der løber blankt vand ned ad spærene. Man kan ikke fastslå, at hvis der ikke er synlig skimmelsvamp, så har der heller ikke været vandindtrængning.

Jeg fastholder, at undertaget er udført forkert. Undertaget skulle have været understøttet af en kiplægte, som jeg også tidligere har påpeget.
Denne kiplægte er tænkt placeret i kippen for at sikre, at undertaget ikke bliver påført skade ved vindpåvirkning, og undertaget derfor ikke vil have den evne til at lede vand væk der er tiltænkt."

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."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder fotos.

Nævnet udtaler:

Kiplægte/rygningslægte/bærelægte/understøtningslægte

Det fremgår af klagerens bygningskonstruktørs notat af 17/4 2013, at det er hans opfattelse, at den egentlige årsag til fugtskaderne, er, at der mangler en understøtningslægte i kip. Selskabet har i sit brev af 19/12 2013 til nævnet oplyst, at klageren den 27/12 2012 anmeldte, at der var sket vandindtrængen. Selskabet har endvidere oplyst, at der ved besigtigelsen af tagrummet ikke kunne konstateres tegn på opfugtning eller vandindtrængning.

Nævnet bemærker, at det fremgår af tilstandsrapporten, at inddækning under ovenlysvindue ikke ligger tæt til tagbelægning, at aftrækskanaler i loftrum er uisolerede, og at gennemføring ved aftrækshætter og skorsten i undertag ikke er tætsluttende.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at en manglende bærelægte har medført, at bygningens værdi eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand – eller at der er nærliggende risiko for skade. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Nævnet finder i relation til dette klagepunkt anledning til at bemærke, at nævnets vurdering er foretaget på det foreliggende skriftlige grundlag, og at det ikke kan udelukkes, at en nærmere bevisførelse ved en domstol kan føre til et andet resultat.

Udluftningsstudse i undertaget

Det fremgår af selskabets brev af 19/12 2013, at tagbelægningen på det forsikrede hus består af vingetagsten, og at der ikke er konstateret tegn på forhøjet fugt, skimmel eller lignende i tagrummet. På det foreliggende grundlag finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er tale om et dækningsberettigende forhold. Nævnet har herefter ikke mulighed for at kritisere selskabets afgørelse.

Inddækning af skorsten og aftrækshætte ved undertaget

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 8.10, at gennemføring af aftrækshætter og skorsten i undertag ikke er tætsluttende. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold går ud over, hvad hun måtte kunne forvente på baggrund af det oplyste om anmærkningerne i tilstandsrapporten. Nævnet finder således ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Huller i undertaget

Selskabet har bl.a. anført, at hullerne er opdaget ca. 8 år efter klagerens overtagelse af ejendommen, og at lapning med undertagstape er at anse som almindelig vedligehol-

delse. Endvidere har selskabet oplyst, at der ikke er konstateret tegn på forhøjet fugt, skimmel eller lignende.

Efter sin gennemgang af sagen – herunder oplysningen om anmeldelsestidspunktet og undertagets alder – finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var tale om en dækningsberettigende skade – eller at der var nærliggende risiko herfor. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels