Den 3. august 2016 blev i sag nr. 89152:

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 en ejerskifteforsikring i Gable Insurance AG v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S. Han klager over, at selskabet afviser at yde forsikringsdækning for et anmeldt utæt tag.

Selskabet afviser at yde forsikringsdækning med henvisning til skadebegrebet.

Den forsikrede bygning er opført i 1971. Forsikringen trådte i kraft den 30/4 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 7/10 2014, hvoraf bl.a. fremgår:

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: taget er opført uden undertag
Inddækning: 10 år eller længere

...

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

I tilstandsrapportens oplysninger til ejerskifteforsikringsselskabet fremgår bl.a., at hældningen på tagbelægningen er 15-35 grader, og at der er tale om fiberarmerede bølgeplader.

I brev af 26/11 2015 til klageren fra klagerens tømrer hedder det:

> "Jeg har den 24/11 - 2015 besigtiget taget indefra og konstateret at der er indtrængende vand/fugt ved ca. 75% af de lodrette samlinger og ca. 50% ved de vandrette, samt ved flere skruer.
>
> Den 26/11 har jeg besigtiget taget udefra.
>
> Iflg. dine oplysninger er hovedhuset fra 1971 og tilbygningen fra ca. 1976
>
> Taghældningen er ca. 30 grader på begge dele og tagbelægningen er B7 bølgeeternit med vinkelrygninger.
>
> Tagpladerne har på et tidspunkt været renset og efterfølgende malerbehandlet. Der er tydelige spor af tagmateriale på isoleringen/spær/ lægter, der uden tvivl stammer fra den afrensningsmetode der er anvendt (formentlig en højtryksrenser)
>
> Der er flere forskellige fabrikationsnumre på pladerne. Det eneste nummer jeg med sikkerhed har kunne læse er: …
>
> Der er 1 stk. tagplade med hul på ca. 5 cm. i diameter.
>
> Længden på den synlige del af tagpladerne (lodret målt, udvendigt) er mellem 47,0 – 48,5 cm. Det maximale mål må højst være 44 cm. iflg. Dansk eternit/Cembrit.(se vedlagte 348.24, december 1971, 30 graders taghældning)
>
> Afstanden mellem hjørneafskæringerne er på størstedelen af taget omkring 20 mm. Dansk eternit/Cembrit foreskriver 4 - 5 mm.
>
> På den sydlige tagflade ca. 4 m. fra den vestlige gavl, er der lysindfald ved pladernes overlæg i stort set hele tagfladens højde.
>
> Stort set har samtlige tagplader en opadbøjende tendens i de lodrette overlæg.
>
> Der er udluftning mellem spær og tagplader i gavlene og enkelte steder på facaderne. Jeg har ikke beregnet det samlede udluftningsareal, men kan konstatere at det ikke er jævnt fordelt ved tagfod/rygning.
>
> Enkelte tagplader er overspændte, hvorved pladerne er revnet omkring skrue. Der mangler asfaltskive på enkelte skruer.
>
> Flere (enkelte) tagplader er revnet i bølgetop, og kan også give anledning til vand indtrængning.

Mellem tagplader og rygninger på hoved bygningen er der hovedsageligt anvendt forskellige papirmaterialer som 'bølgeklodser', der ikke er velegnet til formålet. På tilbygningen er der lidt/ingen tætning overhoved.

Den 24/11 konstaterede jeg flere steder, at der løb vand ind fra skrue hullerne på tilbygningen, samt fra aftrækshætter(toilet/emhætte/bad). Hætterne er udført i zink.

Desuden har jeg konstateret fugt på krydsfinersgavl mod vest mellem hovedbygning og tilbygning (mellem inddækning og krydsfiner)

Min konklusion er, at pladerne er monteret med for stor lægteafstand Afskæringerne i hjørnerne af tagpladerne er dårligt håndværk, også i 1971 eller 1976.

Den mest sandsynlige årsag til vand/fugt indtrængende mener jeg er fordi pladerne er svækket efter afrensning. Mit bedste råd er at starte forfra med nye lægter/tagplader/o.s.v."

Selskabet besigtigede bygningen den 17/12 2015, og besigtigelseskonsulenten har herom i rapport af 18/12 2015 bl.a. anført:

"**Du har anmeldt følgende forhold på din ejerskifteforsikring:**
Efter overtagelse af ejendommen har du 27-11-2015konstateret og anmeldt følgende forhold:

1. Taget er ikke tæt. Der er konstateret vandindtrængen.

Ved besigtigelse kunne jeg konstatere følgende:

1. Ved besigtigelsen så vi sammen på tagrummet indefra, der sås minimal misfarvning på lægter men ingen tegn på nedbrydning eller begyndende nedbrydning, der sås marginalt opfugtning i horisontale samlinger få steder i tagrummet. Der var spor efter tagrensning og maling. Der var ingen udtræk på plader, og/eller mekanisk slid der indikerede løsheder. Der sås kun sparsomt lysindfald fra rygning der stedvist var tilstoppet med avispapir, der vurderes at være tilstrækkelig ventilation i tagrummet da der ikke var visuel skimmelvækst, nedbrydning eller på anden vis indikationer af opfugtning i kombination med dårlig ventilation. Det konstateres at selv steder med opfugtning af kanter på B7 plader ikke har haft negativ effekt på lægter da kun 2-4 lægter sås misfarvede i ca. 0.8 m hver. Der henlå avispapir på gangbro idet der var vandindtrængning igennem et hul i en tagplade på ca. 5 gange 5 cm. Dette hul var med skarpe kanter og brud i omkredsen, hvorfor dette hul vurderes at være opstået som følge af en genstand eller tryk der har forårsaget brud. Brudstykket fandtes umiddelbart under hullet.

Bygningsdelen er fra husets opførelse i 1969.
…
Tagkonstruktionens alder 46 år taget i betragtning er der tale om en meget fin konstruktion, der blev fundet en revnet tagplade, samt et lille hul på 5 gange 5 cm i tagfladen, der var ikke konstateret vand i beboelsen og der sås ingen nedbrydning i konstruktionen.
Der sås ingen udfældning på plader symptomatisk med at det generelle fugtniveau i tagrummet skulle være forhøjet ligesom der ikke sås misfarvninger i en grad, der ligger nævneværdigt udover hvad andre tilsvarende huse, bygget i samme årgang og med samme byggeteknik må forventes at have.

…
Endvidere noteres det at forsikringen er tegnet uden dækning for ulovlige bygningsindretninger, hvorfor den benyttede lægteafstand ikke hidrører ejerskifteforsikringen. Med hensyn til om den forøgede lægteafstand forøger risikoen for skade anses det ikke for godtgjort at konstruktionen ville have kunne henstå i 46 år uden skade, hvis dette var tilfældet. Med hensyn til det konstaterede hul i tagpladen på 5 gange5 cm vurderes dette at kunne udbedres for under den rent lovmæssigt fastsatte bagatelgrænse på kr. 5.000, hvorfor forholdet vedr. dette afvises. Vedr. forholdet med avispapir i rygningen anses dette ikke for at udgøre nærliggende risiko for skade på tagplader eller trækonstruktioner idet øverste lægte fremstår uden skade i dag og må antages at have henstået på denne måde i min. 30 år taget alder på avispapir i betragtning fundet i baghave efter storm.

Forholdet opfylder ikke skadebegrebet i forsikringsmæssig sammenhæng."

Selskabet har i mail af 25/2 2016 til klageren bl.a. anført:

"Med hensyn til om [selskabets tømrer] er partisk eller upartisk kan jeg kun oplyse om at han på ingen måde er tilknyttet vort selskab og hans vurdering ligger fagligt meget højt. Han er at betragte som specialist på hans område og han blev i dette tilfælde hidkaldt netop for hans ekspertise. Hvorvidt han har udtalt om taget skal skiftes indenfor 5 år vil jeg ligeledes heller ikke kommentere på da taget er fra husets oprindelse og dermed udtømt for restlevetid. Forholdene på taget er derfor helt og aldeles forventelige."

I klageskemaet af 29/2 2016 har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

Jeg har købt et hus hvor der er lavet en tilstandsrapport, som ikke har nogen som helst anmærkninger på taget. Jeg har nu fået konstateret at der fugt indtrængen i stort set alle samlinger, der er utætheder, da jeg har fundet vand på isoleringen. Samt at der er tale om byggesjusk.

Jeg har meldt skaden til forsikringen, som ikke vil dække.

Se vedhæftede bilag.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Jeg ønsker at forsikringsselskabet udbedre skaderne på taget jf. [klagerens tømrers] rapport om at begynde forfra. Helt konkret et nyt tag."

I den vedlagte sagsfremstilling har klageren bl.a. anført:

"**Onsdag d.20.01.16** mødes vi som aftalt. Specialisten er [selskabets tømrer], som skal være neutral og besigtige taget.
[Selskabets tømrer] virker meget aggressiv i forsikringsselskabets favør og jeg tænker straks at han ikke er så neutral som han burde være.
Ligesom [besigtigelseskonsulenten] besigtiger han hele taget fra samme ståsted og der bliver igen kun taget udgangspunkt i samme tagplade med hul i. Jeg kan ikke forstå at hverken [besigtigelseskonsulenten] eller [selskabets tømrer] kigger taget ordentligt igennem, da jeg står med en rapport, der siger at der mange fejl på taget og at næsten alle

samlinger har fugt indtrængen! Hvordan kan man fra samme ståsted besigtige 148 m2 tag? Der reageres heller ikke rigtig på at man prøver at vise at der faktisk er en lægte der misfarvet og våd og tydeligvis er dette grundet mere end fugt indtrængen. Det reageres heller ikke da man prøver at vise at der flere steder med lysindfald i tagpladernes samlinger, hvilket beviser at det ikke er tæt.
Ligesom besøget d. 17.12.15 føler jeg ikke at taget bliver ordentlig besigtiget af [besigtigelseskonsulenten] eller [selskabets tømrer] og at sagen er varetaget i egen / forsikringens interesse."

Dertil har selskabet i brev af 14/3 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"Den 10. januar 2016 modtages indsigelse over forholdets afvisning.
Her anføres det at den defekte tagplade ikke kan udskiftes på lovlig vis, da en tømrer ikke må arbejde på taget på grund af ulovlig lægteafstand og at forsikringen derfor skal dække et nyt tag.

Der aftales en ny besigtigelse, hvor [selskabets tømrer] deltager som tagspecialist og som udfærdiger notat (vedlagt bilag H).

Desuden deltager kundens tømrer.

Taksator meddeler kunden under denne besigtigelse at hans forsikring er tegnet som en basisdækning, hvorfor vi ikke forholder os til at tømrer mener at lægteafstanden er for stor idet dette ikke har påvirket tagets konstruktion OG funktion som klimaskærm. Tømreren er af den opfattelse at hele taget skal skiftes pga. at vi ikke kan udbedre hullet i tagpladen da han mener vi ikke må gøre dette som følge af den forhøjede lægteafstand som udover at være uden betydning for tagets funktion ligeledes er en producentanvisning og dermed ikke et lovkrav. Kundens tag har ligget siden husets opførelse og har igennem tiden bevist sit værd, tagkonstruktionen er flot og uden væsentlige misfarvninger, skimmel, råd eller trænedbrydende svampeangreb. (se billeder)

Det er korrekt at hullet i tagpladen burde have været nævnt i TR, som følge af dette dækker vi som udgangspunkt dette forhold da dette vurderes at opfyldes skadedefinitionen formuleret i pkt 3.1- dog overstiger udbedringen af forholdet ikke den lovmæssigt fastsatte bagatelgrænse, hvorfor vi i sidste ende ser os nødsaget til at afvise forholdet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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.

3.4 Såfremt et forhold er dækningsberettiget omfatter forsikringen tillige:

- Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og sikrede kan dokumentere, at myndighederne har afslået en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til bygningslovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen.

- Erstatningen for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 25% af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt kr. 1,8 mio.

- Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og opgørelse af et dækningsberettiget forhold. Disse udgifter dækkes kun efter forudgående aftale med Husejernes Forsikring.

- Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettiget forhold gør huset ubeboeligt.

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.

…

- Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

- Fejlagtig angivelse i Tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag."

…

- Forhold under den lovgivningsmæssigt fastsatte bagatelgrænse på kr. 5.000.

…

5. Erstatningsberegning

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning. Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadestidspunktet vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted.

Der afskrives i erstatningsbeløbet som følge af slid og ælde i overensstemmelse med de afskrivningstabeller, der fremgår af 'Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele'.

…

Tabel 1

Bygningsdel

Tagdækning og inddækning	**Afskrivningstabel**
…	
- eternitbølgeplader med asbest	Tabel D
- eternitbølgeplader uden asbest	Tabel I
…	

Tabel D

Alder indtil	**Erstatning**
…	
40 år	78 pct.
48 år	63 pct.
…	

Tabel I

Alder indtil	**Erstatning**
…	
Mere end 30 år	20 pct."

Nævnet udtaler:

I klageskemaet har klageren med henvisning til sin tømrers brev af 26/11 2015 anført, at hans krav er et nyt tag.

Det fremgår af klagerens tømrers brev af 26/11 2015, at der er vandindtrængning ved ca. 75 % af de lodrette samlinger og ca. 50 % af de vandrette samlinger og ved skruer, at der er et hul på 5 x 5 cm i en tagplade, at den synlige del af tagpladerne er for stor, at afstanden mellem hjørneafskæringer er for stor, at der er lysindfald ved tagplader på en del af den sydlige tagflade, at stort set alle tagplader har opadbøjende tendens i de lodrette overlæg, at udluftningen mellem spær og tagplader ikke er jævnt fordelt, at enkelte tagplader er overspændte med revner ved skruer, at der mangler asfaltskiver på enkelte skruer, at enkelte tagplader er revnet i bølgetop, at der er anvendt papir som bølgeklodser mellem tagplader og rygning, at der flere steder løb vand fra skruehuller "på tilbyg-

ningen" samt fra aftrækshætter, at der er fugt i krydsfinergavl mod vest, og at lægteafstanden er for stor.

Selskabet har heroverfor i brev af 14/3 2016 anført, at taget igennem tiden har bevist sit værd, og at tagkonstruktionen er flot og uden væsentlige misfarvninger, skimmel og råd eller trænedbrydende svampeangreb. For så vidt angår hullet i den ene tagplade afviser selskabet at yde dækning herfor med henvisning til forsikringens bagatelgrænse.

Selskabets besigtigelseskonsulent har i sin rapport af 18/12 2015 anført, at han ved besigtigelsen kunne konstatere minimal misfarvning på lægter, men ingen tegn på nedbrydning eller begyndende nedbrydning, og at der var marginal opfugtning i horisontale samlinger få steder i tagrummet. Der var spor efter tagrensning og maling. Der var ingen udtræk på plader, og/eller mekanisk slid, der indikerede løsheder. Der sås kun sparsomt lysindfald fra rygning, der stedvist var tilstoppet med avispapir. Om lægterne har han endvidere beskrevet, at der kun var 2-4 lægter, der var misfarvede 0,8 m på grund af opfugtede tagplader.

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at forholdene ved tagbelægningen på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tagbelægningen, efter det oplyste, er fra omkring 1971, og at der ikke er konkrete oplysninger om, at de af klagerens tømrer påpegede konstruktions-/oplægningsfejl har medført, at der trænger vand/fugt ind på loftet i et omfang, der ikke kan bortventileres, og som medfører skader på loftet. Der er heller ikke konkrete oplysninger om omfanget af og generne ved de revnedannelser, som ifølge tømrerens oplysning findes i tagpladerne, ligesom det ikke er specificeret, hvad en eventuel svækkelse af tagpladerne efter tagrensningen giver af gener.

For så vidt angår hullet i den ene tagplade, finder nævnet på baggrund af det af selskabet anførte at måtte lægge til grund, at udgiften til udbedring af forholdet ikke overstiger

5.000 kr. efter afskrivning i henhold til afskrivningstabellen. Henset til forsikringsbetingelsernes punkt 4 om forhold under 5.000 kr. finder nævnet herefter, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for dette forhold. Nævnet finder det endvidere ikke godtgjort, at forholdet ikke lovligt kan udbedres ved en partiel reparation af taget.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels