Den 14. september 2016 blev i sag nr. 89310:

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 selskabets afslag på at yde dækning for en anmeldt skade vedrørende husets undertag.

Selskabet har anført, at undertaget i tilstandsrapporten var anmærket med både K1 og K2, og at klageren derfor har været bekendt med, at der skulle afholdes omkostninger i forbindelse med undertaget.

Huset er opført i 1998, og ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 1/7 2015 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 29/9 2014. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse**
…
Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:
Tagbelægning: 10 år eller længere
Undertag: højest 5 år
Inddækning: 10 år eller længere
…

A	**Beboelse**		
A. Primære bygningsdele			
	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
	1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Tagbelægning har partielt lidt algebegroninger. Der er enkelte tegl som har lidt overfladiske hakker.

2. 89310

1.10 Undertage/understrygning	K2	Der er ca. 2,5m syd for skorsten i loftrummet, undertag som er begyndende nedslidt (langs kip). Undertag ved tagfodssindækning har lidt flossede kanter. Undertaget er begyndende nedslidt. Note: Der er ikke risiko for følgeskader så længe taget er intakt (tæt), dog er der nedsat funktion på undertaget.
	K1	Der er flere undertagssamlinger som blafrer.
1.14 Gangbro	K1	Der mangler gangbro i vinkel. Note: Manglende gangbro vanskeliggør inspektion af vinkel loft.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

2.	**Tage**	Ja	Nej	Ved ikke
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?	☐	☒	☐

I klageskemaet af 15/4 2016 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "Vi køber huset i 2015 flytter ind i juli 15, opdager at taget er meget utæt i november og må flytte vores ting ned fra loftet. Tagets utætheder skyldes påviseligt fejl og mangler i forbindelse med tagets opførelse ved husets fødsel i 1998. Fx er undertaget gennemhullet af søm forskellige steder, dette og mere er dokumenteret med billeder. En tømrer har beskrevet det således:
> 'Vurdering af tag:
> Som det fremstår på billederne er taget ikke tæt. Dette har det ikke været i et længere stykke tid, da der, som man kan se på billederne, er vandskjolder både på undertag samt ned af spær.
>
> Flere steder er der skudt igennem undertaget, og dette er en gennembrydning af en membran, som skulle være tæt, og dette har været sket ved montering af undertaget.
>
> Undertaget er monteret forkert henover graterne, da de ikke overlapper hinanden, det vil sige, at flere steder hænger undertaget, og der er direkte større huller ud til tagbelægningen.
>
> I kip er der ikke monteret rygningsbånd, dette vil sige, at når der kommer slagregn eller fygesne, vil dette kunne komme ind, da undertaget kun er monteret op af et bræt i kip, som samtidig ikke sidder korrekt monteret.
>
> Alle rørgennemføringer er ikke udført korrekt. Der er lavet et hul igennem undertaget og tapet op af rør, som er faldet af, da dette i længden aldrig vil kunne holde. Der skal monteres en rørgennemføring, som ved løbende vand på undertaget vil lede det væk fra gen-

nemføringerne. Det vil sige lige pt., at hvis der kommer vand ind igennem den utætte tagbelægning, vil det løbe direkte ind her også.

Det fremstår derfor meget tydeligt at undertaget fra start aldrig har været monteret korrekt. Både tagbelægning samt undertag er 'Meget utæt', da det løber ind langs spær / grater og ved skotrender. Der fremstår tydelige vandskolder på gangbro, og derved kan man konstatere at kippen heller ikke er tæt."
Den uvildige taksator, var langt hen ad vejen enig i denne udlægning.

Husejernes Forsikring (HF) har henvist til tilstandsrapporten, som har beskrevet en K2'er på slitage af undertaget, og at man ved tabelopslag har vurderet undertaget til at have en rest levetid på under 5 år.

I tilstandsrapporten fik vi via boligadvokat også sælgers tilsagn om at hverken slagregn eller fygesne ville afstedkomme drypperier på loftet, men det viste sig ved første snevejr ikke at holde stik.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi vil gerne opnå økonomisk dækning af udbedringer af konkrete fejl og mangler som giver direkte anledning til et utæt tag. Disse fejl og mangler har ikke været anført i tilstandsrapporten og derfor har vi handlet i god tro, da vi købte huset.
Et tilbud på reparationer af fejl og mangler, dvs. lukning af huller fra fejlskudte søm udbedring af forkert og ikke-overlappende undertag, er givet og vil beløbe sig til ca. 33.000 kr. Dette har HF ikke fået forlagt endnu, da de fra start blankt har afvist sagen.
Vi mener HF tager fejl, når de blander slitage ind i en sag, der drejer sig om forkert montage og sjusket opsætning af undertag og en tilstandsrapport der ikke beskriver dette."

Af selskabets brev af 25/5 2016 til nævnet fremgår bl.a.:

"Klager anmelder utæt undertag den 6. december 2015.
Forholdet afvises idet undertaget har fået karakteren K2 i tilstandsrapporten
…
Efter indsigelse på afgørelsen, sendes sagen videre til selskabets eksterne taksator.

Taksator vurderer stadig, på baggrund af K2 karakteren i tilstandsrapporten, at det er forventeligt ved en K2'er at have en økonomisk udgift i forhold til udskiftning af undertaget, da der i tilstandsrapporten er beskrevet at undertaget er begyndende nedslidt.

Yderligere, er det almindelig kendt, at en K2'er kan udvikle sig til en K3'er inden for en relativ kort tidshorisont, jf. kendelse fra Ankenævnet for Forsikring nr. 73.095.

I den konkrete sag bemærkes, at klager overtager ejendommen den 1. juli 2015 og først anmelder forholdet den 6. december 2015.

Den 12. april, modtages indsigelse fra klager idet klager mener, at forholdet skyldes, at undertaget bærer præg af fejl og mangler og at det ikke blot skyldes at undertaget er nedslidt.

Selskabet fastholder sin afgørelse i sagen, da forholdet er bemærket med en K2'er i tilstandsrapporten og at man som forsikringstager herved var bekendt med, at der ville være en økonomisk udgift til udskiftning af undertaget. Altså må det have været forventeligt,

at den økonomiske udgift ville have været den samme, om undertaget bar præg af fejl og mangler eller om det var nedslidt."

I skadeanmeldelse af 6/12 2015 til selskabet har klageren bl.a. oplyst:

"Hvad er beskadiget og i hvilke rum? …. Ved regnevejr drypper det flere steder ned fra taget oppe på loftet. Afstandsstykker sat ind mellem undertag og overtag af tidligere ejer, for at forhindre blafrende undertag, gør at undertaget virker ekstremt udspændt (billede), hvilket muligvis gør det utæt? Små vandpytter samler sig loftets gulv flere steder. Flyttekasser sat på loftet med bla tøj, havde fået fugtskader (mug)."

Af mail af 13/1 2016 til selskabet oplyste klageren, at hans tømrer blandt andet havde anført:

"**Forbedringer:**

For at udbedre dette vil jeg klart anbefalede en udskift af hele taget. Der er så mange mangler og fejl, så for at kunne tætne dette korrekt, vil jeg mene dette er den eneste korrekte løsning.

Uden og skulle skifte hele taget, vil man kunne tætne de forskellige steder med rygningsbånd samt montere rørgennemføringer. Men ved denne løsning vil ingen kunne stille garanti eller være sikker på det ikke kommer igen. Da undertaget er af ældre dato tvivler jeg også på det generelt er meget værd da allerede nu har modtaget så meget vand."

Selskabets taksator har i brev af 2/3 2016 til klageren bl.a. anført:

"**Ved besigtigelse kunne jeg konstatere følgende:**
Ejendommen er opført i 1998 som enfamilieshus, typehus. Opført i mursten med vinduer og døre, som er udført i træ. Som tagbeklædning er der anvendt teglsten
…
Forhold nr. 1
Forsikringstager fremviser indvendig tagrum, hvor der ses undertag under vingetegl. I tag rummet, mod syd, ses undertaget ved grat, at være flosset i samling. Det ses og mærkes, at undertaget ikke er ført op over grat det pågældende sted.
Forsikringstager fremviser underside af skotrende mod øst, hvor der, et sted, ses spor af vand indtrængen, ned langs spær ved undertagets samling mod skotrenden. På undersiden af skotrenden, mod vest, ses fugt indtrængen på brædder. Der ses 'dagslys' igennem undertaget ud- og for samme skotrende. Der ses flere steder ved skotrender og spær, søm skudt igennem undertag. Enkelte steder ses spor af fugt- eller vandindtrængen i form af skjolder på spær. Undertaget i kip mærkes ikke, at være tætnet ved det lodretstående kipbræt, tæt ved den vestvendt skotrende. Der observeres enkelte vandskjolder på gangbro. Der ses flere rørgennemføringer igennem undertaget, et enkelt sted tætnet med tape.

Forsikringstager fremviser udvendig taget fra terræn. Her ses ingen rygningsbånd under rygningstegl monteret i kip, dog ses der rygningsbånd i kip over carport/udhus.

NB! Tagbeklædningen er vingetegl og er derfor ikke at regne som tæt tag.
…
Min konklusion af de anmeldte forhold
Du får hermed min afgørelse på de anmeldte forhold:

På baggrund af de foranliggende oplysninger, som er noteret i tilstandsrapporten skal der ikke tilkendes erstatning for det anmeldte forhold. Oplysninger om undertagets beskaffenhed, skal og bør vække særlig opmærksomhed hos forsikringstager, da der er angivet karakteren K2, som over relativ kort tid, vil og kan udvikle sig til en K3.

Yderligere er der angivet en restlevetid på højst 5 år, hvilket oplyser om, at undertaget skal skiftes inden for en overskuelig fremtid. Hvorvidt kommentaren fra den byggesagkyndige er beskrevet rigtigt i sin bedømmelse af undertaget og udsagnet om tæt tag, kan der være tvivl om, idet bemærkningen ikke er entydig."

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"**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.
…
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:

Undertaget

Klageren har den 6/12 2015 anmeldt en skade på undertaget i det forsikrede hus. Huset er opført i 1998 og blev overtaget af klageren den 1/7 2015. Det anmeldte forhold blev konstateret i november 2015.

Klageren har oplyst, at undertaget er fejlkonstrueret, idet rørgennemføringer ikke er udført korrekt, og at der er skudt søm gennem undertaget, således at membranen er brudt. Endvidere er undertaget monteret forkert over graterne, da der ikke er overlap, og flere steder hænger undertaget.

Klagerens tømrer har blandt andet anført, at det anbefales at udskifte hele taget, men at en alternativ løsning er at tætne med rygningsbånd og montere rørgennemføringer. Tømreren har bemærket, at undertaget er af ældre dato og ikke meget værd, da det allerede nu har modtaget meget vand.

I tilstandsrapporten af 29/9 2014 er det vedrørende undertaget angivet med K2, at undertaget langs kip var begyndende nedslidt, og at undertaget ved tagfodsinddækningen har flossede kanter. Endvidere er det anført, at undertaget er begyndende nedslidt. Hertil er det med K1 angivet, at flere undertagssamlinger blafrer. Det er også angivet på baggrund af tabelopslag, at undertagets forventede levetid var højst 5 år.

Nævnet bemærker, at karakteren K2 beskriver alvorlige skader, som medfører, at en bygningsdels funktion svigter indenfor overskuelig tid.

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning for de anmeldte forhold vedrørende undertaget. Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at klageren i tilstandsrapporten er oplyst om, at undertaget er begyndende nedslidt, og at det på baggrund af tabelopslag har en forventet levetid på højest 5 år. Endvidere er det noteret, at der er nedslidning af undertaget ved kip og flossede kanter samt blafrende undertagssamlinger.

Nævnet finder, at klageren på denne baggrund er blevet advaret om, at undertaget ikke er tæt, og at der inden for en overskuelig fremtid sandsynligvis vil være omkostninger forbundet med at udskifte undertaget. Nævnet bemærker herved, at klageren ikke har bevist, at de konstaterede forhold, der ikke direkte er nævnt i tilstandsrapporten, har

medført vandindtrængen i noget videre omfang, eller at reparationsomkostningerne væsentligt overstiger, hvad han på baggrund af tilstandsrapporten måtte påregne.

Rygningsbånd

Klageren har anført, at der ikke er monteret rygningsbånd under rygningstegl, således at fygesne og slagregn kan komme ind. I selskabets taksatorrapport af 2/3 2016 er det anført, at der bortset fra carport/udhus ikke ses rygningsbånd.

Nævnet finder, at de manglende rygningsbånd under rygningstegl udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet skal derfor erstatte klageren udgifterne til montering af rygningsbånd de steder, hvor de mangler under rygningstegl med fradrag af eventuel selvrisiko og eventuel afskrivning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Gable Insurance AG, v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S, skal anerkende, at manglende rygningsbånd under rygningstegl udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og skal opgøre og udbetale erstatning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

I øvrigt får klageren ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels