Den 18. maj 2016 blev i sag nr. 88666:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S
Industrivej 2
4683 Rønnede

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 Gable Insurance AG v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for en anmeldt rådskade i husets tagkonstruktion.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdet er omtalt korrekt i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1971. Forsikringen trådte i kraft den 1/5 2014 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 14/3 2014. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
A. Primære bygningsdele			
	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
	1.10 Undertage/understrygning	K3	Understrygning er faldet ned enkelte steder. Note: Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader.
	1.12 Isolering	K3	Der er anbragt gulvtæppe med gummibagside i område oven på loftisoleringen. Note: Der er risiko for kondensdannelse og dermed følgeskader i tagkonstruktionen.

"

I en tidligere udarbejdet tilstandsrapport dateret den 5/8 2013, som klageren har fremlagt, har en anden beskikket bygningssagkyndig bl.a. anført:

"

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse		
A. Primære bygningsdele			
	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
	1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Understrygning er i større områder faldet ned værst i loftsrum, enkelte steder i skunke. Samt enkelte steder bl.a. i skunk er understrygning i områder udført med polyurethanskum, som i visse tilfælde kan medføre fugtskader. Dette viser sig typisk 15-20 år efter udførelsen. Note: Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader.

"

Klageren har i klageskemaet af 8/11 2015 anført:

"**Sagsfremstilling**
I efteråret 2014 er der en af vores tagsten der falder ned. Vi anmelder skaden til både husforsikring [husejerforsikringsselskabet] og ejerskifteforsikring (husejernes forsikring).

Vi får en erstatning fra ejerskifteforsikring på 12.000 kr. (efter selvrisiko). Erstatning skal dække udskiftning af flere tagsten omkring ovenlysvinduer, da disse sidder løst. Husforsikringen dækker indvendige skade som følge af vand i skunk og etageadskillelse.

Den 15. december 2014 får vi fæstnet tagstenene ved [mureren].
[Mureren] gør os opmærksom på, at vi har massive problemer med råd og svamp i vores spær og lægter. Dette hænger efter [murerens] vurdering sammen med at udskiftning af ovenlysvinduer er ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, hvilket har medført fugtindtræning over tid.

[Mureren] gør endvidere opmærksom på, at stort set ingen af tagstenene omkring vores vinduer er understrøget - og aldrig har været det. Min nabo gør mig efterfølgende opmærksom på, at sælger i 2013/2014 har pillet tagsten ned omkring alle ovenlysvinduer og lagt nye på uden at disse er blevet fæstnet eller under/overstrøget.

Grunden til at sælge skifter tagsten skyldes en K3 i tidligere tilstandsrapport (5/8-13), hvor det fremgår, at man har undervendt polyrethanskum til understrygning i bl.a. skunke. Sælger valgte således at skifte af tagsten for at forholdet ikke kom med i en ny tilstandsrapport.

Dette forhold nævnes således ikke tilstandsrapport af 14/3-14.

Jeg melder rådskaden til ejeskifteforsikringen den 15/2-15, og får den 17/2-15 besked om at tage kontakt til husforsikringen i [husejerforsikringsselskabet], da det er vores husforsikring der skal dække råd- og svampeskader.

Jeg melder skaden til [husejerforsikringsselskabet], som henholder sig til at en klausul i forsikringen, hvor det fremgår at forsikringen ikke dækker skade der kan henføres til understrygning der er faldet sammen enkelte steder.

Jeg gør [husejerforsikringsselskabet] opmærksom på at der ikke skyldes understrygning der er faldet sammen og modtager den 3. marts et skriftligt afslag fra [husejerforsikringsselskabet].

Jeg henvender mig igen til ejeskifteforsikringen, hvor jeg også får afslag den 21. maj 2015. Taksator vurderer, at årsagen til rådskaden skyldes manglende og dårlig understrygning om ovenlysvinduerne. Ejeskifteforsikringen henholder sig herefter til tilstandsrapporten, hvor det nævnes at understrygning er faldet ned enkelte steder.

Jeg kontakter forsikringen den 21. maj telefonisk og får her besked på tage kontakt til [husejerforsikringsselskabet]. Jeg henvender mig samme dag til [husejerforsikringsselskabet], og her får jeg at vide at de ikke vil genoptage sagen.

Jeg er er den opfattelse, at råd og svamp skyldes flere faktorer:

1) Ovenlysvinduer er ikke blevet sat i på en håndværksmæssig forsvarlig måde.

2) Der har tidligere været undervendt polyurethanskum til understrygning. Dette er ikke nævnt i seneste tilstandsrapport. På trods af at forholdet ikke nævnes i tilstandsrapporten, har jeg i forbindelse med udskiftning af en tagsten i sommeren 2015 erfaret, at polyurethanskummet ikke er fjernet alle steder.

3) Sælger har skiftet flere tagsten omkring alle ovenlysvinduer for at fjerne polyurethanskummet. De nye tagsten er hverken blevet fæstnet eller understrøget. Dette er ikke nævnt i seneste tilstandsrapport.

Det nævnes i tilstandsrapport at understrygning er faldet ned enkelte steder. Jeg mener ikke dette kan kædes sammen med skaderne omkring vinduerne.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Den seneste takster vurderede at en udbedring af rådskaderne kan løbe op i over 100.000 kr. + moms.

Jeg ønsker naturligvis erstatning for dette."

Klageren har i mail af 24/1 2016 til nævnet tilføjet:

"I forlængelse af jeres skrivelse dateret den 11. januar 2016 kan jeg hermed oplyse, at jeg står en smule uforstående overfor, at Husejernes Forsikring tidligere anerkendte, at der har været fugtindtrængning ved ovenlysvinduer som følge af forkert montering.

Jeg fik således dækning i forbindelse med en skade i efteråret 2014. Jeg fik ved samme lejlighed lovning på dækning af udgifter i forbindelse med nedbrydning/råd.

Da min håndværker i december 2014 skulle sætte tagsten fast omkring vores vinduer, gjorde han mig opmærksom på, at der er massive problemer med nedbrydning/råd i spær og lægter - her dækker forsikring pludselig ikke.

Jeg kan kun undre mig over, at nedbrydning/råd i første omgang dækkes, mens der efterfølgende ikke er dækning.

Jeg anderkender, at der en en K3 på tag, hvor der står, at *'understrygning er faldet ned enkelte steder. Note der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader.'* Jeg kan bare ikke se, at dette skal bruges som et argument, da nedbrydning/råd ikke er noget der lige er op-

stået, men noget der var der da vi overtog huset = **en skjult fejl.** At der er råd/nedbrydning burde have været nævnt.

Der kan være flere grunde til fugtindtræningen, og jeg mener ikke, at taksator har været lydhør over dette. Det virker som om, man ønsker at lukke sagen ved at henvise til den nævnte K3'er.

Jeg mener på ingen måde at forholdene er blevet undersøgt ordenligt:

a) Det kan undre, at der ikke har været nævnt i tilstandsrapporten, at sælger forud for udarbejdelse af rapporten har skiftet de fleste tagsten omkring ovenlysvinduer for at undgå en K3, som følge af, at der tidligere var brugt polyuretanskum til understrygning. **De nye tagsten var hverken fæstnet eller understrøget.**

Det skal i forlængelse heraf nævnes, at jeg, i forbindelse med udskiftning af tagsten i sommeren 2015, er stødt på tagsten, som er understrøget med polyuretanskum, hvilket ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Mig bekendt er der risiko for fugt ved at anvende polyuretanskum.

b) Isolering i skråvæg ligger så tæt på tagsten, at der ikke er nok ventilation - det kan også være medvirkende årsag."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag. Et uddrag heraf gengives i det følgende.

Selskabet har i brev af 20/11 2014 til klageren bl.a. anført:

"**Vedr. skadesanmeldelse**

Vi har modtaget og vurderet Deres anmeldelse vedrørende følgende forhold:

1. Vandindtrængen fra hul i tag til skunk og værelse

…
Forholdet er besigtiget af [taksator] den 10. november 2014.

AD 1

Taksator kunne ved bestigelse konstatere, at der er tagsten der ikke er fastgjort i forbindelse med en tidligere udskiftning og montage af nye ovenlysvinduer.
Der er ligeledes ikke er foretaget understrygning af de tagsten som har været nedtaget i forbindelse med udskiftning.
Som følge af dette har der været vandindtrængning om ovenlysvindue blandt andet i det nord/østlige værelse - i dette værelse er der vandskade på gulv og skunkvæg, ligesom der er mindre nedbrydningsskade i skunkstolpe.
I det nordvestlige værelse kan der ved ovenlysvinduet ses, at der er nedbrydning i spær langs med vinduet.

På baggrund af besigtigelsen, er det taksators vurdering, at årsagen til nævnte vandindtrængning skyldes at udskiftning af ovenlysvinduer ikke er monteret håndværksmæssigt korrekt. Det vurderes, at der er risiko for indtrængning af regnvand.

Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, og det er taksators vurdering at forholdet ikke har været muligt at konstatere ved en visuelt gennemgang - man skal løsne tagstenene for at konstatere det nævnte.

Det er således en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Overslag for udbedring af utætheder ved ovenlysvinduerne.
Det skønnes at der anvendes ca. 30 arbejdstimer for at udføre arbejdet, og at der tilgår for ca. kr. 2.000 i materialer. Den skønsmæssige omkostning vil dermed beløbe sig til kr. 17.000.

Som følge af tagbelægnings alder 43 år afskrives beløbet, jf. forsikringsbetingelserne punkt 5, andet afsnit. Det pågældende forhold afskrives i overensstemmelse med tabel B, og udbedringsomkostningerne afskrives herefter til 94 % af nyprisen. Erstatningsbeløb til udbetaling fratrukket selvrisiko er således **kr. 12.000.**"

Klageren har i mail af 23/11 2014 til selskabet hertil anført:

"Tak for jeres tilsagn. Jeg vil for en god ordens skyld høre hvordan I forholder jer til taksators vurdering af nedbrydning/råd i skunkstolpe og spær?
Det bekymrer mig ærligt talt en smule."

Selskabet har i mail af 24/11 2014 til klageren heroverfor bemærket:

"Jeg har haft dit spørgsmål via taksator som har følgende svar:

Ud fra vurderingen skønnes det, at nedbrydning i skunkstolpe og skunkrem ikke medfører risiko for skader. Der er indkalkuleret at træværk smørres med et til formålet egnet svampedræbende middel. Såfremt rådskaden er større end forventet må dette meldes tilbage når udbedring påbegyndes.

Hvilket betyder -vurderer håndværkeren at det er værre end antaget, så må han give en pris på udbedring, som Husejernes Forsikring skal godkende. Dette kan gøres telefonisk, eller ved fremsendelse af tilbud pr. mail."

Klageren har den 15/2 2015 i en anmeldelse til selskabet anført:

"Især i husets vestlige side er spær og lægter så rådne, at de skal skiftes, for at sikre at taget ikke falder sammen.

Skaden skyldes at tidligere ejer har skiftet velux-vinduer. Dette har ikke været udført forsvarligt, og der er derfor kommet råd/svamp i spær og lægter i betydeligt omfang. Råd og svamp skyldes indtrængende vand omkring vinduer over en periode på ca. 10 år.
Dette er specielt udtalt i husets vestlige del.

Jeg har tidligere fået erstatning til udskiftning af tagsten fra husejernes. Dette er arbejde er udført, og det er i den forbindelse vi bliver opmærksom på at der er massive problemer med råd/svamp."

Selskabet har i brev af 21/5 2015 til klageren bl.a. anført:

"Forholdet er besigtiget af [taksator] den 18. marts 2015.

AD 1

Ved besigtigelsen kunne taksator konstatere, at der er rådskader i taglægter og spær. Dette blev konstateret ved, at taksators tømrer afmonterede tagsten omkring vinduerne.

På baggrund af besigtigelsen vurderes det af taksator, at årsagen til rådskaden skyldes manglende og dårlig understrygning om ovenlysvinduerne.
…
Forholdet er nævnt i tilstandsrapporten og således ikke dækningsberettigende, jævn før forsikringsbetingelserne punkt 4, 1. afsnit.

Hvis det viser sig, at forholdet ikke kan henvises til understrygningen, skal De godt gøre dette overfor deres husforsikring, da det er dem der står for rådskader."

En anden taksator har i besigtigelsesrapport af 22/12 2015 bl.a. anført:

"**Ved besigtigelse kunne jeg konstatere følgende:**

1. Ved besigtigelsen så vi sammen på dit tag samt lægter omkring ét af dine tagvinduer.
Ved at jeg løftede på et par sten, kunne jeg her konstatere enkelte mindre vandskjolder, men ingen rådskader. Jeg vurdere at dine tagsten lægger som de burde, men ses udført uden understrygning, i det område, hvor jeg besigtigede taget.
Forholdet er dog beskrevet korrekt i din tilstandsrapport under bygning A, pkt. 1.10 Undertag/Understrygning med karakteren K3 og teksten *'Understrygning er faldet ned enkelte stede'. samt Noten: Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader'*.
Der er således tale om et alvorligt forhold der giver risiko for skader, hvilket du er blevet gjort opmærksom på allerede før overtagelsen af ejendommen. Endvidere er der tale om et forhold der kan udvikle sig, ved at mere understrygning falder ned. Forholdet vedrører normal og forventelig vedligeholdelse på en ejendommen af denne byggeskik, alder samt vedligeholdelsestand.
…
Min konklusion af det anmeldte forhold
Du får hermed min afgørelse på det anmeldte forhold:

Forhold/skader, der ikke dækkes af din ejerskifteforsikring:

1. Det anmeldte forhold omkring råd og svamp på lægter og spær dækkes ikke af din ejerskifteforsikring. Forholdet er beskrevet korrekt i din tilstandsrapport og du er derfor allerede før overtagelsen af ejendommen blevet gjort opmærksom på den manglende understrygning samt den medfølgende risiko for følgeskader. Forholder er herefter afvist.
Se venligst betingelserne afsnit 4.1"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækkes**
3.1 Forsikringen dækker

- Udbedring af skade på bygningerne.
- Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævne værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I policens forstand skal begrebet 'nærliggende risiko' forstås som forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke foretages særligt omfattende forebyggende foranstaltninger.
…
3.3 Dækningen er betinget af at
- forholdet er til stede ved henholdsvis Tilstandsrapportens og El-installationsrapportens udarbejdelse, eller

- forholdet er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen

- at forholdet konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
...
4. Hvad dækkes ikke

Forsikringen dækker ikke:
- Forhold, der er nævnt i Tilstandsrapporten eller El-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

- Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, der er opført i 1971, den 1/5 2014. Han anmeldte i efteråret 2014, at der trængte vand ind gennem taget. Selskabet anerkendte skaden som dækningsberettigende. Selskabets taksator vurderede, at årsagen til skaden var en ikke-håndværksmæssig korrekt montering af ovenlysvinduer.

Klageren anmeldte den 15/2 2015, at spær og lægter især på husets vestlige side var så rådne, at de skulle skiftes for, at huset ikke faldt sammen. Selskabets taksator vurde-

rede ved sin genbesigtigelse af tagkonstruktionen, at årsagen til rådskaden var manglende og dårlig understrygning om ovenlysvinduerne.

Rådskaden skyldes ifølge klageren flere faktorer: At ovenlysvinduerne er isat håndværksmæssig ikke-forsvarligt, at der tidligere har været understrøget med polyurethanskum, og at der har manglet understrygning.

Selskabet afviste dækning med henvisning til, at forholdet var korrekt anført i tilstandsrapporten. Selskabet har over for nævnet fastholdt denne afgørelse.

Den beskikkede bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten med karakteren K3 anført, at understrygningen er faldet ned enkelte steder. Han har i en note anført, at der er risiko for fugtindtrængen og dermed følgeskader. Tilstandsrapporten omtaler ikke råd i tagkonstruktionen.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det er klageren der har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen – og under hensyn til de oplysninger, der fremgår af klagerens klagesag vedrørende sin bygningsforsikring, der er afgjort på samme nævnsmøde - finder nævnet på det foreliggende oplysningsgrundlag at måtte lægge til grund, at årsagen til rådskaden er den mangelfulde understrygning.

Nævnet finder, at klageren ikke er fremkommet med oplysninger, der godtgør, at den anmeldte rådskade – uanset om den måtte være opstået inden overtagelsestidspunktet – går ud over, hvad han måtte forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten. Under henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 4, første bullet finder nævnet herefter, at forholdet er undtaget forsikringsdækning.

Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække de anmeldte forhold.

9. 88666

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels