Ankenævnet for Forsikring

Den 6. december 2017 blev i sag nr. 91031:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

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 Gjensidige Forsikring. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for vandindtrængen gennem stråtag.

Selskabet har henvist til, at forholdet er anført i tilstandsrapporten, og at tilstandsrapportens beskrivelse ikke er klart forkert. Selskabet har videre anført, at klageren ikke har bevist, at der allerede på overtagelsestidspunktet var skader på bygningen som følge af utæt tag.

Den forsikrede ejendom er opført i 1983. Klageren overtog ejendommen den 15/5 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 9/10 2014.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype:	*Enfamilieshus*	**Ejendommen:**	*Ejerbolig*
Hustype:	*Kan ikke beskrives generelt*		
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: 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.

...

Registrering af bygningens tilstand

...

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
A. Primære bygningsdele			
	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
	1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Stråtag på tag mod nord og øst er delvist nedbrudt. Mod nord er der løse strå og generelt mosbegroning. Mos holder på fugt frem skønner derved nedbrydningen. Note: Der er risiko for at taget bliver utæt indenfor en begrænset periode.

Klageren har i klageskemaet af 26/6 2017 til nævnet bl.a. anført:

> **"Sagsfremstilling**
> Kort fortalt så har vi i maj 2015 overtaget en stråtækket villa, hvor der under hele købsprocessen har været påpeget af k3'erne i tilstandsrapporten har være minded på rygningen, og aldrig selve tagfladen! Se endvidere alt korrespondance med Gjensidige forsikring.
>
> NB jeg er kommet på sidenhen at vi rent faktisk opdagede problemet med at der dryppede vand ind i børneværelse allerede i november 2016, og ikke først i starten af 2017 der egentligt er oplyst til gjensidige. Ud fra deres argumenter så har det noget at sige!
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Da vi i hele salgsforløbet med sælger og mægler har talt om at k3'eren på Taget har været minded på rygningen og ikke Tagfladen, så mener vi det vil være fair hvis Gjensidige tog hvis ikke 100 % så en del af omkostningen ved udskiftning af taget. Se endvidere korrespondance for hvorfor vi mener det bør være rimeligt!"

Af mail af 7/7 2017 fra klageren til nævnet fremgår bl.a.:

> "Jeg vil også gerne at i ser den oprindelige dokumentation for at taget har lækket igennem længere tid.
> ...
> Læg især mærke de dybe huller i isoleringen, der for os er et tydeligt tegn på at taget har lækket, længe inden vi overtog huset! Det er muligt det ikke har været de store mængder vand der har været tale om men taget har lækket.
>
> Det forstærkes yderligere af at vi kunne se fugtskader på lofterne allerede da vi flyttede ind, dog uden at henlede til fugt dengang."

I brev af 19/8 2017 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

> **"Sagens fakta**
> Der er tale om en ejendom, som er opført 1983 med stråtag. Ud fra de foreliggende oplysninger fra forsikringstager er stråtaget mod nordøst det oprindelige fra 1983, mens stråtaget mod sydvest er af yngre dato (ca. 10 år gammel).

…
Den 18. januar 2017 kontakter forsikringstager os og anmelder, at der er snore, som virker som væge, og at der er kommet vand ned i ejendommen.
…
Den 19. januar 2017 modtager vi fra forsikringstager beskrivelse af det anmeldte forhold, hvoraf det fremgår, at bindinger er blotlagte og trækker vand ind på indersiden af taget på den øverste halvdel af nordsiden og hele den østlige valm.
…
Vores vurdering
…
Ved vores taksators besigtigelse den 26. januar 2017 konstateres, at der er utætheder i tagfladen mod nordøst (opfugtning af spær, lægter, isolering og vandgennemtrængning af lofter), men at taget mod sydvest er fint. Det er taksators vurdering, at årsagen til vandindtrængningen skyldes nedbrydning af stråtaget, som har forårsaget utætheder.
…
I tilstandsrapporten er således under pkt. 1.1 anført, at stråtaget mod nord og øst er delvist nedbrudt, at der mod nord er løse strå og mosbegroning, som holder på fugt og derved fremmer nedbrydningen. Endelig er det anført i noten, at der er risiko for, at taget bliver utæt inden for en begrænset periode.

Forholdet er anført med karakteren K3, som er en kritisk skade, som kræver udbedring inden for overskuelig tid, hvis skaden ikke skal udvikle sig med deraf følgende risiko for skade på andre bygningsdele.

Tilstandsrapporten er udarbejdet den 9. oktober 2014, og forsikringstager overtager ejendommen den 15. maj 2015. I henhold til vort forsikringssystem kontakter forsikringstager os den 18. januar 2017 og anmelder, at der trænger vand ned igennem taget.

Forsikringstager oplyser efterfølgende, at de har konstateret utæthederne allerede i november 2016. Dette er en oplysning, som først er kommet frem efter vores afvisning af skaden. Det er uomtvistet, at forsikringstager først anmelder forholdet vedrørende utætheder den 18. januar 2017, hvorfor dette må lægges til grund – uanset at de oplyser, at de har konstateret utæthederne på et tidligere tidspunkt. I øvrigt finder vi ikke, at det har nogen reel betydning for sagen, om vandskaden er konstateret 2 måneder tidligere – udover at den forværring som end måtte være sket som følge af manglende anmeldelse og manglende udbedring vil være forsikringstagers egen risiko.

Vi fastholder således, at der er forløbet mere end 3 år (og 3 vintre) fra tilstandsrapportens udarbejdelse til forsikringstager anmelder utætheden i taget.

Endvidere er der gået mere end 2 år fra forsikringstager overtager ejendommen til de anmelder skaden. I tilstandsrapporten er forholdet anført som en kritisk skade med karakteren K3. Forhold med karakteren K3 skal udbedres inden for overskuelig tid, og det er endvidere i tilstandsrapporten anført, at der er risiko for, at taget bliver utæt inden for en begrænset periode.

Forsikringstager har i den mellemliggende periode på mere end 2 år ikke foretaget reparation af den i tilstandsrapporten anførte kritiske skade med karakteren K3. Dette har medført de nu konstaterede utætheder, som må siges at være forventelige på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten.

I henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra a dækker forsikringen ikke forhold, som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

På baggrund af ovenstående må vi med henvisning til forsikringsbetingelserne pkt. 19 a fastholde, at forsikringstager igennem tilstandsrapporten er advaret om, at stråtaget mod nord og øst er delvist nedbrudt med risiko for utætheder inden for en begrænset periode, og at der er tale om en kritisk skade (K3). Forsikringstager har ikke udbedret denne kritiske skade, hvilket har resulteret i de nu konstaterede utætheder.

Forholdet er således ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor vi ikke kan tilbyde forsikringsdækning herfor jf. forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra a.

Forsikringstager oplyser, at de tidligere har observeret dryp og vandgennemtrængning og fugtskjolder ved lofter, og at der er fordybninger i isoleringen som skulle underbygge, at vandindtrængningen har stået på over en længere periode – også før deres køb og overtagelse af ejendommen.

Hertil skal vi blot bemærke, at forsikringstager først anmelder utætheden den 18. januar 2017 – 2 år efter deres overtagelse – og at vi alene af den grund ikke finder det sandsynliggjort, at de lige siden overtagelsen har oplevet vandindtrængning igennem loftet. I øvrigt finder vi det heller ikke, at omfanget af de konstaterede vandskader i sig selv dokumenterer, at skaderne har været til stede før overtagelsen, idet utætheder, som ikke udbedres, hurtigt forårsager vandskader. Således fastholder vi, at vandskaderne er sket efter forsikringstagers overtagelse af ejendommen som følge af forsikringstagers manglende udbedring af de i tilstandsrapporten anførte kritiske forhold.

Det er vores klare holdning, at tagbelægningens nuværende og forværrede tilstand samt ikke mindst skader på spær, lægter, isolering og lofter kunne være undgået, hvis anbefalingen om udbedring af forholdet var taget til efterretning og udført inden for rimelig tid efter overtagelsen som anført i tilstandsrapporten.

Forsikringstager oplyser også, at det i tilstandsrapporten anførte forhold alene relaterer sig til rygningen. Vi må hertil alene bemærke, at det ikke i tilstandsrapporten står anført, at denne K3 alene relaterer sig til rygningen, idet der står, at 'stråtag på tag mod nord og øst er delvist nedbrudt' med risiko for utætheder inden for en begrænset periode. Denne kommentar i tilstandsrapporten relaterer sig således til hele stråtaget mod nord og øst og ikke kun rygningen.

I relation til forsikringstagers bemærkning om, at tagets restlevetid er fejlagtig angivet i tilstandsrapporten, skal det anføres, at det klart fremgår af tilstandsrapporten side 6, at der alene er tale om et tabelopslag og ikke et individuelt skøn.

Endvidere må vi henvise til forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra h, hvori det er anført, at forsikringen ikke dækker en eventuel fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag, hvorfor der også på denne baggrund ikke er forsikringsdækning herfor."

Klageren har i mail af 5/9 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"Årsag til min kommentar:
Gjensidige mener vi burde opdaget de dryppende væger tidligere, hvis taget havde været utæt. Dette er jeg uenig i.

Der er som beskrevet i bevisbyrden 4-5 cm dybe huller i isoleringen fra dryp af de, på ydersiden blotlagte væger. Og dette er for os sagens kerne!

1. Yderligere kan det tilføjes at der er mørke render rundt om fordybningerne. Dette fortæller mig at der har været en befugtning og udtørring over en længere periode samt muligvis skimmeldannelse.

2. De dybe huller kan på ingen måde kun være opstået fra udarbejdelsen af tilstandsrapport til november 2016 hvor vi rent faktisk opdagede det dryppede ind på børneværelset.

a. Er de dybe huller forsaget fra tilstandsrapportens udarbejdelse til november 2016 (eller 3 vintre), så burde der have være decideret oversvømmelse flere gange i huset! Den mængde vand, der kan skabe disse huller med dryp på den relativ korte tid der er tale om må tænkes at være betragtelig. Så sælger burde også have oplevet dette, hvilket understøttes af misfarvninger på loftsplanker i huset, som også var sælgers børneværelse. Vi har kun oplevet det 1 gang i vores tid i huset. Så dette hænger ikke sammen!

i. Vi bed ved overtagelsen af huset netop mærke i misfarvninger på det selv samme område, da det var det eneste sted, i huset ved overtagelsen der, trængte til en malerpensel. Det er jo så med den viden vi mener vi har i dag, grundet denne lækage over længere tid.

b. Desuden ligger der El-installationer, i området hvor de værste lækager har været. Ergo den store mængde regn, der skal have forsaget dette, på relativ kort tid, burde have givet problemer med El-Installationerne på loftet. Dette har vi ikke oplevet. Vi mener derfor det er en relativ lille mængde dryp - over mange år der har forsaget de dybe huller og sort misfarvning.

Vores konklusion er at det giver rigtig god mening at vi ikke før november 2016 har opdaget problemet, eftersom det kun er dryp over mange år, der kan forsage de dybe huller og mørke render i isoleringen."

I mail af 24/9 2017 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Det er ikke dokumenteret, at vandskaderne har været til stede før overtagelsen, og det har sin formodning imod sig, at der har været vandskader før overtagelsen, idet utæthederne først anmeldes ca. 2 år efter overtagelsen.

Det fremgår af tilstandsrapporten pkt. 1.1 'Tagbelægning', at stråtaget mod nord og øst er delvist nedbrudt, at der er mos på taget, som fremmer nedbrydningen, og at der er risiko for, at taget bliver utæt inden for en begrænset periode. Forholdet er anført med karakteren K3, som er en kritisk skade.

Forsikringstager har 2 år efter overtagelsen ikke foretaget udbedring af de i tilstandsrapporten anførte kritiske forhold, hvorfor vi fastholder, at de konstaterede utætheder, som hidrører fra taget, ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor der ikke er forsikringsdækning herfor."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

Af billedtekster til klagerens fotoserie fremgår bl.a.:

"Billeder af loftisolering viser 10 til 15 huller af en dybde på 4 til 5 cm, som er blevet dannet pga. dråber fra stråbindinger igennem lang tid (flere år).
…
Billeder af loftbrædder i værelser hvor man kan se deciderede indtørrede dråber og sprækker i samlinger efter flere års fugtning og tørring. Dette ser vi kun på den ene side af taget hvor problemet findes.
…
Billeder af lægter der igennem flere år har været fugtige pga. våde bindinger. Alle lægter imellem spær, er mere eller mindre fugtige pga. de gamle bindinger. De værste steder har vi skåret bindingerne væk for at standse ulykken med fugt på selve huset. Men dette resultere naturligvis i at taget er mere udsat da bindingerne holder taget fast. Nogle fag har kun 10-20 % bindinger tilbage.
…
Billede af spær som har været udsat for fugt igennem år. Lidt af gangen men ofte uden at nå og tørre helt.
…
Billeder af fugtig binding som her på billedet rent faktisk har en dråbe der hænger. Tydelige vandpytter ligger i udlagte presenninger."

Klageren har i mail af 9/2 2017 til selskabet bl.a. anført:

"1: I tilstandsrapporten første afsnit, under tagets restlevetid. Har bygningssagkyndig valgt at, give taget en rest levetid på 10 år eller mere. Her er det endda understreget at, der er tale om tagbelægningen. Det giver for os, ingen mening at sagkyndige, først i dette afsnit siger at, taget kan holde i mindst 10 år eller længere. For så senere at dømme taget ude i afsnit A.1. I øvrigt det **eneste** sted hvor rygningen er nævnt.

Sagkyndige burde derved også i det indledende afsnit, have dømt taget ude, inden for en begrænset periode. Da jeg er sikker på at han også har haft denne mulighed i hans tabelopslag!?. Så tilstandsrapporten modsiger dermed sig selv, i forhold til at det er tagbelægningen der er problemet!
…
2: Vi mener derimod at han omtaler rygningen specifikt i afsnit A.1 da der **ikke** på tagfladen som det fremgår af billederne fra salgsperioden, jeg har tilsendt [taksator] d. 27/1/2017 er løse strå, og generel mosbegroning som punkt A.1 beskriver.

Selve rygningen var derimod fyldt med mos, løse strå. Ja selv buske med bær. Dette fremgår tydeligt af de billeder. Så derfor har der aldrig i salgsprocessen været tvivl om at rygningen skulle skiftes.

En reparation til 10.000 DKK. vi fik et ordinært tilbud fra en tækkemand. Og var det eneste afslag vi fik på huskøbet. Havde vi haft opfattelsen af at det var tagfladen var vi aldrig gået med til afslaget på 'kun' 10.000 DKK da denne sum på ingen måde dækker udskiftning af den omtalte tagflade & valm.

3: Det er vigtigt for os at pointere at skaden – altså bindinger på indersiden af taget har lækket med vand, i lang tid inden vi købte huset. Det fremgår tydeligt af 4-5 cm dybe huller i isoleringen samt synlige fugtskader på loftsbræder i huset samt taglægter, efter gentagne gange at have være fugtige og tørre.

- De dybe huller i isoleringen er fremkommet ikke ved konstant 'vandløben' fra bindinger, da decideret kontinuerlig vandløben naturligvis, ville have givet huset betydelige vandskader!
- Derimod er de dybe huller i isolering samt fugtskader på loftsbræder og lægter, fremkommet fra flere års gentagen regnvejr og tørvejr. Dryppen fra bindinger er kraftigst når der er intens regnvejr fra øst, og da vi ligger ved … vestkyst vil det 8 ud af 10 gange regne fra vest, hvilket der fortæller os at det har dryppet i mange år, for at kunne skabe de dybe huller i isoleringen samt fugtskader på loftsbræder og lægter. Når det er værst drypper det ned i børneværelset som også i sælgers tid var børneværelse.
- Ergo sælger kan kun med 100% sikkerhed have vidst dette dog uden at have fortalt det til nogen. Og dette er en af grundene til at, vi som købere vælger at tegne en ejerskifteforsikring!!

Lad os så til slut, lege lidt med tanken om at det bygningssagkyndige skriver, rent faktisk er rettet mod selve tagfladen og ikke rygningen. Han skriver at 'der er risiko for at taget bliver utæt indenfor en begrænset periode' Dette er i vores verden så stor fejlvurdering, da bindingerne allerede har lækket vand, da tilstandsrapporten blev udfærdiget! Bygningssagkyndige kan jo som alle andre lave fejl! Dette er en anden god grund til at, vi som købere vælger at tegne en ejerskifteforsikring!"

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"19. Hvad dækker forsikringen ikke
Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

a Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, 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.
…
h Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag."

Nævnet udtaler:

Klageren har overtaget ejendommen den 15/5 2015 og har den 18/1 2017 anmeldt, at der kommer vand ned i huset gennem utætheder i stråtaget. Han har siden oplyst, at han opdagede problemet første gang i november 2016, hvor det dryppede ned fra loftet i børneværelset.

Selskabets taksator har ved besigtigelsen den 26/1 2017 konstateret, at der er utætheder i tagfladen mod nordøst, hvor der ses opfugtning af spær, lægter, isolering og vand-

gennemtrængning af lofter. Taget mod sydvest, som er udskiftet for ca. 10 år siden, er fint.

Af tilstandsrapportens punkt A.1.1 er med karakteren K3 – der betegner en kritisk skade, som vil medføre, at bygningsdelens funktion vil svigte inden for overskuelig tid – anført, at stråtag mod nord og øst er delvist nedbrudt. Mod nord er der løse strå og generelt mosbegroning, som holder på fugten og fremmer nedbrydningen. I en note er det tilføjet, at der er risiko for, at taget bliver utæt inden for en begrænset periode.

Nævnet finder, at klageren ved oplysningen i tilstandsrapporten tydeligt er advaret mod nedbrydningsskader på stråtaget mod nord/øst, og at der er risiko for, at taget inden for en begrænset periode bliver utæt. Nævnet finder, at tilstandsrapportens punkt 1.1 efter sin ordlyd vedrører hele stråtaget mod nord og øst og ikke blot rygningen, som anført af klageren.

Nævnet kan på den baggrund ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for udbedring af stråtaget, som klageren ca. 1½ år efter overtagelsen har konstateret utæt, med henvisning til at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

Nævnet bemærker, at tilstandsrapportens angivelse under "Bygningsbeskrivelse" vedrørende tagets forventede restlevetid er baseret på et tabelopslag og ikke et individuelt skøn af taget. Dette fremgår af rapportens side 6, og det er yderligere oplyst, at "eventuelle skader, som medfører, at bygningens tags funktion vil svigte inden for overskuelig tid, omtales i tilstandsrapporten under pkt. A.1." Tabeloplysningerne i tilstandsrapporten om tagbelægningen kan derfor ikke føre til andet resultat.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var dækningsberettigende og udbedringskrævende fugtskader i de underliggende konstruktioner under stråtaget.

Nævnet kan herefter ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

9. 91031

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt