Ankenævnet *for* Forsikring

Den 12. september 2018 blev i sag nr. 90336:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG (under konkurs)
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs)
Industrivej 2
4683 Rønnede

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede bygning er opført i 1968. Forsikringen trådte i kraft den 15/1 2016 på baggrund af en tilstandsrapport af 19/9 2015. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning å	K1	Tudsten til tagrum er uden riste.
	K1	Der er hvide skjolder på tagunderside, rustne tagbindere, som indikerer at taget ikke er 100% tæt overfor slagren, hvilket er typisk for falstagsten uden undertag/understrygning. Note: Lejlighedsvis opfugtning af tømmer er ikke skadeligt, hvis der sørges for rigelig tagrumsventilation, som kan tørre træet igen.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

	Ja	**nej**	
2. Tage			
2.1 Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?	☒	☐	☐"

Klagerens advokat har som følge af tidsfristerne i Lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber indgivet to klager henholdsvis den 6/1 2017 i sag 90336 og den 11/3 2017 i sag

90592. De to klager angår det samme forhold om vandindtrængen ved taget, og klagen behandles alene under sag 90336.

I klageskema af 6/1 2017 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

> "**Sagsfremstilling**
> *Supplerende redegørelse kan evt vedhæftes som bilag*
> Der er konstateret utætheder i taget på forsikringstagernes ejendom beliggende …, som medfører vandindtrængen flere steder i stuen. Der er efter forsikringstagers opfattelse ikke tale om utætheder ved slagregn, men derimod utætheder som følge af en fejlkonstruktion ved tagets oplægning, som medfører risiko for skader pga. vandindtrængen. Der henvises til erklæringen fra [entreprenør].
>
> Der henvises i øvrigt til mit brev af 16. november 2016 til Husejernes Forsikring.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> At selskabet anerkender skaden som en dækningsberettiget skade, således at taget kan blive udbedret og vandindtrængen dermed kan undgås."

I klageskema af 10/3 2017 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

> "**Sagsfremstilling**
> *Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.*
> Den 16. november 2016 klagede jeg over Husejernes Forsikrings afvisning af at anerkende en skade som dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen. Anmeldelsen blev sendt til Administration Topdanmark/Garantifonden med anmodning om anerkendelse af dækning under forsikringen, i det jeg har gjort gældende, at der er tale om en åben sag, som i henhold til bemærkningerne m.v. til lovforslaget, efter min opfattelse er dækket af Garantifonden. Senest har jeg så anmodet Administration Topdanmark om at anerkende forholdet som en ny skade, idet det faktisk ikke kun er utætheder men derimod forkert oplægning af lægter, der må antages at forårsage utætheden.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> At selskabet anerkender at skaden kan anmeldes under Garantifonden, jf. loven om Husejernes Forsikrings konkurs (L96)"

Topdanmark Administration har under sagens behandling ved nævnet på vegne af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber anerkendt, at kravet er rettidigt anmeldt til Fonden, og har derefter besigtiget og realitetsbehandlet klagen. Topdanmark Administration har i brev af 23/1 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Rids af sagsforløbet
> Klagerens bygning er opført i 1968, og har stadig den oprindelige tagbelægning.
> …

Af klagerens advokats brev af 28/10 2015 fremgår bl.a., at én af betingelserne for godkendelse af købsaftalen var:
8. At mine klienter ved en genbesigtigelse sammen med en håndværker kan undersøge bl.a. de bygningsdele, som den byggesagkyndige ikke har kunnet besigtige, herunder loftsrum, krybekælder m.v. Endvidere ønskes en besigtigelse af varmtvandspumpen samt grundvandspumpen, herunder demonstration af, at grundvandspumpen fungerer. Besigtigelsen må ikke give anledning til bemærkninger.

I en efterfølgende mail af 2/11 2015 til en ejendomsmægler hedder det bl.a.:
Med hensyn til pkt. 8 – besigtigelsen i lørdags – konstaterede min klient herunder, at enden af tagremmen mod nordvest er angrebet af råd i et omfang så der uden problemer kunne trykkes en kuglepen i træet Da hele tagkonstruktionen hviler på tagremmen, kræves der ifølge min klients byggerådgiver en omgående udbedring af forholdet ved at de yderste ca. 3 meter af remmen udskiftes. Såfremt sælgerne vil acceptere at udbedre forholdet inden overtagelsesdagen og dokumentere dette ved faktura fra momsregistreret tømrer senest 7 dage inden overtagelsesdagen, kan jeg endeligt godkende handlen.

Vores taksator har besigtiget klagerens bygnings tag. Herom har han i sin rapport oplyst, at der er tale om K21 Roma tagsten, der er typen, hvor der er ilagt en skumstrimmel, som forhindrer slagregn og fygesne i at trænge ind i større mængder. Taget er derfor uden undertag eller understrygning.

Vores taksator har kontaktet [tagfugningsfirma], som har oplyst at levetiden på skumstrimlerne fra denne tid har været varierende, men sædvanligvis ikke over 20 år.

Den skumstrimmel, der blev monteret på tagstenene under produktionen i 1968 (eller tidligere) er i dag forvitret og smuldret helt eller delvist. Ifølge vores taksator betyder dette, at der ved slagregn kan trænge vand ind mellem tagstenene

Vores taksator har endvidere oplyst, at de forvitrede skumstrimler i et vist omfang kan være blæst ind på undersiden af tagstenene, hvor de virker som væger, der trækker fugt ind. Snavs, der tilstopper falsene i tagstenene, kan forstærke fugtindtrængningen, ved at det vand der finder vej ind i falsene, bliver ophobet og trænger ind på undersiden. Vores taksator har efter rapportens udfærdigelse oplyst, at snavs sandsynligvis ikke ville have medvirket til vandindtrængning, såfremt skumstrimlerne var intakte.

Om oplægningen af tagstenene har taksatoren bl.a. anført:

'Jeg har kontaktet [teglleverandør] som overtog … Teglværk. Jeg talte med teknisk chef … som ikke har oplægnings-vejledninger fra … Teglværk. Men oplyser at den tidligste oplægningsvejledning efter at [teglleverandør] overtog produktionen viser at lægteafstanden skal være mellem 33,5 og 34,5 cm og dækbredden er 20.5 – 21 cm.
Dette svarer til de kontrolmål jeg foretog ved besigtigelsen.
Falstagsten som ikke er oplagt indenfor de rette tolerancer på lægteafstand og dækbredde vil komme til at ligge forkert på falsene i stedet for at 'falde i hak' og det vil let kunne ses både udefra og indefra.
Der er intet der indikerer at disse tolerancer ikke er overholdt'.

I forlængelse heraf henviser vi til fotorapportens fotos af ydersiden af tagbelægningen, der viser at tagstenene ligger i lige diagonaler, hvilket efter vores taksators opfattelse indikerer, at lægteafstanden er ens. Vores taksator har efter rapportens udfærdigelse præciseret, at den vandindtrængning der måtte kunne ske ved slagregn, efter hans opfattelse ikke skyldes forhold ved tagbelægningens oplægning.

Det fremgår endvidere af taksatorens rapport, at træfugten i spær er normalt for årstiden, og at der er hvide skjolder på underside af tagstenene og rustne tagbindere, ligesom der er hvide, våde og tørt udseende fugt-skjolder på lægter og til dels på spær. Vi henviser desuden til fotorapporten, hvoraf bl.a. fremgår, at træfugt i lægterne ikke er usædvanligt for årstiden i ventilerede konstruktioner. Der ses ikke nedbrudt træ i tagrummet fordi opfugtningen ikke er konstant – se fotorapporten.

Om loftet i beboelsen er det i taksatorens rapport anført, at han målte 7 – 9 % træfugt med Gann Hydromette Compact BL i loftbrædderne i den pågældende stribe på loftfladen mod sydvest, hvor der er tegn efter fugtgennemslag. Hvilket er meget tørt.

Om den nedbrydning i enden af tagremmen som er omtalt i klagerens advokats mail af 2/11 2015 har vores taksator efter rapportens udfærdigelse oplyst, at denne ikke har sammenhæng med skumstrimlerne i tagbelægningen. Nedbrydning af tagremmens ende skyldes ifølge vores taksator højst sandsynligt den almindelige påvirkning der er på tagremme, der rækker ud fra taget, og som i høj grad er udsat for nedbør.
…
Vores stillingtagen
Vi mener, at der ikke er forhold ved klagerens bygnings tag, der berettiger til dækning i garantifonden.

Vi lægger vægt på, at vores taksators besigtigelse ikke kunne konstatere opfugtning af tagkonstruktionens træværk, i et omfang, der er unormalt for årstiden i ventilerede tagrum. Han kunne heller ikke konstatere nedbrydning i træværket. Den vandindtrængning der kan ses spor af i loftbrædder under tagrummet, er af vores taksator målt til meget tør. I den forbindelse bemærker vi desuden, at det fremgår af klagerens advokats mail af 2/11 2015, at der kun var bemærkninger til enden af en tagrem, og ikke yderligere kommentarer til tagrummet eller tagbelægningen. Der er efter vores opfattelse ikke tale om forhold ved bygningens tag, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger opført i 1968 med den oprindelige tagbelægning af k21-falstagsten.

Derudover lægger vi vægt på, at vores taksator har målt enkelte tagstens indbyrdes placering, og at resultatet af disse målinger er indenfor de tolerancer, som en teglproducent har oplyst om K21 tegl. Taksatoren har endvidere oplyst, at falstagsten der ikke ligger korrekt, let vil kunne ses både udefra og indefra. Vi mener, at klageren ikke har bevist, at tagstenene er lagt forkert. Vi bemærker i den forbindelse, at det er klagerens entreprenør, der har fremsat et tilbud på udskiftning af taget, som er fremkommet med den påstand, at taget er lagt forkert. Hertil bemærker vi, at konstruktionen med falstagsten K21 med skumstrimlerne var almindelig og i overensstemmelse med almindelig gængs byggeskik på opførselstidspunktet i 1968.

Vi har også lagt vægt på, at klageren ved købet af ejendommen fik en tilstandsrapport, hvoraf fremgår, at han overtog en bygning, der var 48 gammel med det oprindelige tag med K21 falstag-

sten som tagbelægning, uden undertag eller understrygning. Hertil er det i tilstandsrapporten oplyst, at tagbelægningen ikke var 100 % tæt overfor slagregn, hvilket er typisk for falstagsten uden undertag/understrygning. Det er vores opfattelse, at det forhold klageren har anmeldt med vandindtrængning, er nævnt i tilstandsrapporten, og at han som følge af oplysningerne i tilstandsrapporten blev advaret mod, at han skulle iværksætte foranstaltninger for at sikre et tæt tag. De udgifter der er forbundet med disse foranstaltninger, er ikke dækket i Garantifonden, jf. vilkårene for klagerens tidligere forsikring punkt 4.

Vi har også lagt vægt på, at skumstrimlerne mellem tagstenene øjensynligt har været nedbrudte i adskillige år, og at dette er sædvanligt at kunne konstatere i 2016 for skumstrimler, der har ligget i mellemrummet på K21 falstagsten i en tagbelægning siden 1968. Vi henviser til oplysningerne fra [tagfugningsfirma] om levetiden. Den vandindtrængning der sker i klagerens bygnings tagrum, skyldes hovedsageligt de nedbrudte skumstrimler, og er kun i mindre omfang forstærket af snavs i tagstenenes mellemrum. Vi bemærker i den forbindelse, at den vandindtrængning der kan ske på grund af de forvitrede skumstrimmel, har et lille omfang, der ikke har beskadiget bygningen. Vi henviser til det ovenfor beskrevne om fugtforholdene. På denne baggrund mener vi, at forsikringsbetingelsernes undtagelsesbestemmelse om forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid undtager forholdet, jf. vilkårene for klagerens tidligere forsikring punkt 4."

Klagerens advokat har i mail af 2/3 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Med henvisning til Topdanmark Administrations seneste indlæg kan jeg oplyse, at det fastholdes, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Jeg henviser til følgende passage i mit brev af 16. november 2016 til Husejernes Forsikring:

Indledningsvis kan det oplyses, at der fortsat sker vandindtrængen og jeg vedhæfter kopi af 2 fotos fra den 25. oktober 2016, der viser, at der drypper vand fra loftet i stuen. Min klient har endvidere konstateret tilsvarende utætheder i værelse og soveværelse i samme side af huset.

Min klient er udmærket klar over, at der ved slagregn kan trænge vand ind på grund af mindre utætheder ved tagstenene.

Min klient påberåber sig imidlertid, at der er fysiske forhold ved bygningen/tagkonstruktionen, der giver nærliggende risiko for skade på de øvrige bygningsdele, jf. vilkårenes pkt. 3.1.2. Forholdet består efter min klients opfattelse i en forkert oplægning af en eller flere lægter i den side af huset, hvor der sker vandindtrængen – også selvom der ikke er tale om slagregn. Det gøres gældende, at der skal foretages forebyggende foranstaltninger for at undgå udvikling af skader.

I tilstandsrapporten er kun anført i punkt A1, at taget ikke er 100 % tæt overfor slagregn.

Det bestrides derfor, at anmeldelsen kan afvises med den begrundelse, at 'forholdet ikke er i væsentlig dårligere stand end andre tilsvarende bygninger af samme alder mht. byggeteknik og vedligeholdelsesstand'.

At forholdet ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten kan heller ikke begrunde en afvisning at dækning.

Ligeledes er det ikke afvisningsgrund, at den bygningssagkyndige ikke har haft mulighed for at besigtige forholdet i tagrummet i sin helhed på grund af manglende gangbro, da bygningsdelen/taget ikke har været 'gjort' utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med rapportens udfærdigelse, jf. også ordlyden af vilkårenes pkt. 4.2.

Jeg henviser i den forbindelse til vedhæftede kopi af Skade-information 22/15 fra Forsikring & Pension, dateret den 19. juni 2015, side 3, hvoraf fremgår at standardforbeholdet om utilgængelige bygningsdele kun er gyldigt, såfremt det fremgår af tilstandsrapporten, at det skønnes, at bygningsdelen er gjort utilgængelig, og at dette skal være sket med henblik på den bygningssagkyndiges gennemgang.

Hertil kommer, at der i min klients police ikke er taget et konkret forbehold for særlige bygningsdele – der er alene henvist til – bygninger og bygningsdele, der er gjort utilgængelige' – men som sagt er der ikke tale om, at tagrummet er gjort utilgængeligt. Det fremgår af selv samme punkt b i policen, at skaden dækkes, såfremt forholdet er klart forkert beskrevet, hvilket I i jeres brev bekræfter, jf. side 2, hvor det er anført: 'Forholdet er ikke beskrevet korrekt i tilstandsrapporten'.

Det gøres gældende, at forholdet ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, idet der intet er anført om, at skumstrimler er forvitret/smulret og at forholdet krævede udbedring.

Det fastholdes, at forholdet er 'et fysisk forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3.1.2. samt at forholdet var til stede ved hhv. tilstandsrapportens udarbejdelse, jf. pkt. 3.2. samt at forholdet er klart forkert beskrevet, jf. pkt. 4.1., herunder at mine klienter derfor ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Det burde have været anført i tilstandsrapporten, at skumstrimlerne var borte og at dette var årsag til mulig slagregn."

Selskabet har i brev af 17/5 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Klagerens advokat har i sit indlæg understreget ordet 'slagregn' i sin henvisning til anmærkningen i tilstandsrapportens punkt 1.1 om det utætte tag.

Det er vores opfattelse, at det er normalt forekommende, at man kan opleve slagregn – voldsom regn med ledsagende blæst. Det blæser ofte, og det regner ofte. Der er altså tale om, at klageren i tilstandsrapporten er blevet oplyst om, at bygningens gamle tag ikke er tæt under et ganske normalt og hyppigt forekommende vejrfænomen.

Den risiko der er forbundet med slagregn, burde klageren have taget i betragtning, da han erhvervede ejendommen med tilstandsrapportens oplysninger om det gamle utætte tag. Det er ikke en risiko, der kan opnås dækning for i Garantifonden.

På trods af den utætte tagflade har vores taksator på baggrund af sin besigtigelse konstateret, at de fugtforhold der blev målt, ikke er usædvanlige for årstiden, og har ikke givet anledning til fugtrelaterede skader på konstruktionstræet eller loftbeklædningen.

I sin mail har klagerens advokat endvidere bl.a. anført, at 'forholdet ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, idet der intet er anført om, at skumstrimler er forvitret/smulret, og at forholdet krævede udbedring'.

Klageren er blevet oplyst via tilstandsrapporten, at han har købt en bygning med en tagbelægning af K21 tagsten, der er mindst 48 år gammel, og som ikke er tæt.

Det forhold der er nævnt i tilstandsrapporten om taget, kræver udbedring for at taget kan holde tæt.

Det er ikke et forhold, som Garantifonden kan dække.

Vi har ikke oplysninger om, at klageren har vedligeholdt taget i sin ejertid. Forholdet kan være blevet forværret i klagerens ejertid. Denne forringelse der er sket i tagets evne til at holde tæt, er heller ikke et forhold, der kan opnås dækning for i Garantifonden.

Selvom vi mener, at forholdet ikke er dækningsberettigende i Garantifonden, vil vi gerne for god ordens skyld henlede klagerens advokats opmærksomhed på, at en eventuel erstatning for udgifterne til eks. total understrygning af taget vil blive afskrevet i, ligesom der skal ske fradrag for de udgifter, der knytter sig til oplysningerne i tilstandsrapporten. Hertil kommer en selvrisiko på 20.000 kr. På den baggrund er det vores umiddelbare vurdering, at der ikke vil kunne komme erstatning til udbetaling. Vi henviser til klagerens tidligere forsikrings vilkår om afskrivning samt lov om Garantifonden om selvrisiko."

Til dette har klagerens advokat i mail af 13/6 2018 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af mine klienter skal jeg fastholde det tidligere anførte.

Det bemærkes, at mine klienter i forbindelse med købet har taget risikoen for slagregn i betragtning, hvilket jeg tidligere har gjort opmærksom på. Topdanmark Administration har tilsyneladende ikke forstået – eller vil ikke forstå – at forholdet ikke drejer sig om utætheder ved slagregn, men derimod, at der er utætheder ned gennem tagets længde ét bestemt sted, hvor der sker vandindtrængen foreløbigt 3 steder – 2 steder i stuen og 1 sted i soveværelset – og at dette formentlig skyldes, at der det pågældende sted er lagt lægter med forkert afstand.

Hertil kommer nu også forholdet med de forvitrede skumstrimler – et forhold mine klienter ikke har været opmærksomme på, før Topdanmark Administrations taksator gjorde opmærksom på dette. Dette forhold fremgår ikke af tilstandsrapporten og kan naturligvis ikke være opstået i mine klienters ejertid.

Forholdet er ikke forværret i mine klienters ejertid og der har derfor ikke været behov for vedligeholdelse, bortset fra, at mine klienter har sørget for afdækning under det utætte steder. Jeg synes, at Topdanmark Administrations bemærkninger herom grænser til det uforskammede."

Nævnet har fået forelagt bilag og fotos fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende.

8. 90336

Af klagerens skadeanmeldelse af 5/8 2016 fremgår bl.a.:

> "Skaden er konstateret i……: Beboelse
> Hvad er beskadiget og i hvilke rum?..... : Vand drypper fra undersiden af tagsten og ned i isoleringen, vandet lægger sig på oversiden af loftbrædderne hvor det derefter siver ned på undersiden af loftsbrædderne.
> Hvordan blev skaden opdaget?.....: Tilfældigt, ved tegn på fugt under loftet.
> Hvornår blev skaden opdaget? (dato og klokkeslæt)….: 31/7 ved middagstid"

Af notat af 14/12 2016 fra klagerens entreprenør fremgår bl.a.:

> "Vedr.: Utæt tag.
> Besigtigelse af tagsten:
> Besigtigelse af taget for at undersøge, hvor vandindtrængningen kommer fra.
> Det kunne konstateres at lægteafstanden ikke har været korrekt under opbygningen.
> Lægteafstanden er større et par steder, det gør så at overlæg på tagstenene ikke er stor nok. Man har så efterfølgende prøvet med at tætne med silikone, dog uden held."

Af taksatorrapport af 17/12 2017 udarbejdet for Topdanmark Administration fremgår bl.a.:

> "**Det anmeldte forhold**
> Kunden anmelder at taget er utæt over stuen mod vest, hvor der er kommet nedbør ind igennem loftet i en stribe parallelt med et par af loftbrædderne/facaden. Forholdet blev opdaget den 31.07.2017.
>
> Efter Husejernes afvisning af at dække forholdet, har kundens håndværker udtalt, at taget er fejlkonstrueret fordi lægteafstanden ikke er korrekt det pågældende sted på taget hvor der trænger vand ind.
>
> **Hvad har jeg konstateret ved besigtigelsen?**
> Huset er opført i 1968. Tagdækningen vurderes at være fra opførelsen og er udført med K21 Roma tagsten fra … teglværk. Det er typen hvor der er ilagt en skumstrimmel som forhindrer slagregn og fygesne i at trænge ind i større mængder. Taget er derfor udført uden undertag eller understrygning.
>
> Jeg kunne måle 7 – 9 % træfugt med Gann Hydromette Compact BL i loftbrædderne i den pågældende stribe på loftfladen mod sydvest, hvor der er tegn efter fugtgennemslag. Hvilket er meget tørt.
> Kunden har udlagt et stort stykke plastfolie på loftet over isoleringen, hvor der er opsamlet ca ½ liter vand i en lunke.
> Vandet kan være opsamlet over et større areal og over længere tid.
>
> I loftrummet kunne jeg konstatere, at det er velventileret, at træfugten i spær er normalt for årstiden (foto nr. 12) og, at der er hvide skjolder på underside af tagstenene og rustne tagbindere, ligesom der er hvide og både våde og tørt udseende fugtskjolder på lægter og til dels på spær (foto nr. 8).
> På lægter og spær over det sted i stuen hvor der flest gange er dryppet vand igennem, kunne jeg konstatere en større opfugtning på lægter og spær (foto nr. 9, 10 og 11)

Jeg målte lægteafstanden til ca. 34 cm hvilket er lig med en dæklængde på 34 cm (foto nr. 6).
Dækbredden målte jeg til ca. 21,5 cm (foto nr. 5)

Skumstrimlen som er ilagt falsen i tagstenene er forvitret, indskrumpet og til dels helt væk(foto nr. 7).
...
Hvad er årsagen?
Årsagen til at der kan trænge nedbør ind ved tagbelægningen skyldes at den skumstrimmel, der var monteret på tagstenene under produktionen i 1968 (eller tidligere) er forvitret og smuldret helt eller delvist (foto nr. 7) således, at der nu kan trænge slagregn ind mellem tagstenene. Rester af skumstrimlerne kan være blæst ind på undersiden af tagstenene, hvor de virker som væger der trækker fugt ind på undersiden.
Dette forhold kan forstærkes af snavs, der tilstopper falsene i tagstenene, sådan at det vand der finder ind i falsene bliver ophobet og trænger ind på undersiden.

Jeg har kontaktet [tagfugningsfirma], som oplyser at levetiden på skumstrimlerne fra denne tid har været varierende, men sædvanligvis ikke over 20 år.

Af [tagfugningsfirmas] hjemmeside fremgår flg.:
<u>K21 med skumstrimmel... problemer?</u>
Som førnævnt kan dine k21 tagsten også give dig vanskeligheder, fordi de har en skumstrimmel. Oprindelig er en k21 tagsten lagt med en skumstrimmel mellem falsene, men med tiden forgår denne skumstrimmel, så tykkelsen mindskes, og den kan begynde at bevæge sig ind på bagsiden af dine k21 tagsten. En skumstrimmel har så den uheldige egenskab, at den nærmest fungerer ligesom en svamp, der langsomt står og suger vand, og når den er mættet med vand, begynder din skumstrimmel at dryppe ind på dit loftsrum. En k21 tagsten med skumstimmel er med andre ord en tagkonstruktion, der på sigt kan volde problemer, hvilket du bør gøre noget ved i tide.

Der er ikke tale om konstruktionsfejl
Jeg har kontaktet [teglleverandør] som overtog … Teglværk. Jeg talte med teknisk chef … som ikke har oplægningsvejledninger fra … Teglværk. Men oplyser at den tidligste oplægningsvejledning efter at [teglleverandør] overtog produktionen viser at lægteafstanden skal være mellem 33,5 og 34,5 cm og dækbredden er 20.5 – 21 cm. Dette svarer til de kontrolmål jeg foretog ved besigtigelsen.
Falstagsten som ikke er oplagt indenfor de rette tolerancer på lægteafstand og dækbredde vil komme til at ligge forkert på falsene i stedet for at 'falde i hak' og det vil let kunne ses både udefra og indefra.
Der er intet der indikerer at disse tolerancer ikke er overholdt.

Konklusion
Tagkonstruktionen som ovenfor beskrevet var en normal og gængs byggemåde i 1968. Huset adskiller sig således ikke fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

De fugtforhold jeg målte ved min besigtigelse er ikke usædvanlige for årstiden og har ikke givet anledning til fugtrelaterede skader på konstruktionstræet eller loftetbeklædningen.

Forholdet skyldes at skumstrimlerne mellem tagstenene har udstået levetiden.

Tagbelægninger er derfor ikke længere helt tæt ved slagregn. Da regn kombineret med blæst oftest opleves fra vest, vil generne med indtrængning af slagregn være mest udtalt på flader som er orienteret mod vest.
Forholdet er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelserne.

Et godt råd til kunden
Taget kan vedligeholdes ved at rense falsene og ilægge nye skumstrimler. Man kan også få taget under/overstrøget Det vil dog kræve at der etableres ekstra ventilation i tagfladen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3 Hvad dækker forsikringen?**
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, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi el ler brugbarhed nævneværdigt 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.

3.2 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, og
- forholdet konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

…
Hvad dækker forsikringen 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 sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.
- Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.
- Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.
- Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået."

Ankenævnet *for* Forsikring

11. 90336

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1968 med en tagbelægning af K21 falstagsten med skumstrimmel uden undertag eller understrygning. Klageren overtog ejendommen den 15/1 2016 og konstaterede den 31/7 2016 tegn på fugt ved stueloftet og den 25/10 2016, at der dryppede vand fra loftet i stuen. Han har konstateret tilsvarende utætheder i værelse og soveværelse i samme side af huset.

I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige med K1 bemærket: "Der er hvide skjolder på tagunderside, rustne tagbindere, som indikerer at taget ikke er 100% tæt overfor slagregn, hvilket er typisk for falstagsten uden undertag/understrygning. Note: Lejlighedsvis opfugtning af tømmer er ikke skadeligt, hvis der sørges for rigelig tagrumsventilation, som kan tørre træet".

Ifølge klagerens entreprenør skyldes tagets utæthed, at lægteafstanden er større et par steder, og at overlæg på tagstenene ikke er stor nok. Klageren har anført, at han ikke er blevet advaret om den større lægteafstand eller forvitrede skumstrimler i tilstandsrapporten.

Topdanmark Administration har på vegne af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber efter besigtigelse af forholdet den 15/12 2017 afvist, at der er dækningsberettigende skader ved taget.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist utætheder ved taget, som går ud over, hvad han måtte forvente på baggrund af beskrivelsen i tilstandsrapporten og tagets alder.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ved taksatorbesigtigelsen den 15/12 2017 ikke blev konstateret usædvanlige fugtforhold i tagkonstruktionen eller tegn på nedbrydning af træværket, og at klageren i tilstandsrapporten er advaret om, at der kan trænge vand ind ved slagregn. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at det – som sagen foreligger oplyst – ikke er doku-

menteret, at tagsten ikke var oplagt inden for de rette tolerancer for lægteafstand og dækbredde. Nævnet har også lagt vægt på oplysningerne om levetiden for skumstrimlerne, og at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlig levetid.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at Topdanmark Administration på vegne af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber har afvist at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold.

Kopi af kendelsen er sendt til Topdanmark Forsikring A/S, der varetager skadebehandlingen på vegne af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels