Ankenævnet for Forsikring

Den 4. februar 2015 blev i sag nr. 86519:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. De klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et nyt undertag.

Selskabet har henvist til, at forsikringens skadebegreb ikke er opfyldt.

Den forsikrede ejendom har kælder, stue og 1. sal og er opført i 1945. Klagerne overtog ejendommen den 1/8 2004 på baggrund af en tilstandsrapport af 10/5 2004.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

"Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	8.0 Tagkonstruktion		
	8.12 Isolering	K2	Isolering over hanebånd i oprindeligt hus er trykket og rodet. Der ligger affald fra tagudskiftning.
	8.13 Dampspærre	K2	Dampspærre over nyt bad og gang på 1. sal er ikke konsekvent gennemført."

Det fremgår af sagen, at der i 2003 er lagt nyt tag på hele huset. I januar 2013 anmeldte klagerne, at der trængte store mængder vand ind ved væggen i entré. Selskabet har anerkendt at dække en skade på en skotrende oven over det sted, hvor vandet kom ind.

Overlægget mellem skotrendeblikket og fodstykket i bly var for lille, og der manglede tætning ved nederste tagsten.

Af klageskemaet af 27/7 2014 med bilag fremgår bl.a.:

> ”Samtidig med at vi fik vandskaden, var vi i gang med en ombygning på et værelse på vores 1. sal og havde undret os over mange skjolder/mørke fugtpletter på vores undertag.
> …
>
> Forsikringen ville godt dække, at vi fik lavet skrotrenden og følgeskader, men de afviste at dække undertaget. De mener, at vandskaden kun skyldes skrotrenden.
>
> Vi mener, at vandskaden er en kombination af det utætte undertag og skrotrenden.
>
> Vores undertag er af mærket Interproof, som mange andre har haft store problemer med, fordi en del af disse undertage fra nogle bestemte år bl.a. 2003 er direkte utætte.
>
> Vi har beton fals tagsten, som ifølge leverandøren skal oplægges i kombination med undertag eller understrygning. Men når undertaget er utæt, er det jo så godt som intet undertag. …
>
> **Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?**
> Vi vil opnå, at vores ejerskifteforsikring dækker/betaler for et nyt undertag og for lægningen af dette.
> …
>
> **Supplerende redegørelse til sagsfremstillingen**
> I sagsfremstillingen skrev vi, at vi mener, at vandskaden er en kombination af det utætte undertag og den forkert byggede skrotrende. Fordi når det sner, pakker sneen sig i skrotrenden og presser sig lidt op under teglene, og det gør fygesne også. Når det så tør igen, løber noget af vandet ud på undertaget. Det tror vi er sket hos os, hvor undertaget så ikke har kunnet holde tæt. De mængder vand, der kom ind gennem væggen i januar 2013, bør ikke kun komme ved, at det trænger op gennem overlægget mellem selve skrotrendeblikket og fodstykket i bly.
>
> Som nævnt er der mørke fugtpletter på undertaget, og pga. det utætte undertag er der risiko for råd, svamp og fugtskader, som ikke er sundt at bo i.
>
> Vi mener derfor både bygningens brugbarhed men ikke mindst at bygningens værdi er meget nedsat i sammenligning med andre tilsvarende bygninger. Ved et eventuelt salg af huset skal vi jo oplyse det vi ved omkring undertaget, og her vil salgsværdien falde drastisk, når vi oplyser, at undertaget er utæt. Vi vil mene, at huset p.t. nærmest er usælgeligt, da det koster omkring 300.000 kr. at skifte undertaget.”

Klageren har indhentet en udtalelse fra … Rådgivende Ingeniører af 5/4 2013. I udtalelsen er bl.a. anført:

> ”Skade -7 Undertag fabrikat Interproof.
> Tag med beton fals tagsten fabrikat B&C /Monier oplagt på tag med taghældning 45° og med undertag af fabrikat Interproof, tagbelægning er ifølge ejer udført i 2003.

Gensidige Forsikring afviser skaden med den begrundelse, at forholdet ikke nedsætter bygningens brugbarhed eller værdi nævneværdigt, da taget er udført med taghældning på 45° samt at betonfals tagsten er det mest tætte teglbelægning der findes.

Med hensyn til tæthed på teglstens så er det leverandørens opfattelse at beton fals tagsten kun må oplægges i kombination med undertag, eller understrygning, alternativ at der benyttes betontagsten med Danflock tætning, dette er ikke tilfældet i den aktuelle situation, hvorfor taget i den aktuelle situation skal udføres med understrygning eller undertag.

Med hensyn til undertag af fabrikat Interproof (undertag i diffusionsåben udgave), kan det oplyses at der tidligere er konstateret problemer med undertag af dette fabrikat leveret i perioden 2002-2006, hvorfor der for de aktuelle tag, er der risiko for at det benyttede produktet er fejlbehæftet.

Ved vor besigtigelse af ejendommen var ejer i gang med indretning af værelse på 1. salen, bl.a. med montering af nyt ovenlysvindue, hvorfor vi har haft mulighed for at teste en prøve på det monterede undertag. Ved tilførelse af vand på overside af undertag, med undertag udspændt i en vinkel på ca. 45°, vand tilførelsen sker fra vandhane med en lille stråle med diameter på ca. 1-2 mm og faldhøjde på max. 100 mm kan der efter 30 sek. konstateres klar vand på underside af undertag, hvorfor det ikke umiddelbart vurderes, at undertaget opfylder kravene til sikring mod indtrængen af vand i underliggende konstruktioner.

Da 1. salen pt er udnyttet, er det ikke muligt at konstatere, om utætheder i undertaget har medført skadelig påvirkning af underliggende konstruktioner, men det forhold at svigt i undertaget kan medføre skadelig påvirkning på underliggende konstruktioner i forbindelse med indtrængende fygesne, slagregn mm. må ifølge vor vurdering betragtes som en betragtelig nedsættelse af brugsværdien, og kendskab til manglen vil i en salgssituation formentlig bevirke en reducering i salgsprisen for ejendommen, hvorfor vi skal anbefale, at der tages kontakt til ejerskifteforsikringen med anmodning om genoptagelse af sagen, alternativ at sagen sendes til vurdering i anden retslig myndighed.

Med hensyn til spørgsmål om udluftning af tagkonstruktionen, kan det oplyses at ventilation af hulrum over undertag er tilstrækkelig, samt at det forhold, at isoleringen nogle steder er ført op i tæt forbindelse med undertag, ikke er unormalt, da undertag er udført med diffusionsåbent produkt, og på udførelsestidspunktet blev denne løsning anbefalet af leverandør af undertaget, da eventuel fugt der har passeret dampspærren i huller og sprækker, kan trænge gennem undertag og ventileres væk, dette kræver dog at dampspærren er rimelig tæt."

I brev af 16/9 2014 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Det er forsikringstagerne, der skal sandsynliggøre, at der foreliggende en dækningsberettiget skade. Det finder vi ikke, at forsikringstagerne på det foreliggende grundlag har gjort.

Vi lægger vægt på, af eneste vandindtrængen fra taget i forsikringstagers ejertid har været ved skotrende, hvor vandindtrængen skyldtes fejlkonstruktion af skotrenden og ikke undertaget.

Selv om forsikringstagers undertag måtte være et af de fejlfabrikerede undertage, er der ikke tegn på vandindtrængen andre steder ved taget. … rådgivende ingeniører har heller ikke konstateret vandindtrængen pga. undertaget. Rapporten bekræfter ikke, at der sker vandindtrængen, men udtrykker sig alene i generelle vendinger.

Da der ikke er konstateret vandindtrængen andre steder end ved skotrende, peger alt på, at undertaget er tilstrækkeligt beskyttet af den tætte tagbelægning, og at undertaget opfylder sin funktion og kan bortlede den mindre mængde fugt, som måtte passere gennem tagbelægningen, eller som dannes som kondens på undersiden af teglstenene.

Da undertaget opfylder sin funktion, nedsætter det ikke bygningens værdi eller brugbarhed, og skadebegrebet i ejerskifteforsikringen er ikke opfyldt.

Undertaget har ligget i 10 år uden at forvolde skade, hvorfor der ikke på overtagelsestidspunktet har været nærliggende risiko for skade.

De få sorte pletter på undertag, som blev forevist vores bygningskonsulent i et værelse, der var under renovering, udgør ikke et skimmelangreb, der i sig selv nedsætter bygningens værdi og brugbarhed.

Forsikringstagers ejerskifteforsikring er udløbet, men der er sket anmeldelse om undertaget i forsikringens løbetid. Vi er villige til at genoptage sagen, hvis forsikringstager inden for forældelsesfristen på 3 år kan påvise, at der er sket skader som følge af utæt undertag. Begyndelsestidspunktet for forældelsesfristen er som udgangspunkt ultimo januar 2013, hvor forsikringstagerne erfarer, at der kan være problemer med Interproof undertage.

Men på det foreliggende grundlag kan vi ikke anerkende dækningsberettigende forhold ved undertaget."

Selskabet har fremlagt en artikel af 31/1 2013 fra undertagsproducentens hjemmeside. Artiklen er en opfølgning på en udsendelse den 29/1 2013 i DR's program 'Kontant'. Producenten anfører i artiklen blandt andet, at de har haft 90 reklamationssager på landsplan, der kunne relateres til problemer med undertaget, og at problemerne har vist sig kun at udgøre en promille af de Interproof undertage, som er solgt.

Nævnet har fået forelagt fotos.

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelse:

"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."

Nævnet udtaler:

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der er forhold ved undertaget, herunder utætheder, som udgør eller har medført en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Nævnet finder, at det ikke er godtgjort, at de anmeldte misfarvninger og skjolder på undertaget er et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Henset til at der siden klagernes overtagelse af ejendommen i 2004 ikke er konstateret aktuelle skader som følge af tagkonstruktionens undertag, finder nævnet, at det ikke er godtgjort, at der på overtagelsestidspunkt var en nærliggende risiko for skade som følge af undertagets beskaffenhed. Det oplyste om de konstaterede problemer i almindelighed vedrørende visse undertage fra pågældende producent findes ikke at kunne føre til andet resultat.

Nævnet kan på den baggrund ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et nyt undertag.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand