# Ankenævnet for Forsikring

Den 12. oktober 2016 blev i sag nr. 88513:

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 en ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt nedbrudt undertag.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for forholdet med undertaget med henvisning til, at dette er beskrevet i tilstandsrapporten, og at forholdet består i udløbet af bygningsdelens sædvanlige levetid.

Parterne er under sagens behandling i nævnet blevet enige om et forhold vedrørende revner i skorstenen.

Det forsikrede hus er opført i 1971. Forsikringen trådte i kraft den 1/8 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 6/3 2012, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Bemærkninger** Ja Nej Bygning
…
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? ☒ ☐ AB
Bygning A : … Dele af tagrum er ikke besigtiget på grund af opmagasinering.
…

2. 88513

**Registrering af bygningens tilstand**

| **Bygn.:** | **Karakter:** | **Registrering og note:** |
|---|---|---|
| … | | |
| **8. Tagkonstruktion** | | |
| 8.4 Hætter/aftræk | K3 | Aftræksrør mangler stedvis isolering.<br>Note: Der er risiko for kondensdannelse og dermed risiko for trænedbrydning på underliggende konstruktioner. |
| 8.10 Undertage/understrygning | K2 | Undertag er med nedbrydning ved tagrende.<br>Note: Skaden vil udvikle sig.Det skønnes at der ikke er risiko for vandindtrængen i bagved liggende konstruktioner. |
| | K3 | Rørgennemføringer i undertag er ikke udført korrekt. Undertag er utæt ved gennemføringer.<br>Note: Der er risiko for vandindtrængen i bagved liggende konstruktioner. |
| | K1 | Der mangler afstandslister mellem undertag og lægter.<br>Note: Det var byggemetode på opførselstidspunktet. Der er ikke konstateret skader ver besigtigelsen. |
| 8.14 Gangbro | K3 | Isolering ligger for tæt på gangbro.<br>Note: Der er risiko for opfugtning og dermed skimmelangreb på underliggende trækonstruktioner. |
| 8.15 Andet: Loftlem. | K3 | Loftlem er utæt og uisoleret. |

…

**Allonge 1**

**…**

Bemærkninger til tilstandsrapport:

Bygning A:

…

*8. Tagkonstruktion*
*8.4 Hætter/aftræk K3 Aftræksrør mangler stedvis isolering.*
*Note: Der er risiko for kondensdannelse og dermed risiko for trænedbrydning på underliggende konstruktioner.*
*Punktet udgår. Skaden er udbedret.*

*8.15 Andet: Loftlem. K3 Loftlem er utæt og uisoleret.Punketet udgår.*

*Punktet ændres til:*
*8.15 Andet: Loftlem. K3 Loftlem er uisoleret.*
*Note: Der er risiko for kondens og dermed trænedbrydning på underliggende trækonstruktioner.*

I brev af 11/2 2015 til klagerne fra klagernes tømrer- og snedkerfirma fremgår bl.a.:

"Inden besigtigelsen har vi fået udleveret Huseftersynsrapport med lb. Nr. …

Endvidere har vi fået oplyst, at der er anmeldt en skade under ejerskifteforsikringen idet regn og fygesne har kunne konstateres på loftet.

**Opbygning.**
Der er tale om 157m2 eenfamiliehus samt en garage/udhus med et bebygget areal på 40m2.

Tagkonstruktionen er en traditionel gitterspærkonstruktion med armeret plastfolie som undertag, lægter og en tagbelægning af lerteglsten.

Der er ikke anvendt afstandslister mellem undertaget og lægterne. Undertaget er en Monafol 500.

Tagkonstruktionen skønnes at være fra tidspunktet for opførslen af huset, hvilket af byg-ningsattesten er oplyst til 1970.

**Konstatering.**
Der kunne konstateres huller i undertaget i flere områder ligesom man ved berøring af undertaget kan konstateres, at dette er mørt og smuldre væk.

Endvidere kan man se sollyset igennem, da teglene ikke slutter hermetisk tæt, hvorfor man må forvente at regnvand og fygesne finder vej bag teglene.

Hvor undertaget er utæt eller mørnet bort vil regnvandet derfor løbe ind og give anledning til skade i de bagvedliggende konstruktioner. Det samme gør sig gældende ved fygesne.

Undertaget har således mistet sin funktion.

**Årsag.**
Det er almindelig byggeteknisk viden, at Monafol 500 ikke er modstandsdygtig overfor UV lys, hvorfor undertaget ikke egner sig til tagbelægninger med stort lysindfald.

Ved traditionelle tagbelægninger af lertegl, vil lysindfald altid forekomme, hvorfor undertaget nedbrydes.

I den aktuelle sag, er dette sket over tid, men skadesbilledet er af en sådan karakter, at nedbrydningen må have været synlig på tidspunktet for udarbejdelsen af huseftersyns-rapporten.

**Udbedringsforslag.**
Hele tagfladen blotlægges for teglsten og lægterne fjernes.

Herefter etableres, der et nyt undertag og der monteres afstandslister forinden nye lægter monteres.

De fjernede tagsten genplaceres.

Det skønnes at undertaget er nedbrudt i en sådan grad, at en partiel reparation ikke vil være forsvarlig."

I klageskemaet af 5/10 2015 har klageren henvist til sit brev af 29/9 2015 til nævnet, hvori klagernes advokats brev af 10/6 2015 er omtalt. Af brevet af 10/6 2015 fremgår bl.a.:

"… jeg skal fastholde, at skaden vedrørende undertaget på huset er omfattet af ejerskifte-forsikringen.

For det første er skaden ikke omtalt i tilstandsrapporten, idet tilstandsrapporten alene om-tale en skade vedrørende undertag ved tagrende, som [klagerne] kan udbedre forholds-vist billigt. Tilstandsrapporten nævner derimod ikke en generel skade vedrørende et mør-net/smuldret undertag.

Tilstandsrapportens beskrivelse af undertaget på huset står i skærende kontrast til beskrivelsen vedrørende garagen/udhuset, hvor der flere steder er konstateret revner/skader, og hvor der derfor er tale om en generel skade omfattende hele undertaget. [Klagerne] anerkender, at der som følge af denne beskrivelse ikke kan rettes krav vedrørende garagen/udhuset.

For det andet er der tale om en skade, der udvikler sig over tid, hvorfor skaden har været til stede allerede på tidspunktet for ejendommens overtagelse. Det er i denne sammenhæng uden betydning, at [klagerne] først konstaterede skaden på det efterfølgende tidspunkt, når det må lægges til grund, at skadesårsagen var til stede på tidspunktet for overtagelse af ejendommen.

For det tredje kan det ikke tiltrædes, at der er tale om en sædvanlig skade. Det skyldes, at det fremgår af brevet af 11. februar 2015 fra [klagernes tømrer- og snedkerfirma], at undertaget 'Monarfol 500' ikke burde have været anvendt som undertag til det pågældende tag, og at der derfor synes at være tale om en forkert anvendelse.

På denne baggrund skal jeg anmode Forsikringsselskabet om at genoverveje sagen, således der bliver givet dækningstilsagn til skaden vedrørende undertaget på huset.

Såfremt dette ikke sker, vil det desværre blive nødvendigt med en retssag, idet [klagerne] har fået konstateret en skade, der ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, og idet [klagerne] netop for at undgå tab har tegnet ejerskifteforsikring.

Afslutningsvis skal jeg oplyse, at Forsikringsselskabet ikke er fremkommet med bemærkninger vedrørende revnerne i skorstenen, og jeg skal derfor anmode Forsikringsselskabet om at bekræfte, at der er dækningstilsagn vedrørende udbedring af revnerne i skorstenen."

Dertil har selskabet i brev af 3/3 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Vurdering**

…

Indledningsvist bemærker vi, at klager dels har påstået dækning for utæt undertag, dels for revner på skorsten. Beklageligvis har vores skadesafdeling ikke behandlet det anmeldte forhold vedrørende skorstenen, hvorfor vi har bedt skadesafdelingen om at sagsbehandle dette. Klagernes advokat vil høre herom direkte fra vores skadesafdeling. Følgende besvarelse vedrører derfor undertag.

Klagerne overtog det omhandlede hus i 2012. Huset er opført i 1971 og står med den oprindelige tagkonstruktion. Huset er opført med gitterspærskonstruktion med vingelertegl; der er således tale om en åben tagbelægning med en normal klimapåvirkning. Undertag er armeret folie (Monarfol 500). Det lægges ubestridt til grund, at undertaget er ejendommens oprindelige.

Af den til ejendomshandlen udarbejdede tilstandsrapport pkt. 8.10 var det anført som en K2 (alvorlig skade som medfører svigt i bygningsdels funktion indenfor overskuelig tid), at undertag var med nedbrydning ved tagrende. Endvidere var det noteret, at skaden ville udvikle sig, men at der ikke skønnedes risiko for vandindtrængen i bagved liggende konstruktioner.

Ved skadesanmeldelsen meddelte klagerne, at undertaget var hullet, men at der ikke var vandindtrængning. Ved sin besigtigelse konstaterede vores taksator ingen tegn på vandindtrængning i områder med nedbrudt undertag. Klagerne oplyste til vores taksator, at de ikke havde oplevet vandindtrængning, mens de havde boet i ejendommen. Dog havde der været et enkelt tilfælde af kondens fra en faldstammeudluftning, som var dækket af husforsikringen.

Klagernes advokat anfører i Ankenævnsklagen, at klagerne i første halvår 2014 konstaterede vandindtrængning. På baggrund af ovenstående må det lægges til grund, at der ikke har været vandindtrængning.

Videre konstaterede vores taksator ved sin besigtigelse, at undertaget generelt fremstod mørnet, med stedvise nedbrydninger. Vores taksator konstaterede nedbrydning af undertag ved tagfod (svarende til K2-noteringen i tilstandsrapport pkt. 8.10). Den øvrige nedbrydning var sammenhængende med de områder, hvor lys trængte igennem tagbelægning.

Skade i undertag ved tagrende er anført i tilstandsrapporten (som K2, alvorlig skade), og klagerne er gjort opmærksomme på, at skaden kan udvikle sig. Nedbrydning af undertag har udviklet sig siden udarbejdelse af tilstandsrapport, men har ikke medført skade efter vandindtrængning på andre bygningsdele. Undertaget har således ikke mistet sin funktion.

Eftersom klagerne i tilstandsrapporten er gjort opmærksomme på (med kategori K2), at skaden i undertag kan udvikle sig, og da forholdet ikke er klart forkert beskrevet, skal vi med henvisning til forsikringsbetingelserne pkt. 16.a afvise dækning.

Ifølge forsikringsbetingelserne pkt. 16.g dækker forsikringen ikke forhold, der alene består i bygningsdeles sædvanlige levetid.

Undertaget er lagt i forbindelse med husets opførelse i 1971, og Monarfol har en sædvanlig levetid på 30-40 år (Monarfol var sædvanlig anvendt som undertag på opførselstidspunktet). Monarfol påvirkes af bl.a. UV-lyspåvirkning samt vind og vejr, hvilket medfører, at undertaget med tiden mørnes og nedbrydes.

Eftersom undertagets levetid er udløbet, og da det anmeldte ikke har medført skade på andre bygningsdele, skal vi ligeså med henvisning til forsikringsbetingelserne pkt. 16.g afvise dækning for udbedring af hullet og mørnet undertag. Vi henviser til Ankenævnskendelse nr. 86.517, hvor nævnet i en sammenlignelig sag fandt, at undertagets sædvanlige levetid var udløbet, og at revnerne i undertaget skyldtes dette.

Af ovennævnte grunde finder vi, at det anmeldte forhold (hullet og mørnet undertag) er nævnt i tilstandsrapporten og skyldes udløb af levetid, hvorfor vi skal fastholde afvist dækning i medfør af forsikringsbetingelserne pkt. 16.a og 16.g."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagernes advokat i brev af 11/3 2016 til nævnet bl.a. anført:

"For så vidt angår beskrivelsen i tilstandsrapporten, skal det fremhæves, at den bygningssagkyndige alene har nævnt, at undertaget er med nedbrydning ved tagrenden. Denne nedbrydning er imidlertid uden betydning, da nedbrydningen er i tagudhænget, og da

eventuel vandindtrængning derfor ikke vil beskadige bagved liggende konstruktioner (se taksators fotorapport fra den 10. december 2015 vedrørende billedet 'Nedbrydning af undertag i tag udhæng').

Herudover er det i forbindelse med de manglende afstandslister angivet i tilstandsrapporten, at der ikke er konstateret skader ved besigtigelsen. Endelig står beskrivelsen vedrørende hovedhuset i skærende kontrast til beskrivelsen af undertaget i garagen/udhuset.

På denne baggrund gøres det gældende, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, således forsikringstagerne ikke har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter i betragtning. Dette har den virkning, at forholdet ikke er omfattet af forsikringsbetingelsernes pkt. 16 a.

For fuldstændighedens skyld kan forsikringstageren oplyse, at der har været konstateret vandindtrængning/fygesne, men at dette ikke har været i et sådant omfang, at det har medført skader på lofterne i huset.

Den klart forkerte beskrivelse i tilstandsrapporten indebærer, at forsikringsbetingelsernes pkt. 16 g ikke finder anvendelse. Det skyldes, at en klart forkert beskrivelse må medføre, at forsikringsbetingelsernes pkt. 16 g alene gælder, hvis tilstandsrapportens beskrivelse af forholdet i øvrigt er retvisende. Det er netop ikke tilfældet.

Herudover gøres det gældende, at forsikringsbetingelsernes pkt. 16 g ikke finder anvendelse, idet årsagen til skaden er det forhold, at det pågældende undertag ikke egner sig til tagbelægningen (brev af 11. februar 2015 fra [klagernes tømrer- og snedkerfirma]).

Sammenfattende gores det således gældende, at undtagelserne i forsikringsbetingelsernes pkt. 16 a og 16 g ikke finder anvendelse, og at skaden derfor er omfattet af forsikringsbetingelsernes pkt. 14. Der er derfor tale om en dækningsberettiget skade."

Heroverfor har selskabet i brev af 22/3 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"For så vidt angår undertaget konstaterede vores taksator ved sin besigtigelse, at der er en normal klimapåvirkning af undertaget. Hertil kræves et undertag, der klassificeres som anvendelsesklasse middelhøj. Monarfol undertag har anvendelsesklasse middelhøj. Monarfol undertag er således ikke uegnet, men har en begrænset levetid."

Efterfølgende har nævnets sekretariat anmodet om selskabets bemærkninger til klagernes påstand om, at der er dækningsberettigende forhold ved skorstenen. I mail af 18/8 2016 til nævnet fra klagernes advokat hedder det:

"Under henvisning til Deres brev af 16. august 2016 skal jeg herved meddele, at parterne er i dialog om skorstenen, og der kan træffes særskilt afgørelse om undertaget."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

**15. Hvad er dækningen betinget af**
Dækning er betinget af:
a. at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
b. at forholdet er konstateret i forsikringsperioden og anmeldt senest 6 måneder efter forsikringens ophør

**16. Hvad dækker forsikringen ikke**
Forsikringen dækker ikke:
**a.** forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
g. forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialers sædvanlige levetid."

**Nævnet udtaler:**

Ifølge klagernes advokats mail af 18/8 2016 til nævnet vedrører klagen for nævnet alene forholdet ved undertaget.

Klagerne har anmeldt, at undertaget generelt set er nedbrudt. De kræver dækning for udgifterne til udbedringen heraf. Det er anført, at det materiale, undertaget er lavet af, ikke er egnet som undertag, og at undertaget er nedbrudt som følge heraf. Det er videre anført, at tilstandsrapporten kun beskriver forhold ved undertaget ved tagudhænget – ikke at der generelt er tale om et mørnet undertag – og at forholdet samlet set er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Selskabet har anført, at klagerne ved anmærkningen i tilstandsrapporten blev advaret om, at nedbrydningen af undertaget ville udvikle sig, og at forholdet ved undertaget så-

ledes er undtaget forsikringsdækning. Herudover gør selskabet gældende, at undertagets levetid er udløbet, idet der er tale om et undertag fra 1971 af mærket "Monarfol", hvis sædvanlige levetid er 30-40 år, og at tagkonstruktionen har en åben tagbelægning. I sit brev af 22/3 2016 har selskabet anført, at selskabet taksator har konstateret, at der i klagerens bygning er krav om et undertag, der er klassificeret som anvendelsesklasse middelhøj, da der er tale om en normal klimapåvirkning af taget. "Undertage af "Monarfol" er i anvendelsesklasse middelhøj. "Monarfol undertag er således ikke uegnet, men har en begrænset levetid".

Klagernes tømrer- og snedkerfirma har i sit brev af 11/2 2015 anført, at tagkonstruktionen er fra 1970, og at undertaget har "mistet sin funktion", og at det er almindelig byggeteknisk viden, at "Monarfol" ikke er modstandsdygtigt overfor UV-lys, hvorfor undertaget ikke egner sig til tagbelægninger med stort lysindfald. Der er lysindfald i klagernes bygnings tagbelægning.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at undertaget af "Monarfol" er uegnet som undertag, og at det således i 1971 var at anse som en udførelsesfejl at benytte dette som undertag.

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist, at undertaget på overtagelsestidspunktet i 2012 var nedbrudt i et sådant omfang, at dette medførte et helt anderledes vedligeholdelseskoncept og udgifter til udbedring, som ligger langt ud over, hvad klagerne på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger samt undertagets alder kunne have grundlag for at forvente.

Nævnet kan herefter og med henvisning til sin afgørelse i sag 86517 ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at undertagets sædvanlige levetid må anses for udløbet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det efter nævnets opfattelse var i overensstemmelse med almindelig byggeskik i 1971 at benytte "Monarfol" ved udførelsen af undertage, og at sådanne undertage almindeligvis har en levetid på 30-40 år. At under-

taget har en relativt kort levetid i forhold til tagbelægningen, finder nævnet ikke kan føre til et andet resultat, idet dette forhold er et almindeligt forekommende fænomen for undertage af banevarer. Nævnet har også lagt vægt på, at det på det foreliggende grundlag ikke kan afvises, at en ikke ubetydelig del af nedbrydningen af undertaget er sket i tiden efter overtagelsen i 2012.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klagerne får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand