Ankenævnet for Forsikring

Den 3. maj 2016 blev i sag nr. 89005:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
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 Topdanmark Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at dække udgifterne til udskiftning af ejendommens undertag.

Selskabet har oplyst, at klageren den 17/8 2014 anmeldte, at der trængte vand ind fra taget på den forsikrede ejendom. På baggrund af besigtigelse fra selskabets taksator den 18/5 2015 gav selskabet tilsagn om dækning af omlægning og overstrygning af tegl på en begrænset del af taget. Efter demontering af vingeteglsten konstaterede den udførende entreprenør imidlertid, at undertaget, der var udført med monarfolplast, var fuldstændigt mørnet. Selskabet har herefter afvist klagerens krav om dækning til fuldstændig udskiftning af undertaget med henvisning til, at klageren ikke har godtgjort, at der foreligger en dækningsberettigende skade, og at forhold, der kun består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid er undtaget i forsikringsbetingelserne.

Den forsikrede ejendom er opført i 1978. Ejerskifteforsikringen er tegnet pr. 1/11 2013 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 12/7 2013. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Tilstandsrapport for ejendommen**
…

Bygningsbeskrivelse

…

Hustype:	*Den modernistiske villa*
Tagets restlevetid:	*Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan taget forventes at holde 10 år eller længere.*
Note:	*Tabelopslag for tagets restlevetid er baseret på tagbelægningen*

…

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år
1	**A**	*Beboelse*	*1978*

…

…

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**	
A. Primære bygningsdele		
	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten	
	1. Ingen bemærkninger	

…

Sælgers oplysninger …

		Ja	Nej	Ved ikke
…				
2.	**Tage**			
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret?	☐	☒	☐
2.2	Er der, eller har der været, skader i/ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)? Hvis ja, hvilke og hvornår? **afskallinger**	☒	☐	☐

Af mail fra taksator til klageren af 18/5 2015 fremgår bl.a.:

"Jeg har i dag besigtiget … [ejendommen] på baggrund af jeres anmeldelse til os om vandindtrængning gennem tag, løse tagsten samt bagfald af tagrende.

…

Vurdering

Utæthed

Det er min vurdering, at monarfolundertaget er intakt, og at kvaliteten af undertaget er i orden. Utætheden forekommer antagelig ved rygning mellem sydgavl og hen til den lodrette ydervæg, dvs. over ca. 2 meter. Ca. 2 m2 tagsten må omlægges ved aftagning, og genoplægning i tagfugemasse. Herved fastholdes tagsten, og taget forbliver tæt. Tagfugemassen anvendes videre herfra, hen til skorsten, hvor åbning ved tagsten ses. Der ses ingen indvendige skader.

Venligst indhent et tilbud fra murerfirma. Jeg kan anvise et murerfirma, hvis ønskes. Sammen med tilbud bedes ejerforeningens vedtægter tilsendt (fordelingstal), da jeg går ud fra at tagkonstruktionen er fælleseje. Selvrisiko 5.000 kr.

Løse tagsten

Kun to tagsten ses udskiftet (anden kulør) ved kip (i området hvor vandindtrængning sker). Da tagsten har ligget der i 37 år, og har været udsat for en hel del storme, så vurderer jeg at forholdet ikke udgør en dækningsberettigende skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i

almindelig god vedligeholdelsesstand. Det er ikke unaturligt, at teglsten efter så mange år er ude af deres leje.

Ankenævnskendelse 77.032 vedlægges til orientering. Se bilag

Tagrende
Tagrenden er givetvis fra 1978. Der kan ikke iagttages skade som følge af forholdet, der således ikke opfylder kravet til en dækningsberettigende skade jf. vilkår pkt. 15 C.

I tilbud fra entreprenør af 10/6 2015 hedder det bl.a.:

"I henhold til udbedring af utæthed i tag, kommer der vand ind lige over spisebordet i køkken/alrum. Det vil sige, at vandet antagelig trænger ind ved kip mod syd. Se vedlagte billede. Jeg skønner, at monarfolundertaget er utæt ved kip i dette område, og at regnvand løber på dampspærren - og løber ud over spisebordet.
Mit overslag vedr. udbedring af utætheder omfatter, at der opstilles et rullestillads ved gavlen, og at jeg afsætter 2 mand i 2 dage for at udbedre forholdet, herunder omlægning og overstrygning af tegl - hen til skorstensmassiv.
Samlet overslagspris således 32 timer á 445,- kr. ekskl. moms pr time samt hjælpematerialer og stillads til anslået max 1.400,- kr. i alt 15.640,00 kr. ekskl. moms

Når stillads er opstillet og taget er åbnet, må situationen evt. revurderes."

Af mail fra entreprenøren til parterne dateret 17/7 2015fremgår bl.a.:

"I forbindelse med denne opgave har vi været på sagen, men har desværre måtte konstatere at vi ikke kunne udbedre skaden ud fra de aftalte forudsætninger.
Som det fremgår af vedlagte billeder, er det eksisterende undertag udført som Monarfol plastik, som er fuldstændigt mørnet af tidens ælde, og det vil være nytteløst at begynde at reparerer på denne, da det er generelt nedbrudt over hele taget.
Endvidere er konstruktionen udført uden ventilation, da isoleringen er lagt helt op til undertaget uden ventilation. Da monarfol undertag er diffusionstæt skal der være minimum 50 mm ventilation mellem isolering og undertag jf. tidligere anvisninger. (I dag er kravet 70 mm). Der er heller ikke monteret afstandslister mellem undertag og taglægter.
Således kan det også være et kondensproblem som forårsager vandindtrængningen i spisestuen.

Jeg har snakket med taksator … som er …'s ferieafløser og vi aftalte på stedet at jeg måtte afslutte sagen, lukke taget igen og nedtage stillads på denne opgave. Lave denne beskrivelse til …, som således efter sin ferie må tage stilling til det videre forløb i sagen.
Jeg har således afsluttet og lagt sagen til fakturering i vores bogholderi …"

I mail fra taksator til klageren af 27/7 2015 hedder det herefter bl.a.:

"**Vurdering**
Vi kan desværre ikke på det foreliggende grundlag erstatte nyt undertag. Årsagen hertil er denne, at undertaget har udløbet sin levetid. Se vilkårenes pkt. 16 H. Monarfolundertaget er ikke UV-bestandigt, og sollys trænger gennem samlingerne i tagstenene, og nedbryder undertaget. Det er desværre en kendt sag omkring dette undertag. Ankenævnskendelse 86.517 vedlægges til orientering, og forsikringsselskabet får medhold i, at monarfolundertaget er udtjent, og at skaderne kan henføres dertil.

Omkring ventilation og afstandslister skal oplyses, at I har tegnet en såkaldt minimumsforsikring, som ikke dækker ulovlige bygningsindretninger jf. bygningsreglement. Hvis I påviser, jf. vilkårenes pkt. 8 B og pkt. 14 A, at der forekom en dækningsberettigende skade som følge af manglende/utilstrækkelig ventilation af tagkonstruktionen, og/eller som følge af manglende afstandsliste, ved forsikringens ikrafttræden den 31. oktober 2013, så genoptager vi naturligvis gerne sagen. Påvisningen kan fx ske under udskiftning af undertaget."

Efter en længere korrespondance indbragte klageren sagen for nævnet. I klageskemaet dateret 23/1 2016 har han bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling …**
Efter at have boet her i kun 10 måneder, regnede det en dag ned i hovedet på os, da vi sad i vores køkken alrum.
Det regnede så kraftigt ind, at vi måtte sætte en skål på bordet for at samle vandet op. Derefter har det regnet ind forskellige steder fra taget i mindre eller større omfang.

Håndværkere/fagfolk har nu fundet frem til, at hele vores undertag (monarfolunderdug) under vores løse vingetegl er fyldt med revner og store huller. Så når det regner, er taget ikke tæt. Desuden er der problemer med isoleringen og afstandslisterne (se emailkorrespondence i bilag)

Der var den 12.07.2013 lavet et huseftersyn på vores halvdel samt hele huset, … I ingen af disse rapporter, er der nogle bemærkninger eller forbehold på taget eller tagkonstruktionen.

Vi har haft fat i vores ejerskifte- og husforsikring - af flere omgange. De henviser til en ankenævnskendelse 86.517, hvor det er en alment kendt sag blandt fagfolk, at vingetegl er en 'åben' tagbelægning, der tillader både lys og også vand. '…. Monarfol undertage under vingetegl vurderes at have en levetid på 15-20 år ....' Vores hus er på overtagelsestidspunktet 35 år! Ejerskifteforsikringen argumenterer for, at vores tag grundet almindeligt slid og ælde (paragraf 16.H jf. ejerskiftevilkårene) har udløbet sin levetid (se bilag). Hvad angår ventilation og afstandslister er det ulovlige bygningsindretninger, som ikke er dækket af vores forsikring. Ejerskiften frasiger sig deres dækningsansvar (se emailkorrespondence jf. bilag)

Vi har ikke haft chance for at vide til dette tagproblem (skjult skade), da vi købte huset, og står nu i en situation, hvor hele taget skal skiftes.

Vi føler således at ejerskifteforsikringen skal dække vores skjulte tagskade.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi ønsker at ejerskifteforsikringen skal dække de omkostninger som vi har i forbindelse med at gøre taget tæt/ dvs. få skiftet monofol underdugen, med huller og revner, så det ikke regner ned i hovedet på os."

Selskabet har i brev af 10/2 2016 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"Ejerskifteforsikringen omfatter ejerlejligheden samt fælleeje i fællesejendommen med den andel, forsikringstager hæfter for i henhold til fordelingstal i ejerforeningens vedtægter, jf. vilkårenes punkt 12.A.

Det fremgår af vilkårenes punkt 12.A, at fælleseje fx er ejendommens tag.

…
Vores kunder oplyser på mail fra den 26. maj 2015, at naboen i den anden ejerlejlighed ikke har oplevet problemer med vandindtrængen gennem deres 15 år i ejendommen, men er indstillede på at reparationen af taget opdeles 50/50 efter fordelingstal.
…
Senest oplyser vores kunder, at de har klaget over den bygningssagkyndige og har henvist til taksator, hvortil vi svarer, at vi gerne kan kontaktes af den bygningssagkyndige ved mail fra den 18. december 2015.
…
Der er ikke sandsynliggjort aktuel skade ved overtagelsen
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved ejerlejlighed og fælleseje, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Se venligst vilkårene til ejerskifteforsikringen punkt 15.C.
…
Ejendommen er overtaget i 2013 og først i august 2014 anmeldes, at der er sket vandindtrængen. Vores kunde oplyser, at deres naboer ikke gennem deres 15-årige ejertid har oplevet vandindtrængen.

Vi har alligevel dækket en reparation af tagfladen, hvor der er sket vandindtrængen i august 2014. Der er ikke opstået følgeskader indvendigt.

At undertaget har udstået sin sædvanlige levetid og således står for en udskiftning henset til en alder på 35 år adskiller sig ikke nævneværdigt fra en tilsvarende ejendom med samme alder.

Vi anser således ikke den snarligt påkrævede udskiftning for at realisere forsikringens skadebegreb om en aktuel skade på bygningen, som adskiller sig nævneværdigt fra en tilsvarende bygning med samme alder på tidspunktet for overtagelsen, idet der ikke er konstateret følgeskader heraf.

Udløb af levetid er undtaget dækket
Det fremgår af vilkårene til ejerskifteforsikringen punkt 16.H, at forsikringen ikke dækker forhold, som kun består i udløb af bygningsdelens, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

Det lægges til grund, at undertaget er 35 år gammelt og egentlig har en sædvanlig levetid på 15-20 år i den pågældende konstruktion.

Der er således ikke tvivl om, at undertaget har udstået sin levetid, hvilket vi også anser vores kunder for enige i.

Vi henviser blandt andre til AK 86.517,

Bristede forventninger til angivelse af levetid er ikke dækket
Vores kunder er utilfredse med, at deres forventninger til tagets levetid er bristede, idet de efter den bygningssagkyndiges oplysninger havde forventet en levetid på endnu 10 år eller derover.

Vi gør i den forbindelse opmærksom på, at en fejlagtig vurdering af tagets restlevetid fra den bygningssagkyndiges side er undtaget dækning i vilkårenes punkt 16.1, hvor fremgår: 'Forsikringen dækker ikke fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag'.

Vi kan således ikke tilbyde dækning for den omstændighed, at vores kunder havde forventet en længere levetid.

Der er ikke konstateret skade grundet afstandslister og ventilation
Der er ikke konstateret skader som følge af manglende ventilation og afstandslister.

Henset til tagkonstruktionens alder, anser vi det således ej heller sandsynliggjort, at der er tale om nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand herved.

Vi henviser i den forbindelse også til lovgivers eksempler i vilkårenes punkt 20, hvor 'Tegltag med manglende eller forkerte afstandslister, når dette ikke har betydning for tagets funktion' fremgår som eksempel på et forhold, som i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende.

Vores taksator har tilbudt at besigtige forholdene ved vores kunders åbning af konstruktionen i forbindelse med udskiftning af undertag, såfremt der konstateres skader som følge af manglende afstandslister eller ventilation. Dette tilbyder vi fortsat indenfor de gældende forældelsesregler.

Som vores kunder også nævner i deres klage, er forsikringen ikke tegnet med udvidet dækning, hvorfor vi ikke behandler forhold, der vedrører konstruktioners lovlighed.

Vi fastholder vores afgørelse
Vi må på baggrund af ovenstående fastholde, at ejendommen ikke udover den dækkede reparation af tagbelægningen er overtaget med aktuelle bygningsskader, som adskiller sig nævneværdigt fra en tilsvarende ejendom med samme alder, og at udløb af levetid er undtaget dækning på ejerskifteforsikringen."

Klageren har i mail af 19/2 2016 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"De skriver to steder i brevet, at vores naboer i samme ejendom ikke har oplevet vandindtrængning gennem deres 15 årige ejertid. Vores naboer har efterfølgende nævnt for os mundtligt, at de før vores overtagelse af huset i november 2013 havde haft nogle få episoder med vandindtrængning i deres køkkenalrum samt stue, men naboerne ikke ville tælle dette for noget, da en håndværker havde forklaret dem, at det skyldtes voldsom nedbør kombineret med vind fra en bestemt side - og det kunne ske i alle huse. Vi har desværre ikke denne udtalelse på skrift, men det kunne godt underbygge, at problemet med huller i undertaget også eksisterede før vores overtagelse.

Det er ikke nogen hemmelighed, at vi har været i kontakt med byggesagkyndig om problemet jf. side 2 i deres brev, da vi ikke har prøvet en sådan situation før (det er vores første køb af fast ejendom, og begge parter skyder skylden videre på hinanden). Byggesagkyndiges firma henviste til, at det måtte være ejerskifteforsikringens ansvar, da de ikke mente, at det var en synlig skade, som byggesagkyndig kunne have opdaget på tidspunktet. Denne udtalelse er igen mundtlig og ikke på skrift."

7. 89005

Selskabet har i brev af 7/3 2016 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"Under sagen har vores kunder ved mail, oplyst os at der ikke tidligere er oplevet utætheder i taget. Vores kunder oplyser nu, at dette alligevel er tilfældet for naboens vedkommende, dog under forhold, hvor vejret er vurderet at være årsag.

Det kan ikke heraf lægges til grund, at ejendommen er overtaget med aktuelle bygningsskader, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, som ikke er undtaget dækning grundet udløb af levetid.

Vi finder det således fortsat ikke sandsynliggjort, at ejendommen er overtaget med konkrete bygningsskader udover det dækkede, og må ligeledes fastholde at udløb af sædvanlig levetid er konkret undtaget i vilkårenes punkt 16.H."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**15. Hvilke skader dækker forsikringen?**
Forsikringen dækker:
...
C Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved ejerlejlighed og fælleseje, 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

16. Hvilke skader dækker forsikringen ikke?
Forsikringen dækker ikke:
…
H Forhold, der kun består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

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

19. Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele
For de bygningsdele, der er omfattet af tabeloversigten (det drejer sig om tagdækning o inddækning, undertagskonstruktion, vinduer og yderdøre, vægkonstruktion, gulvkonstruktion og vandsystem), er der angivet en række forskellige byggematerialer i venstre kolonne i tabeloversigten, samt en afskrivningstabel (Tabel A-M) i højre kolonne.
…
Tabeloversigt
…
Undertagskonstruktioner
…
Frithængende lette banevarer af filt eller film (lukket tagdækning) Tabel H
…
Tabel H

8. 89005

Alder indtil	Erstatning
…	
36 år	30 %
…"	

Nævnet har gennemset de fremlagte fotos.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den 1/11 2013 den forsikrede ejendom, der er opført i 1978. I tilstandsrapporten er det anført, at taget – ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider – forventes at holde 10 år længere. Tabelopslaget er baseret på oplysningerne om tagbelægningen.

Klageren har anmeldt, at der er utætheder i taget. Ved besigtigelse den 18/5 2015 vurderede selskabets taksator blandt andet, at monarfolundertaget var intakt, og at kvaliteten af undertaget var i orden. Utætheden forekom ifølge taksatoren antageligt ved rygning mellem sydgavl og ydervæg. På denne baggrund gav han tilsagn om dækning af omlægning og overstrygning af tegl på en begrænset del af taget. Efter demontering af vingeteglsten konstaterede entreprenøren imidlertid, at undertaget var fuldstændigt mørnet.

Klageren kræver at selskabet erstatter udgifterne til en fuldstændig udskiftning af undertaget. Selskabet har heroverfor blandt andet anført, at undertagets levetid er udløbet, og at klageren ikke har godtgjort, at der er sket vandindtrængen, eller at der er nærliggende risiko for vandindtrængen andre steder end i området, hvor selskabet har tilbudt overstrygning.

Endvidere har klageren anført, at tagkonstruktionen er utilstrækkeligt ventileret, da isoleringen ligger tæt op i mod undertaget, og at der mangler afstandslister. Selskabet har hertil bemærket, at det ikke er bevist af klageren, at forholdene har medført skader på tagkonstruktionen.

9. 89005

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at det mørnede undertag i forsikringsbetingelsernes forstand udgør en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko herfor. Nævnet har blandt andet lagt vægt på undertagets alder og karakteren af den udførte tagkonstruktion, at der ikke over for nævnet er fremlagt oplysninger om, at der er konstateret anden vandindtrængning, end det klageren anmeldte i august 2014, og at det fremgår af sagens oplysninger, at selskabet har tilbudt at udbedre årsagen hertil. Nævnet finder herefter ikke grundlag for at kritisere selskabets afvisning af at yde dækning.

For så vidt angår det oplyste om manglende ventilation af tagkonstruktionen og manglende taglister lægger nævnet til grund, at disse forhold ikke har medført aktuelle skader. Nævnet finder på dette grundlag ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for disse forhold med henvisning til, at de ikke udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings