Ankenævnet for Forsikring

Den 21. oktober 2015 blev i sag nr. 88095:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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 ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et forhold vedrørende utæt tag. Han kræver endvidere dækning for udgifter til rådgivning.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var skader ved taget.

Den forsikrede ejendom er opført i 1973. Klageren overtog ejendommen den 14/12 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 23/7 2012.

Det fremgår af sagen, at tagbelægningen er den oprindelige fra 1973 og består af betonteglsten med bitumen-understrygning i de vandrette samlinger (men ikke de lodrette). Taghældningen er ca. 30 grader. Selskabet har gjort gældende, at vandindtrængningen gennem taget må tilskrives utætheder i de lodrette samlinger mellem tagstenene som følge af mos.

Af tilstandsrapporten fremgår:

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Almindelig overfladebelægning og slitage på tagsten.

Klageren har i klageskemaet af 25/5 2015 bl.a. anført:

> "Vi overtager vores hus i december 2012. I efteråret 2014 efter længere tids regn finder vi ud af at taget er særdeles utæt, i starten kun på nordsiden, men det spreder sig i løbet af vinteren også til sydsiden. Utæthederne er så omfattende at store dele af loftet må dækkes med bakker, spande mm. for at hindre vandskader. Forholdet anmeldes til Tryg d. 16. oktober 2014.
> …
>
> Vi får byggekonstruktør … fra … til at vurdere taget. Denne konkluderer bl.a. at 'taget må have været markant utæt allerede inden overtagelse, grundet skadens omfang og skjolder på tegl og isolering'.
>
> Trygs taksator kommer efterfølgende på besøg og konkluderer at skaderne skyldes mos. På Trygs opfordring begynder vi efterfølgende at fjerne al mos fra nordsiden og punktfjerner synligt mos på sydsiden, med særligt fokus på at fjerne mos i de lodrette revner mellem tagstenene - med stiv kost som anbefalet. Mos er ikke videre udbredt på sydsiden af taget pga. sol. Mosfjernelsen har tvivlsom effekt, men vi giver Trygs forslag en chance i lidt over en måned.
>
> Da problemet fortsætter vil vi ikke acceptere Trygs afgørelse - også grundet skadens omfang og rapporten fra ... Derudover begynder vi at få store problemer med sydsiden, hvor mos jo ikke har været videre udbredt. Derfor vælger vi at søge hjælp hos [rådgiver] i december 2014, for at få en uvildig vurdering af sagen … [Rådgiver] med skadeschef … og arkitekt/byggekonstruktør besigtiger taget d. 22. december 2014 … De er lettere rystede over skadens omfang og Trygs konklusion.
> …
>
> Tryg afviser uden nærmere undersøgelser [rådgivers] rapport ... Taksator fastholder konklusionen om mos. Vi drøfter derefter sagen med [rådgiver] og beslutter at få endnu en byggesagkyndig til at vurdere taget, for at være sikre på at vi har en sag …
>
> … fra … besigtiger taget i februar 2015. Ligesom [bygningskonstruktør] og [rådgiver] vurderer han at skaden pga. omfanget ikke kan skyldes mos. Han observerer yderligere at vandet trænger ind på en måde, som indikerer at overfladebelægningen på tagstenene er ødelagt.
> …
>
> Tryg sender nu en taksator ud d. 31. marts 2015 for en revurdering. Vi får ved besøget hjælp af … som drøfter skaden med taksator.
> …
>
> Tryg vælger efterfølgende skriftligt at afvise klagen, … igen med henvisning til mos … Yderligere hævder Tryg at der ikke er fjernet mos i samlingerne mellem tagstenene. Men vi har dokumentation for at der ved [rådgivers] besøg i december var blevet fjernet mos: 'For et stykke tid siden, har ejer renset betontagstenene ned for mos og andet snavs, så belægningen fremstår pæn.' … Se også billedet af forsiden af rapporten, som viser taget efter mosfjernelse, hvor det ses at mos - også i samlingerne - er fjernet. Trygs andet besøg var over 4 måneder efter mosfjernelsen og de var derfor heldige at finde et område med mos, som vi ikke mener kan bruges repræsentativt for hele taget.

Trygs vurdering af taget går imod tre byggesagkyndiges vurderinger, som bl.a. konkluderer at tagstenene ikke længere er tætte og ikke har været det ved overtagelse af huset. Vi finder det derfor ikke rimeligt at Tryg kan afvise klagen med henvisning til mos i samlingerne mellem tagstenene. Tryg undlader at forholde sig til flere nævnte forhold, som har betydning for sagen. Bl.a. at taget også er særdeles utæt mod syd, hvor mos ikke har været videre udbredt.

I tilstandsrapporten står der kun følgende K1 på taget: 'Almindelig overfladebelægning og slitage på tagsten'. Yderligere er taget i tilstandsrapporten vurderet til at kunne holde i minimum 10 år.

På baggrund af tilstandsrapporten har det været vores forventning af taget var i væsentlig bedre stand, således at det ikke er markant utæt efter beboelse af os i under 2 år. Vi finder at et utæt tag er en væsentligt skade som nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og stand.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi ønsker af Tryg dækker halvdelen af udgiften til udskiftning af vores defekte tag jf. [rådgivers] skrivelse til Tryg …:
'Den skadet bygningsdel fremgår af tabel 8 (tegltagsten med fugesystem) og afskrivningen baseres alene på baggrund af bygningsdelens alder, hvilket fremgår af betingelserne punkt 7.3.
Der skal indhentes 3 tilbud på ny tagbelægning og opgørelsen af erstatningen skal udregnes af, den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, fx udgifter til arbejdsløn, materialer, affaldshåndtering, stilladsleje og arbejdspladsindretning.
Det er således den samlede udgift til udbedring af taget, og skaderne det har forårsaget, der gøres fradrag for. Da taget på skadestidspunktet er 41 år fremgår det af tabellen, at ca. 50% af omkostningerne skal dækkes af forsikringen.'

Derudover finder vi det rimeligt at Tryg dækker vores omkostninger til [rådgiver]."

Selskabet har i brev af 11/6 2015 til nævnet anført:

"Argumentation
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at vores kunde overtog ejendommen den 14. december 2012, og den 16. oktober 2014, eller næsten 2 år efter overtagelsen anmeldte, at taget var utæt.

Der er tale om den oprindelige tagbelægning fra 1973 og har en hældning på omkring 30 grader. Belægningen, bestående af betonteglsten, hvor der er understrøget i de vandrette samlinger; men ikke de lodrette. På tidspunktet for ejendommens opførelse var det ikke usædvanligt, at der ikke blev understrøget i de lodrette samlinger.

Af de fotos, der blev modtaget efter anmeldelsen af forholdet kan det konstateres, at de opfugtninger, der er konstateret på den indvendige side af tagstenene primært udspringer fra de lodrette samlinger, samt at tagstenene generelt fremstår som tørre på midten af stenene.

Endvidere kan der på nogle af fotografierne konstateres lysindfald ved samlingerne.

Tagsten er generelt alene overfladebehandlet på ydersiden, således at disse er vandafvisende; men det medfører samtidig, at når der kommer fugt ind, f.eks. via lodrette samlin-

ger, vil stenene suge fugten til sig, hvorfor der vil kunne ses fugtaftegninger længere inde på stenene end ved selve samlingerne. Dette er normalt, og svarer til det, som vores kunde har konstateret.

Overfladebehandlingen er udsat for almindelig slid, og især når hældningen er på en størrelse svarende til den, der kan konstateres på ejendommen.

Af udtalelsen fra vores kundes tømrer, som blev modtaget i forbindelse med anmeldelsen fremgår det blandt andet, at vandet er trængt ind igennem lodrette revner på tegl. Da der ikke ved de efterfølgende besigtigelser er konstateret revner i selve teglet, tillader vi os at gå ud fra, at tømreren mener de lodrette samlinger af teglen.

Ved vores besigtigelse den 11. november 2014 kunne det konstateres, at tagbelægningen udvendigt var med mosbelægninger på henholdsvis syd og nordsiden. Mosbelægningen sås både på selve tagstenene og i samlingerne, og mosbelægning i samlingerne kan medføre, at der opstår utætheder i samlingerne, idet disse skubbes fra hinanden af belægningen.

Dette er et normalt forekommende fænomen, og er efter vores opfattelse årsagen til, at der kan konstateres utætheder i samlingerne.

I rapporten fra [rådgiver] der er udfærdiget, efter vores kunde har fjernet mosbelægninger på taget, anføres det, at årsagen til vandindtrængningen skulle være, at porerne i tagstenene ikke længere skulle være vandafvisende, hvorfor tagstenene bliver vandsugende.

Det er fortsat vores opfattelse, at havde dette været tilfældet, ville stenene ikke fremstå på den måde, som er på fotografierne i rapporten, idet stenene generelt ville være mere opfugtet, end tilfældet er.

Endvidere er der ikke i rapporten taget stilling til, om årsagen kunne være de lodrette utætte samlinger, der endvidere fremgår af fotografierne, f.eks. …

Vi finder det således fortsat ikke dokumenteret, at der skulle være tale om en produktionsfejl, som anført af [rådgiver], og vi finder det således ikke dokumenteret, at der skulle have været problemer med porerne på tagstenenes overflade på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen.

I forbindelse med vores sidste besigtigelse oplyste vores kunde, at fjernelsen af mos blandt andet skete ved anvendelse af stålbørster.

Ved at søge på internettet kan der findes flere anvisninger til, hvorledes mos på taget fjernes, og i samtlige anvisninger er det anbefalet, at dette gøres nænsomt, og helst med hænderne.

Vi kan blandt andet henvise til følgende hjemmesider, og på disse er det endvidere anbefalet, at hvis der skal anvendes en børste, skal den være blød.
http://fjernmos.dk/mos-paa-taget/
htto://www.bolius.dk/hvad-goer-jeg-ved-mos-paa-taget-16346/

Årsagen til disse anbefalinger er, at tagets belægning ellers kan tage skade i forbindelse af fjernelsen af mos, herunder hvis fjernelsen sker med hård børste, så som en stålbørste.

I forbindelse med vores sidste besigtigelse af ejendommen kunne vi konstatere, at der fortsat var mos i de lodrette samlinger af tagbelægningen.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at det vores kunde konstaterede næsten 2 år efter overtagelsen af ejendommen opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Det er fortsat vores opfattelse, at årsagen til vandindtrængningen skal findes i mos i de lodrette samlinger af tagbelægningen, hvilket har medført, at samlingerne er blevet lidt forskudt eller åbnet.

Vi finder det ikke dokumenteret, at der skulle være problemer med porerne i tagbelægningen, og vi finder det fortsat ikke dokumenteret, at der skulle være tale om en fejlproduktion af tagstenene.

Hvis der på nuværende tidspunkt kan konstateres steder med problemer med porerne er der efter vores opfattelse tale om almindelig nedslidning af tagbelægningen, eller at fjernelsen af mos på taget ikke er sket så nænsomt, som anbefalet på diverse hjemmesider.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen skulle have været særlige problemer med porerne på oversiden af tagstenene.

I relation til levetiden af tagbelægningen henledes Ankenævnets opmærksomhed dels på, at der er tale om tabelopslag, samt på betingelsernes pkt. 5.8, hvoraf det fremgår, at ejerskifteforsikringen ikke dækker fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag."

I rapport af 22/10 2014 fra en bygningskonstruktør indhentet af klageren hedder det:

"[Klageren] opdagede skaden, da han ville kontrollere tagets tilstand efter mange dages alm. efterårsregn.
…
Vand trænger ind igennem lodrette revner på tegl, forværret af at loft ikke kan komme af med fugt og dermed kan der opstå skade på lægter og spær. Hvis det fryser mens tegl er opfugtet kan frostsprængninger forekomme.

Skaden dækker stort set hele nordsiden og få mindre dele af sydsiden. Fugt forværres af utætheder ved aftræk til bl.a. emhætte og fyr. OBS. Aftræk er kun på den nordlige side af taget.

Lægter har taget skade af fugten og der er tegn på svampeangreb. Taget må have været markant utæt allerede inden overtagelse, grundet skadens omfang og skjolder på tegl og isolering.
…
[Billedtekst:] Vand trænger gennem tegl, gør lægter våde og isolering vådt.
…
Konklusion
…

- Bliver der ved med at komme vand ind gennem tegl skal taget skiftes."

Af selskabets taksatorrapport af 13/11 2014 fremgår:

> **"Besigtigelse**
> Ved besigtigelsen blev tagkonstruktionen fremvist og undersøgt. Der er tale om en tagbelægning bestående af falset betontagsten, som er understrøget med en bitumen ved de vandrette samlinger. Tagbelægningen er fra husets opførsel og er derfor godt 41 år nu.
>
> Udvendigt sås der mosbelægninger på tagbelægningen på hhv. syd- og nordsiden, dog kraftigst på nordsiden. Mosbelægningen sås både på tagbelægningen men også i samlingerne mellem tagstenene. Indvendigt sås der opfugtning ved flere af de lodrette samlinger på tagstenene, hvilket er mest udbredt på nordsiden. Der kunne ligeledes konstateres opfugtede lægter med en fugtighed omkring 18 - 23 % ved de opfugtede lodrette samlinger på tagstenene. Denne opfugtning er fra acceptabel til forhøjet fugtighed.
>
> **Forsikringsdækning**
> Mos i samlingerne bevirker, at tagstenene forskyder sig så der trækker fugt ind via mosset, hvilket også giver risiko for indtrængende fygesne og slagregn. Dette er årsagen til det utætte tag og mos skal fjernes løbende for at hindre fugtindtrængning.
>
> På baggrund af besigtigelsen er der ikke konstaterede fysiske forhold ved taget, der på overtagelsestidspunktet nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og stand.
>
> Det anmeldte forhold er derfor ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, idet forholdet ikke opfylder skadesbegrebet jf. forsikringsbetingelserne stk. 3."

Klagerens rådgiver har i en rapport til klageren efter en besigtigelse af ejendommen den 22/12 2014 anført:

> "Vi besigtiget skadestedet mandag d. 22/12, ca. kl. 15.30. Ved besigtigelsen havde det stort set regnet hele dagen, men var ved at aftage, da vi ankom.
>
> Oppe på loftet var der udbredt blomsterkasser, baljer, spande m.v., da det dryppede ned rigtig mange steder. Nogle steder var der meget vådt og det dryppede ned i isoleringen.
>
> Mange lægter var drivvåde og det kunne ses, at de var blevet opfugtede over længere tid. Betontagstenene beskytter ikke taget mere i tilstrækkeligt omfang, da det ses at regnen løber lige igennem så snart de er blevet fugt/vandmættede. Dvs. at hver gang det regner over længere tid, så tager tagstenene imod så vandet løber ind på loftet.
>
> I weekenden den 15.-16. nov., har ejer renset betontagstenene ned for mos og andet snavs, så belægningen fremstår pæn.
>
> **Konklusion:**
> Det er overvejende sandsynligt at porer i tagstenens overflade ikke er tætte mere og derved 'lukker' vandet ind. Det ses tydeligt på billederne inde fra loftet, at tagstenene er drivvåde. Det virker til at være en materialefejl i tagstenene, dog uden at have det undersøgt nærmere. Tagstenene har normalt en meget længere holdbarhed. Vi mener at der skal sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger, for at undgå yderligere skader på taget, lægter og loftet. Det nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder

og stand. Derfor skal forsikringen behandle denne del af skadessagen igen, som en dækningsberettiget skade. Forholdet er heller ikke nævnt i tilstandsrapporten og tidligere afvisning kan ikke gøres gældende, da skadesårsagen ikke skyldes mosbegroning, som tidligere skrevet i brev af 13 nov. 2014.

Den skadet bygningsdel fremgår af tabel 8 (tegltagsten med fugesystem) og afskrivningen baseres alene på baggrund af bygningsdelens alder, hvilket fremgår af betingelserne punkt 7.3. Der skal indhentes 3 tilbud på ny tagbelægning og opgørelsen af erstatningen skal udregnes af, den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, fx udgifter til arbejdsløn, materialer, affaldshåndtering, stilladsleje og arbejdspladsindretning. Det er således den samlede udgift til udbedring af taget, og skaderne det har forårsaget, der gøres fradrag for. Da taget på skadestidspunktet er 41 år fremgår det af tabellen, at ca. 50 % af omkostningerne skal dækkes af forsikringen. Ligeledes skal der fratrækkes selvrisiko på 5.000,-."

Klageren har i en mail af 8/3 2015 til selskabet anført:

"Vi fik sidst i februar beset vores tagsten af tømrer … fra …, som var af samme overbevisning mht. skaden på taget som [rådgiver] og [bygningskonstruktør]. Derfor stoler vi fortsat på de rapporter vi har, som siger at tagstenene er defekte.

Vi er enige i at mos kan være problematisk, men der er flere faktorer som gør at vi og vores tilspurgte byggesagkyndige ikke mener mos kan være årsag til den massive vandindtrængning. Første begrundelse er at hele tagfladen nu er ramt af vandindtrængning, ikke kun nordsiden, men stort set også på hele sydsiden. Der hvor der ikke har været mos, kommer der også vand ind. Det gælder uanset hvilken type nedbør der kommer. Det kunne Tryg selv have konstateret ved at inspicere taget efter [rådgivers] besøg i december, hvor [rådgiver] gjorde opmærksom på det i deres rapport.

Vi har sammen med [tømrer] fjernet kit på enkelte tagsten, for at se hvordan vandet kommer ind. Hvis man kigger på området omkring en samling, så løber vandet på undersiden af den øverste liggende tagsten (se billeder side …). Som ingeniør kan jeg stå inde for at vand søger naturligt nedad som følge af tyngdekraften - derfor er vandindtrængningen unaturlig i forhold til at vandet skulle komme igennem samlingen pga. mos. Hvis vandet kom ind gennem samlingen pga. mos, ville det søge mod jorden, og dermed ikke rende ned af øverste liggende tagsten, men derimod den nederste liggende tagsten i samlingen.

Den naturlige forklaring er derfor at tagstenene er defekte og ikke kan holde vand ude, og det giver sig til udtryk hvor tagstenen er tyndest. Dette passer med rapporterne fra [rådgiver] og [bygningskonstruktør].

Vi håber vores skriv og ikke mindst billeder gør indtryk i forhold til jeres vurdering. Vi har været kunder hos Tryg i mere end 10 år og har fortsat alle vores forsikringer i jeres selskab, uden at vi nogensinde har bedt om erstatninger for skader. Vi er derfor uforstående over for håndteringen af vores sag.

Vi synes det er groft at beskylde os for manglende vedligeholdelse, når vi reelt set kun har boet i huset i ca. 21 måneder på anmeldelses tidspunktet, og når skaden på taget er så omfattende. En potentiel skade af den karakter burde, uanset årsag, have været markeret som K3 (*Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele*) i tilstands-

rapporten, hvilket ikke er tilfældet, hvorfor det ikke er rimeligt at anklage os for forsømmelse."

Selskabet foretog genbesigtigelse den 31/3 2015, hvor også klagerens tømrer var til stede. Af taksatorrapport af 15/4 2015 fremgår:

"Jeg finder i forlængelse af genbesigtigelse ikke anledning til at ændre tidligere meddelt stillingtagen.

Som tidligere meddelt vurderes de primære årsager til partielle opfugtninger af tagsten og lægter at kunne henføres til utætheder som følge af, at der er mos i samlinger samt at tagsten med en alder på over 40 år viser tegn på slitage og begyndende nedslidning.

Der er tale om den oprindelige tagbelægning bestående af falsede betontagsten (type Frankfurter Panne), som var almindeligt anvendt på udførelsestidspunktet i 1973. Der er ingen indikationer på, at tagsten skulle være ringere end andre tilsvarende godt 40 år gamle betontagsten af samme type. Det var almindelig byggeskik alene at understryge de vandrette samlinger mellem de enkelte tagsten.

Det er derfor vigtigt, at tagflader renholdes for mosgroninger, idet disse kan være medvirkende til at løfte/forskyde de enkelte tagsten indbyrdes, således at der kan trække fugt ind i de lodrette overlæg.

[1. taksator] har bemærket, at der ved besigtigelse medio november 2014 blev konstateret en del mosbegroninger på tagflader, især på nordvendte tagflader hvor indvendige opfugtninger ses at være mest betydelige.

Du har oplyst, at du siden … besigtigelse har fjernet mos fra tagflader med en stiv kost, hvilket tydeligt ses ved min besigtigelse. Jeg så dog ligeledes, at der fremdeles er betydelige mosbegroninger i selve overlæggene mellem tagstenene - disse ses ikke fjernet.

[Billedtekst:] Betydelige mosgroninger i lodrette samlinger mellem tagsten – løft i tagsten.

Renholdelse af tagbelægninger for bl.a. mosbegroninger henhører under den almindelige vedligeholdelse.

Det fremgår af tilstandsrapporten, som du fik udleveret inden overtagelsen for knap 2½ år siden, at der på tagbelægningen er skader i form af

- almindelig overfladebelægning og slitage på tagsten.

I forlængelse heraf har jeg noteret mig vurdering fra [rådgiver] om at *'porer i tagstenenes overflade ikke er tætte mere og derved 'lukker' vandet ind'.*

Det vurderes ikke sandsynliggjort, at der generelt som antydet skulle være tale om en materialefejl - i så fald skulle fugtproblemer have været til stede siden opførelsen i 1973 - følgeskader ville i så fald være betydeligt mere markante end hvad der ses i tagrummet.

Jeg fastholder, at de altovervejende årsager til de konstaterede forhold omkring fugtindtrængen vurderes at være mosbegroninger i tagstenssamlinger (renholdelse af tagflader for mosbegroninger henhører under den almindelige vedligeholdelse) og almindeligt fore-

kommende, begyndende slitage på tagsten, som er nævnt i den tilstandsrapport, der blev udarbejdet for knap 3 år siden (forhold nævnt i tilstandsrapport er ikke dækket af Ejerskifteforsikringen). Forholdet er derfor ikke dækket af den tegnede Ejerskifteforsikring."

Taksatoren har i en mail af 8/6 2015 til selskabet anført:

"Som skrevet i mit brev til fstg. vurderer jeg at der er 2 årsager til vandindtrængen.

Den primære er mosbegroninger på tagfladen - fstg. har ganske rigtigt forsøgt at afrense med en hård kost - men som det ses på mine registreringsfotos er mos i lodrette samlinger på ingen måde fjernet. Det er almindelig vedligeholdelse at renholde tagflader for mosbegroninger.

Derudover er der efter min vurdering tale om almindelig slitage på tagsten. Dette er anført i tilstandsrapporten. Derudover kommenterer [klagerens rådgiver] at 'porer i tagstenenes overflade ikke er tætte mere', hvilket også er et udtryk for almindelig slitage. Det ses på ingen måde sandsynliggjort, at der skulle være tale om en materialefejl - det er en helt almindelig betontagsten, som ved en forholdsvis lav taghældning som her (ca. 30 gr) har en kortere forventet levetid i forhold til et tag med højere taghældning.

Jeg har i øvrigt noteret mig, at [bygningskonstruktør] 22.10.2014 anfører 'skadesårsagen' som vandindtrængen gennem lodrette revner på tegl (jeg går ud fra at der menes lodrette samlinger mellem tegl - jeg ser ingen lodrette revner på de enkelte tagsten). Det var som nævnt helt normalt primo 1970'erne alene at understryge de vandrette samlingen mellem tagstenene.

Efter afslaget fra [1. taksator] ændrer [rådgiver] årsagen til utætheder ved mætning af de enkelte tagsten (porer er ikke længere tætte)."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen
3.1 Skader og fysiske forhold
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.
…

5. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
5.1 Forhold nævnt i en rapport
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, 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 sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
5.6 Slid eller manglende vedligehold
Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade jf. afsnit 3.1.

5.7 Udløb af sædvanlig levetid for materialer
Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

5.8 Fejlagtig angivelse af tagets restlevetid
Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag."

Nævnet udtaler:

Tagbelægningen er betonsten med bitumen-understrygning. Belægningen er lagt ved husets opførelse i 1973, og taghældningen er ca. 30 grader. Af tilstandsrapporten fremgår med karakteren K1, at der er almindelig overfladebelægning og slitage på tagsten.

Klageren har anført, at han i efteråret 2014, ca. 1¾ år efter overtagelsen, fandt ud af, at taget var utæt. En bygningskonstruktør har i rapport af 22/10 2014 anført, at vand trænger ind gennem lodrette revner på tegl. Skaden dækker stort set hele nordsiden og mindre dele af sydsiden. Lægter er skadet af fugten, og der er tegn på svampeangreb. Han vurderer, at taget må have været markant utæt allerede inden overtagelsen henset til skadens omfang og skjolder på tegl og isolering.

Klagers rådgiver har udtalt, at "det er overvejende sandsynligt at porer i tagstenens overflade ikke er tætte mere og derved 'lukker' vandet ind. Det ses tydeligt på billederne inde fra loftet, at tagstenene er drivvåde. Det virker til at være en materialefejl i tagstenene, dog uden at have det undersøgt nærmere. Tagstenene har normalt en meget længere holdbarhed."

Selskabets taksator har hertil anført, at det ikke vurderes sandsynliggjort, at der generelt skulle være tale om en materialefejl. I så fald skulle fugtproblemerne have været til stede siden opførelsen i 1973, og følgeskaderne ville i så fald være betydeligt mere markante, end hvad der ses i tagrummet. Taksatoren fastholder, "at de altovervejende årsager til de konstaterede forhold omkring fugtindtrængen vurderes at være mosbegroninger i tagstenssamlinger (renholdelse af tagflader for mosbegroninger henhører under den almindelige vedligeholdelse) og almindeligt forekommende, begyndende slitage på tagsten, som er nævnt i den tilstandsrapport, der blev udarbejdet for knap 3 år siden..."

Selskabet har anført, at klagerens fjernelse af mos blandt andet er sket ved anvendelse af stålbørste, at det i anvisninger vedrørende mosfjernelse anbefales, at dette gøres nænsomt og helst med hænderne, samt at årsagen til disse anbefalinger er, at tagets belægning ellers kan tage skade i forbindelse af fjernelsen af mos, herunder hvis fjernelsen sker med hård børste, så som en stålbørste.

Selskabet har endvidere anført, at der ved dets to besigtigelser sås betydelige mosbegroninger på tagflader, herunder i lodrette samlinger mellem tagsten, hvilket er et forhold, der kan medføre, at der opstår utætheder i samlingerne, idet disse skubbes fra hinanden af mosbelægningen. Selskabet har henvist til, at det af fotos fremgår, at der er lodrette utætte samlinger ved tagsten.

Nævnet finder, at utæthederne ved taget er et fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, og at forholdet dermed udgør en skade.

Nævnet finder, at klageren har sandsynliggjort, at taget allerede på overtagelsestidspunktet var utæt eller i en sådan stand, at der var nærliggende risiko for skade. Nævnet har lagt vægt på bygningskonstruktørens rapport af 22/10 2014 og det oplyste om omfanget af vandindtrængningsproblemerne, herunder fotografierne.

Nævnet finder ikke grundlag for at antage, at tagbelægningens sædvanlige levetid må anses for udløbet. Af tilstandsrapporten fremgår med karakteren K1, at tagsten er med almindelig overfladebelægning og slitage. Nævnet finder, at klageren ikke herved er advaret mod det forhold, at tagbelægningen er utæt, eller at der er nærliggende risiko for utætheder, og at der som følge heraf ville kunne trænge vand direkte ind i tagrummet.

Nævnet finder herefter, at ejendommens utætte tag udgør et dækningsberettigende forhold over ejerskifteforsikringen. Selskabet skal derfor genoptage sagsbehandlingen og yde forsikringsdækning i henhold til forsikringsbetingelserne.

Nævnet finder ikke at kunne pålægge selskabet at betale for klagerens udgifter til rådgivning. Nævnet finder det ikke godtgjort, at rådgiveren har ydet juridisk eller byggeteknisk hjælp, der må anses for at have været nødvendig for, at klageren har kunnet rejse eller opgøre sit krav om forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende, at det utætte tag udgør en dækningsberettigende skade. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen og yde forsikringsdækning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels