Ankenævnet for Forsikring

Den 1. juni 2016 blev i sag nr. 89070:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
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 en ejerskifteforsikring hos Tryg Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for utætte skotrender.

Klageren anmeldte den 10/12 2015 telefonisk til selskabet, at der var problemer med alle skotrenderne, idet disse var utætte, og at der var anvendt purskum til tætning.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke foreligger en dækningsberettigende skade. Til støtte herfor har selskabet blandt andet anført, at der ved taksators besigtigelse af ejendommen generelt ikke kunne konstateres opfugtning af ejendommens skotrender i en sådan grad, at skotrendebræddernes bæreevne var nævneværdig nedsat – bortset fra den skotrende, der er nævnt i tilstandsrapporten. Selskabet har videre anført, at det ved taksators besigtigelse af ejendommen ikke kunne konstateres, at opbygningen af skotrenderne afveg fra den måde, man opførte skotrender på omkring 1978, og at der i øvrigt ikke kunne konstateres skader på selve skotrenderne. Derimod kunne det konstateres, at der var mindre revnedannelser i undertaget, specielt ved samlingerne med trækonstruktionen af skotrenderne, samt at disse var forsøgt lukket med purskum.

Selskabet har endvidere anført, at der er tale om det oprindelige undertag, og at undertaget derfor på nuværende tidspunkt er omkring 38 år gammelt, hvorfor de revner der er konstateret, ikke afviger fra, hvad der – henset til undertagets alder – kan konstateres på tilsvarende undertage af samme alder og i almindelig vedligeholdelsesstand. Selskabet har i den forbindelse anført, at det ikke er dokumenteret, at anvendelsen af purskum, som tætning af undertaget, ikke skulle være en del af den normale vedligeholdelse af undertaget, ligesom det ikke er dokumenteret, at det anvendte purskum er af den fugtsugende art. Selskabet henviser i øvrigt til, at undertaget har udlevet sin normale levetid, hvorfor forholdet under alle omstændigheder ikke er dækket af forsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.7.

Bygningen er opført i 1978. Forsikringen trådte i kraft den 1/12 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 21/7 2015, hvoraf bl.a. fremgår:

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: *Ejerlejlighed* **Ejendommen:** *Ejerbolig*
Hustype: *Typehus 1977-1984*
Tagets restlevetid: *Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere.*
Note: *Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på tagbelægningen*

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:
Tagbelægning: 10 år eller længere
Undertag: 10 år eller længere
Inddækning: taget er opført uden inddækning

Forventet restlevetid for bygningens tag
Ovenfor er angivet den forventede restlevetid for taget, som er baseret på den del af bygningens tag, der har den korteste forventede restlevetid. Vær opmærksom på, at der er tale om en gennemsnitsbetragtning baseret på et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der foretages altså ikke et individuelt skøn, og der tages derfor ikke højde for særlige forhold som f.eks. slid fra vind og vejr.
Vær endvidere opmærksom på, at eventuelle skader, som medfører, at bygningens tags funktion vil svigte inden for overskueligt tid, omtales i tilstandsrapporten under pkt. A.1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten.

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	**A**	*Beboelse*	*1978*	*1*	*109*	*0*	*0*	*109*	*0*

Oplysningerne i skemaet er ikke baseret på faktisk opmåling, men indhentet fra foreliggende materiale, herunder BBR-ejermeddelelse eller lignende. Alle bygninger er omfattet af huseftersynet. Bygningerne er opdelt i selvstændige litra, hver gang bygningers konstruktion, funktion eller opførelsesår skifter. Rigtigheden i opgørelsen af arealernes størrelse er ikke den bygningssagkyndiges ansvar.

Bemærkninger

	Ja	Nej	Bygning
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒	
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	☒	☐	A

Væg i skel mod nabo mod nord er ikke besigtiget.
Tagflade mod nabo mod nord er ikke besigtiget.
Tagrum er ikke synet længere end ca. 5 m ind fra lem pga. manglende gangbro.

…

3. 89070

A	Beboelse		
A. Primære bygningsdele			
	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
	1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Mørtelen under rygningsstenene på tagfladen er begyndt at revne. Note: Revnerne vurderes ikke at være værre end at taget er tæt.
	1.10 Undertage/understrygning	K3	Undertaget ved skotrende mod sydøst har flere skader. Note: Der er risiko for vandindtrængen til tagrummet.
	1.16 Bemærkninger til skorsten	K1	Der er løse og forvitrede fuger i skorstenen. Note: Skorstenen vurderes at være stabil, men man må påregnes, at fugerne skal gås efter på et tidspunkt.

...

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Parcelhus opført i materialer der er normale for et hus af den alder og type. Huset er i normal stand for et hus af den alder og type. Der skal derfor påregnes nogen opretning og ellers normalt løbende vedligeholdelse.

Af sælgers oplysninger om ejendommen fremgår bl.a.:

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved
...				
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?	☐	☒	☐
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret?	☐	☒	☐
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret? Hvis ja, hvordan? Hvilke skunkrum er der ikke adgang til? Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret?	☐	☒	☐
2.5	Er adgangen til tagrum blokeret? Hvis ja, hvordan?	☐	☒	☐

...

1.	**Generelle oplysninger**
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? **Siden 1. dec. 1977** I hvilken periode har du boet på ejendommen? **Hele perioden**

Af forsikringspolicen fremgår bl.a.:

"**Ubesigtigede bygningsdele**

Forsikringen dækker ikke ubesigtigede bygningsdele, jf. tilstandsrapporten side 7, pkt. 2. Tagrum er kun delvis besigtiget".

I klageskema af 9/2 2016 har klageren bl.a. anført:

> "Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
> Tryg skal pålægges at betale mine udgifter til udbedring af skaderne på de 3 øvrige skotrender (jeg skal selv betale for den ene og betale selvrisikoen). Et uforbindende overslag lyder på 10.000 kr. + moms pr. skotrende. Baseret på dette overslag skal jeg betale 17.500 kr. medens Tryg skal betale 32.500 kr.".

Klageren har i bilag til klageskema af 9/2 2016 supplerende oplyst:

> "**Sagsfremstilling**
> **1. Indledning:**
>
> Vi overtog ovennævnte ejendom den 1. december 2015 (og påbegyndte ombygningsarbejder den 10. december 2015). I tilstandsrapporten dateret 21.07.2015 var der angivet en K3-skade 'Undertaget ved skotrende mod sydøst har flere skader'. Den sydøstlige skotrende ligger fjernest fra adgangslemmen (ca. 3,8 m). Den 10. december 2015 anmeldte vi, at vore 2 håndværker-tilbudsgivere efter en besigtigelse på stedet og uafhængigt af hinanden i november havde gjort os opmærksom på, at husets 3 øvrige skotrender havde samme skade.
>
> Tryg's taksator besigtigede skaderne den 14. december 2015. Den 29. december 2015 sendte Tryg et brev, hvor de afviste at betale for skaderne.
>
> Den 4. januar 2016 sendte jeg en mail til … med klage over afgørelsen.
>
> Den 27. januar 2016 modtager jeg et brev (dateret 26. januar 2016) fra Tryg, hvor Tryg fortsat afviser at betale.
>
> **2. Bemærkninger til Tryg's brev dateret 29. december 2015**
>
> 2. afsnit: Der anføres for de 4 skotrender: 'Der kan ikke registreres tegn på opfugtning i en sådan grad, at skotrendernes bæreevne er nævneværdig svækket'.
>
> Argumentet for at afvise skaden er derfor som anført i 3.-4. afsnit: 'Forsikringen dækker ikke ubesigtigede bygningsdele' sammenholdt med en bemærkning i tilstandsrapporten 'Tagrum er ikke synet længere ind end ca. 5 m fra lem pga. manglende gangbro'.
>
> Den sydøstlige skotrende er den fjerneste og ligger ca. 3.8 m fra adgangslem og dermed mindre end de 5 m som Tryg omtaler. Der er fuld adgang via den ca. 5 m lange gangbro og loftrummet er oplyst. Begge vore tilbudsgivere opdagede da også skaderne på de 3 øvrige skotrender før de gav tilbud. Enhver kunne stikke næsen mod de 4 skotrender, hvis der var behov og med 5 m angivelsen fremgår det også af tegningerne.
>
> **3. Bemærkninger til Tryg's brev dateret 26. januar 2016**
>
> Brevet modtages den 27. januar 2016 (Den 26. modtager jeg en afgørelse i en anden kundes sag med bilag fra min sag. Det er nærliggende at tro, at afgørelsen i min sag er sendt til denne kunde. Det vidner om en temmelig nonchalant sagsbehandling).

3. afsnit: Her erkendes 'at undtagelsen ikke kan finde anvendelse i den konkrete sag'.

4. afsnit: 'hvorfor hele tagkonstruktionen er blotlagt indefra'. Det virker som et forsøg på genoptagelse af argumentet om manglende adgang i brevet af 29. december 2015. Teksten er vildledende. Der har hele tiden været fuld adgang til skotrenderne fra en gangbro i et oplyst tagrum.

6. afsnit: Her konstaterer Tryg, at undertaget ved de 4 skotrender er defekt og repareret med purskum.

7. afsnit: 'Forholdet var især udtalt ved skotrenden mod sydøst'. Dokumentation mangler.

8. afsnit: Her konstateres, at der ikke er registreret tegn på egentlig opfugtning af de 4 skotrender

9. afsnit: Her konstateres, at skaderne er knyttet til slip af undertaget og reparationen med purskum.

Side 2, 4. afsnit: Her anføres modsat tidligere, at der er nævneværdig fugt i den sydøstlige skotrende. Tryg fremlægger ingen dokumentation.

4. Afslutning

I brevet af 29. december 2015 afviser Tryg at betale med en begrundelse om manglende adgang, hvilket nogen hos Tryg/taksator har vidst var urigtig.

I brevet af 26. januar 2016 afviser Tryg fortsat at betale, blot med en ny argumentation: Der er en skade på den sydøstlige skotrende, medens de 3 øvrige skotrender ifølge Tryg blot har udtjent deres levetid. Der er anvendt purskum på alle 4 skotrender. Der er i øvrigt forskellige og modstridende Tryg udsagn om opfugtning af skotrenderne, herunder et udokumenteret udsagn om nævneværdig opfugtning alene af den sydøstlige skotrende.

Der er anvendt purskum ved alle 4 skotrender. Jeg mener, det ikke har været acceptabelt håndværk at anvende purskum til tætning af tegltage i de sidste 20 år. Ifølge BYG-ERFA er anvendelsen af purskum til tætning af tegltage da også ophørt for mange år siden.

Vi købte vores nuværende hus på … for ca. 25 år siden. Dengang var tagstenene på undersiden tætnet med purskum. Tryg (…) krævede det delvis fjernet for at dække taget forsikringsmæssigt. Efter en fornyet besigtigelse fra Tryg blev det dengang forsikringsdækket. Vi har så fornylig solgt huset, hvor tilstandsrapporten har givet en K3-skade for det resterende skum. Der intet tegn på opfugtning af træværket, men anvendelse af purskum er ikke længere accepteret".

Hertil har selskabet i brev af 7/3 2016 til nævnet bl.a. gjort gældende:

"Der klages over, at vi ikke kan tilbyde dækning for udskiftning af skotrender, over den tegnede ejerskifteforsikring.

Vores kunde overtog ejendommen den 1. december 2015 og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 1205 hos os.

Forsikringen er tegnet med forbehold for skader på eller fra besigtigede bygningsdele, idet tagrummet alene er delvist besigtiget.

Endvidere er forsikringen tegnet med en selvrisiko på 5.000 kr. af ethvert forhold, dog maksimalt 50.000 kr. i hele aftaleperioden.

Sagsresumé
Den 10. december 2015 anmeldte vores kunde telefonisk, at deres håndværkere i forbindelse med en renovering havde konstateret, at skotrenderne skulle være utætte, og der var anvendt purskum. Det skulle være et problem ved samtlige skotrender.

Samme dag modtog vi kopi af købsaftalen, og vores taksator aftaler tidspunkt for besigtigelse af ejendommen. Denne besigtigelse fandt sted den 14. december 2015.

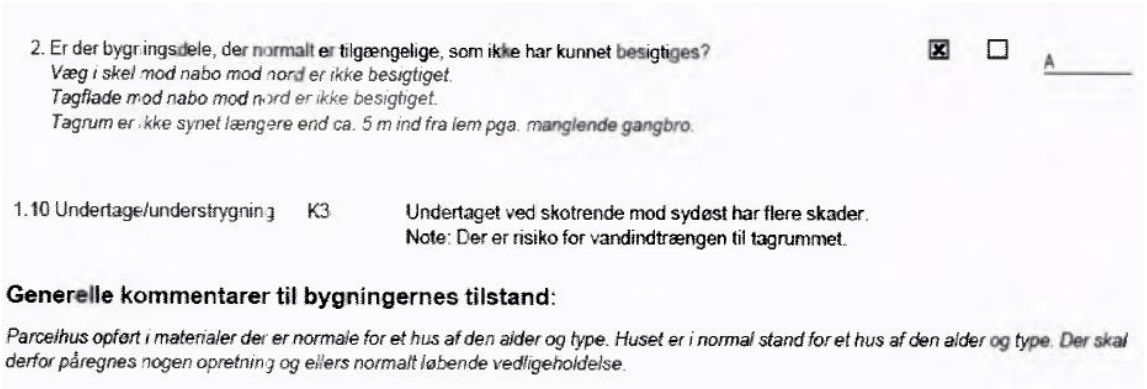
Efter denne besigtigelse modtog skadeafdelingen en intern rapport herunder fotos, tegninger af ejendommen, samt luftfotos af ejendommen, og den 29. december 2015 sendte vi et afvisningsbrev til vores kunde.

Begrundelserne for afvisningen var, at forsikringen var tegnet med klausul vedrørende ubesigtigede bygningsdele, at forholdet i hvert fald i forhold til den ene skotrende ikke var klart forkert beskrevet, at forholdet ikke opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade.
Samme dag meddelte vores kunde, at han ikke var enig i afgørelsen, og den 5. januar 2016 modtog vores Kvalitetsafdeling en mail fra kunden. Denne mail besvarede Kvalitetsafdelingen den 26. januar 2016.

Herefter indbringes sagen for nævnet.

Ejendommen
Der er tale om et typehus opført i 1978 med oprindeligt tagkonstruktion.

Tilstandsrapporten
Af tilstandsrapporten fremgår følgende af betydning for vurdering af sagen



2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? ☒ ☐ A
Væg i skel mod nabo mod nord er ikke besigtiget.
Tagflade mod nabo mod nord er ikke besigtiget.
Tagrum er ikke synet længere end ca. 5 m ind fra lem pga. manglende gangbro.

1.10 Undertage/understrygning K3 Undertaget ved skotrende mod sydøst har flere skader.
Note: Der er risiko for vandindtrængen til tagrummet.

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Parcelhus opført i materialer der er normale for et hus af den alder og type. Huset er i normal stand for et hus af den alder og type. Der skal derfor påregnes nogen opretning og ellers normalt løbende vedligeholdelse.

Købsaftalen
Der er ikke i købsaftalen oplysninger af betydning for vurdering af sagen.
…

Argumentation
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at vores kunde, kort efter overtagelsen af ejendommen påbegyndte en større renovering af ejendommen. En del af denne renovering var, at føre loft til Kip, hvorfor hele tagkonstruktionen er blevet blotlagt nedefra.

Endvidere fremgår det, at der på ejendommen er i alt fire skotrender, samt at der generelt ikke kunne konstateres opfugtning af disse skotrender, bortset fra den skotrende, der er nævnt i tilstandsrapporten.

Det kunne ikke ved vores besigtigelser konstateres, at opbygningen af skotrenderne afveg fra, den måde man opførte skotrender på, omkring 1978, og der kunne ikke konstateres skader på selve skotrenderne.

Det kunne imidlertid konstateres, at der var mindre revnedannelser af undertaget, specielt ved samlingerne med trækonstruktionen af skotrenderne, samt at disse revnedannelser var forsøgt lukket med purskum.

Undertaget, der må betragtes som frithængende banevarer af bitumen, svarende til Kraftige banevarer i træguiden, er det oprindelige undertag fra 1978, og er derfor på nuværende tidspunkt omkring 38 år gammelt.

Det er vores opfattelse, henset til alderen på undertaget, at de revner der er konstateret på dette ikke afviger fra, hvad der kan konstateres på tilsvarende undertage af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Vi finder det endvidere ikke dokumenteret, at anvendelsen af purskum, som tætning af undertaget ikke skulle være en del af den normale vedligeholdelse af undertaget, herunder finder vi det ikke dokumenteret, at det anvendte purskum skulle være af den fugtsugende art.

Herudover er det vores opfattelse, at undertaget har udlevet sin normale levetid, og i henhold til betingelsernes pkt. 5.7 dækker forsikringen ikke forhold, der består i udløb af bygningsdeles normale levetid.

I henhold til Træguiden har et undertag af denne art en normal levetid på 10 - 30 år, og da undertaget er omkring 38 år gammelt, er har det udlevet den normale levetid.

Yderligere fremgår det af de foreliggende oplysninger, at vores kunde havde planlagt at etablere loft til kip i ejendommen. Vi er ikke i besiddelse af selve projektet vedrørende dette.

Imidlertid må det efter vores opfattelse være åbenbart, at et 38 år gammelt undertag, der har kunnet besigtiges fra tagrummet, ikke kan genanvendes, hvis man ønsker at etablere loft til kip, og dermed hindre adgangen til, at holde undertaget under observation samt eventuelt reparere det. Specielt ikke når det af tilstandsrapporten fremgår, at der specielt et sted er problemer med undertaget.

Ud fra det foreliggende må der i forbindelse med etablering af loft påregnes, at det kan blive nødvendigt at udskifte undertaget, for at sikre, at der er tale om en langtidsholdbar løsning.

Vi finder det således endvidere ikke dokumenteret, at vores kunde har lidt et dækningsberettigende tab ved en udskiftning af undertaget".

Heroverfor har klageren i brev af 22/3 2016 til nævnet bl.a. anført:

"**Bemærkninger til Tryg's svar dateret 7. marts 2016**
I det følgende henvises til Tryg's brev dateret 7. marts 2016:

Side 1, Sagsresume, 4. afsnit:

'..vedrørende ubesigtigede bygningsdele, at forholdet i hvert fald i forhold til den ene skotrende ikke var klart forkert beskrevet,..': Det er et voldsomt provokerende udsagn. I brevet af 26. januar 2016 erkender Tryg, at undtagelsen for ubesigtigede bygningsdele ikke kan finde anvendelse i den konkrete sag. De erkender altså, at deres første begrundelse for at undgå betaling var i strid med fakta. Efter denne særdeles pinlige fejl - en fejl mod bedre vidende hos Tryg - fremturer de nu alligevel. Jeg har i min sagsfremstilling dateret 08.02.2016 nøje beskrevet de ekstremt bekvemme adgangsforhold via en oplyst gangbro. For yderligere illustration er 5m gangbroen indtegnet nedenfor på husets spærplan.
…
Side 3, Argumentation, 1. afsnit:

Her omtales en større renovering: Det er lidt tendentiøst. Vi udførte alene en ombygning med loft til kip i stue og køkken - og fik nyt køkken.
Endvidere hævder Tryg, at hele tagkonstruktionen er blevet blotlagt nedefra. Tagkonstruktionen har hele tiden været blotlagt fra loftet og det var som nævnt kun over stue og køkken at loftet blev berørt.

Side 3, Argumentation, 2. afsnit:

Tryg påstår her, at der alene var opfugtning i den SØ-skotrende. Påstanden er helt udokumenteret.

Side 3, Argumentation, 6. afsnit:

Tryg finder som et nyt argument, at det ikke er dokumenteret at det anvendte purskum er af den fugtsugende art. Igen et lidt overraskende udsagn fra Tryg's side. Tryg's taksator har set skummet for flere måneder siden og jeg har fremlagt fotos af skummet. Mine egne håndværkere mener, at en reparation af skotrenden med skum er en helt forkert løsning, som skal kasseres uanset skumtype. De mener i øvrigt at det er fugtsugende skum.

Side 3, Argumentation, 10.-11. afsnit:

Tryg hævder, at alle 4 skotrender ikke længere kan observeres nedefra. Det er forkert, idet skotrenderne mod NO og NV fortsat kan observeres.

Afslutning

I brevet af 29. december 2015 afviser Tryg at betale med en begrundelse om manglende adgang.

I brevet af 26. januar 2016 afviser Tryg fortsat at betale, blot med en ny argumentation: Der er en skade på den sydøstlige skotrende, medens de 3 øvrige skotrender ifølge Tryg blot har udtjent deres levetid.

I brevet af 7. marts 2016 genoptager Tryg delvis begrundelsen om manglende adgang og hævder, at undertagets levetid er udtjent for alle 4 skotrender. Dette er imidlertid i strid med Tilstandsrapporten, som alene har fundet en K3-skade på den SO-skotrende. For de øvrige må følgende generelle udsagn fra Tilstandsrapporten, side 6 være gældende:

Tagets restlevetid: *Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere.*
Note: *Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på tagbelægningen*

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider: Tagbelægning: 10 år eller længere
Undertag. 10 år eller længere
loddækning: taget er opført uden inddækning".

I mail af 14/4 2016 til nævnet har selskabet fastholdt dets afgørelse og anfører supplerende, at det er selskabets opfattelse, at forholdet reelt vedrører undertaget og ikke selve skotrenderne, samt at undertaget har udlevet sin normale levetid".

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, herunder den korrespondance mellem selskabet og klageren, der ligger forud for sagens indbringelse for nævnet, intern taksatorrapport af 21/12 2015, tilstandsrapport af 21/7 2015 samt fotos.

I intern taksatorrapport af 21/12 2015 fremgår bl.a.:

"**Evt. utætheder og brug af PUR-skum ved 3 skotrender.**

Der er tale om en ældre, traditionelt udført samlet bebyggelse med vinkelhuse. Ejendommen er netop overtaget og der er igangsat større indvendig renovering, som bl.a. omfatter etablering af lofter til kip.

Hele tagkonstruktionen er derfor blotlagt indefra. Der er i alt 4 skotrender ved ejendommens tag. Ved den SØ-vendte skotrende ses defekt undertag samt reparationer ved PUR-skum. Forholdet er nævnt i TR:

1.10 Undertage/understrygning K3 Undertaget ved skotrende mod sydøst har flere skader. Note: Der er risiko for vandindtrængen til tagrummet.

Ved denne skotrende ses større skader ved overgangen mellem undertaget og skotrende/skotrendebrædder.

Der er klausul på policen omkring delvis besigtigelse af tagrummet - bemærkningerne i TR refererer dog til den skotrende, der er længst væk fra loftslemmen. Loftslem er placeret i det udvendige tagudhæng mod vest.

Der kan ved besigtigelsen registreres min revnedannelser i undertaget samt i mindre grad brug af PUR-skum som tætningsmateriale/understrygning ved de 3 øvrige skotrender. Der kan ikke registreres tegn på opfugtninger i en sådan grad at skotrendebrædders bærevne er nævneværdigt svækket.

Det formodes umiddelbart, at der er tale om det oprindelige tag fra opførelsen i 1978 med vingetagsten på underlag af lægter og undertag af banevarer. Ligeledes skønnes skotrende at være af samme alder. Med en alder på næsten 40 år må såvel undertaget som skotrender siges at have udløbet eller være tæt på udløb af den sædvanligt forventede levetid.

Ved evt. dækning skal det nævnes af undertaget er udført af frithængende banevarer af bitumen (vingetagsten betragtes som en 'åben tagdækning') - alder 37 år - tabel H - 23 % dækning.

At der evt. enkelte steder er anvendt PUR-skum er ikke alene et dækningsberettiget forhold - brugen af PUR-skum er i dette tilfælde meget begrænset.

Ved evt. dækning vurderes udgiften pr. skotrende at udgøre ca. kr. 25-30.000,- excl. moms pr. skotrende. Udbedring af den NØ-lige skotrende vanskeliggøres af, at stillads skal stå i naboens gårdhave".

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"2. Hvad er omfattet af forsikringen

2.1 Bygninger
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, se dog afsnit 2.2 og 2.3

2.2 Bygning ikke undersøgt af bygningssagkyndig
Forhold der knytter sig til de i afsnit 3.1 og 3.2 nævnte dækninger, er dog ikke omfattet af forsikringen, hvis det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.
…
3.1 Skader og fysiske forhold
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nær- liggende 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 al rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
5.3 Utilgængelige bygninger mv.
Skader og nærliggende risiko for skader på bygningsdele eller installationer, hvis det er anført i

- tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen
- elinstallationsrapporten, at den pågældende installation skønnes at være gjort utilgængelig for den sagkyndige, der har gennemgået elinstallationerne.

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

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker indledningsvis, at det ifølge almindelige forsikringsretlige principper påhviler forsikringstageren at bevise størrelsen og eksistensen af et krav. I relation til ejerskifteforsikringen er det derfor klageren, der skal bevise, at der er forhold ved bygningen, der udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand på overtagelsestidspunktet.

Tvisten i den konkrete sag vedrører bl.a. spørgsmålet om, hvorvidt brug af PUR-skum som tætningsmateriale/understrygning ved ejendommens skotrender udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Den byggesagkyndige har i tilstandsrapport af 21/7 2015 på side 8 angivet en K3-skade og noteret at "undertaget ved skotrende mod sydøst har flere skader. Note: Der er risiko for vandindtrængen til tagrummet".

Selskabets taksator har i den interne taksatorrapport af 21/12 2015 blandt andet anført, at det formodes, at der er tale om det oprindelige tag fra opførelsen i 1978 med vingetagsten på underlag af lægter og undertag af banevarer. Taksator skønner ejendommens skotrender til at være af samme alder. Endvidere har taksatoren blandt andet bemærket: "Der kan ved besigtigelsen registreres min[dre] revnedannelser i undertaget

samt i mindre grad brug af PUR-skum som tætningsmateriale/understrygning ved de 3 øvrige skotrender. Der kan ikke registreres tegn på opfugtninger i en sådan grad at skotrendebrædders bærevne er nævneværdigt svækket."

Klageren har over for nævnet anført, at han ønsker, at selskabet erstatter ham udgifter til udbedring af skader på de 3 ud af i alt 4 skotrender, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten. I sit brev af 8/2 2016 til nævnet har klageren oplyst, at to håndværkere efter en besigtigelse af stedet og uafhængigt af hinanden har gjort klageren opmærksom på, at husets øvrige 3 skotrender har samme skade som den skotrende, der har fået en K3-bemærkning i tilstandsrapporten.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke foreligger en dækningsberettigende skade. Til støtte herfor har selskabet blandt andet anført, at der ved taksators besigtigelse af ejendommen generelt ikke kunne konstateres opfugtning af ejendommens skotrender i en sådan grad, at skotrendebræddernes bæreevne var nævneværdigt nedsat – bortset fra den skotrende, der er nævnt i tilstandsrapporten. Selskabet har videre anført, at det ved taksators besigtigelse af ejendommen ikke kunne konstateres, at opbygningen af skotrenderne afveg fra den måde, man opførte skotrender på omkring 1978, og at der i øvrigt ikke kunne konstateres skader på selve skotrenderne. Derimod kunne det konstateres, at der var mindre revnedannelser i undertaget, specielt ved samlingerne med trækonstruktionen af skotrenderne, samt at disse var forsøgt lukket med PUR-skum.

Selskabet har endvidere anført, at der er tale om det oprindelige undertag, og at undertaget derfor på nuværende tidspunkt er omkring 38 år gammelt, hvorfor de revner, der er konstateret, ikke afviger fra, hvad der – henset til undertagets alder – kan konstateres på tilsvarende undertage af samme alder og i almindelig vedligeholdelsesstand. Selskabet har i den forbindelse anført, at det ikke er dokumenteret, at anvendelsen af purskum som tætning af undertaget ikke skulle være en del af den normale vedligeholdelse af undertaget, ligesom det ikke er dokumenteret, at det anvendte purskum er af den fugtsugende art. Selskabet henviser i øvrigt til, at undertaget har udlevet sin normale

levetid, hvorfor forholdet under alle omstændigheder ikke er dækket af forsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.7.

I brev af 22/3 2016 til nævnet har klageren anført, at klagerens håndværkere mener, at en reparation af skotrenderne med skum er en helt forkert løsning, som skal kasseres uanset skumtype, og at det er håndværkernes vurdering, at der er tale om PUR-skum af den fugtsugende art. For så vidt angår selskabets argument om, at undertaget har udtjent sin levetid, henviser klageren til side 6 i tilstandsrapporten, hvoraf det blandt andet fremgår, at den byggesagkyndige har vurderet restlevetiden på undertaget til at være 10 år eller længere.

På baggrund af det oplyste – herunder parternes indlæg, den interne taksatorrapport samt de vedlagte fotos - må nævnet lægge til grund, at der vedrørende de tre skotrender, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, ikke er konstateret skader ved selve skotrenderne, men at der er konstateret revnedannelser i undertaget, specielt ved samlingerne med trækonstruktionen af skotrenderne, og at disse revnedannelser er forsøgt tætnet med PUR-skum. Nævnet lægger videre til grund, at der ved taksators besigtigelse af ejendommen den 14/12 2015 generelt ikke kunne konstateres opfugtning af ejendommens skotrender i en sådan grad, at skotrendebræddernes bæreevne var nævneværdig svækket – bortset fra den skotrende, der er nævnt i tilstandsrapporten. Der er heller ikke i øvrigt oplysninger om, at utæthederne i undertaget eller anvendelsen af PUR-skum konkret har medført skader på ejendommen.

På det foreliggende grundlag finder nævnet herefter, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved skotrenderne på overtagelsestidspunktet, der udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade. Nævnet finder det endvidere ikke bevist, at der er øvrige forhold ved bygningen – herunder undertaget – der på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Det, som klageren i øvrigt har oplyst, kan ikke føre til andet resultat.

14. 89070

Som følge heraf.

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand