Ankenævnet *for* Forsikring

Den 12. september 2018 blev i sag nr. 91823:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har ejerskifteforsikring. Huset er opført i 1942, og der er lagt nyt tag i 1983.

Forsikringen er tegnet pr. 1/7 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 27/2 2014.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype:	*Enfamilieshus*	**Ejendommen:**	*Ejerbolig*
Hustype:	*Typehus 1960-1976* *Tilbygning med taghældning*		
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: 10 år eller længere

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.

...

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K2	Der mangler undertag krave ved hætter og der mangler undertag under skorsten.
1.10 Undertage/understrygning	K1	Undertaget er ikke afsluttet med fodblik ved tagrender.

2. 91823

Klagernes advokat har i klageskemaet af 12/1 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Af tilstandsrapportens side 6, under bygningsbeskrivelse vedrørende taget, anfører den bygningssagkyndige at restlevetiden for bygningens tagbelægning, undertag og inddækning er minimum 10 år eller længere. Som det ligeledes fremgår af tilstandsrapporten tager den bygningssagkyndige ikke nogen forbehold.
>
> Klagerne opdager efter overtagelsen af ejendommen, at undertaget er mørnet og flere steder er decideret ødelagt med flere huller af varierende størrelse. Klagerne anmelder herefter skaderne til indklagede, idet der i forbindelse med købet er tegnet en udvidet ejerskifteforsikring. Indklagede sender herefter en byggeteknisk konsulent ud for at besigtige skaderne den 29. maj 2017.
>
> Indklagedes byggetekniske konsulent … konkluderer efter besigtigelsen, at skaderne på undertaget ikke opfylder skadesbegrebet for dækning på indklagedes ejerskifteforsikring, da forholdet ikke nedsætter bygnings værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger med samme alder og vedligeholdelsesstand. Dernæst anfører han, at det er hans vurdering, at der er tale om et materiale og/eller en bygningsdel der har udtjent sin levetid, hvorfor indklagede under henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 5 afviser at yde dækning til klagerne.
>
> Vurderingerne som … kommer med er ikke særligt uddybet, og de forekommer at være decideret modstridende, idet han summarisk først fastslår, at skaderne ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed, dernæst fastslår, at undertaget ikke længere er funktionsdygtigt og har udtjent sin levetid.
>
> Det bemærkes, at indklagede på intet tidspunkt har bestridt, at hullerne i undertaget ikke skulle have været til stede på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen.
>
> Det siger imidlertid sig selv, at et undertag der har udtjent sin levetid og for øvrigt er ødelagt selvfølgelig har en indvirkning på bygningens værdi og brugbarhed, hvorfor indklagedes afslag på at dække skaderne på undertaget hverken er rimeligt eller er sagligt begrundet.
>
> Der er således tale om en åbenbart definitorisk skjult mangel, idet klagerne i det hele har henholdt sig til den af den bygningssagkyndige udarbejdede tilstandsrapport, som angiver at restlevetiden på taget er minimum 10 år.
>
> Således har klagerne ikke kunnet tage højde for manglen, der som nævnt ikke er nævnt i tilstandsrapporten og som ikke umiddelbart har været synlig. Det bemærkes tillige, at grunden til at klagerne tegnede en udvidet ejerskifteforsikring netop var for at dække risikoen for skjulte mangler.
>
> Det afgørende er således ikke, at der er huller i undertaget, det afgørende er, at indklagede afviser at yde dækning under henvisning til:
>
> 1. at der ikke er tale om en skade der opfylder skadesbegrebet på en ejerskifteforsikring
> 2. at der ikke ydes erstatning for materiale eller bygningsdele der har udtjent sin levetid.
>
> Klagerne har indklaget den bygningssagkyndige der udarbejdede tilstandsrapporten for Disciplinær og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige og der har været afholdt syn og skøn. Skønserklæringen forelå den 30. juli 2017, og skønsmanden fastslår først og fremmest, at undertaget ikke har udtjent sin restlevetid, men forsat har en restlevetid på i hvert fald 9 år.

Konklusionen fra den uvildige skønsmand er baseret på, at middellevetiden for frithængende banevarer af filt eller film er 40 år, når der som i nærværende tilfælde er tale om en lukket tagdækning. Skønserklæringen vedlægges i kopi.

Den bygningssagkyndige kan dog ikke umiddelbart drages til ansvar, idet der bevismæssigt ikke kan fastslås, om hullerne i taget var til stede ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten i 2014, hvorfor klagerne ikke kan få oprejsning denne vej.

Det bemærkes hertil, at indklagedes tekniske vurdering der førte til afvisningen af forsikringsdækning ikke er i overensstemmelse med hverken den bygningssagkyndige der udarbejdede tilstandsrapporten eller den uvildige skønsmand udmeldt af Disciplinær og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Der er således 2 uvildige parter der begge har bedømt restlevetiden på taget til at være i hvert fald 9 år, hvorfor indklagedes afvisning af at yde dækning under henvisning til at der er tale om en bygningsdel der har udtjent sin levetid ikke holder.

Det helt afgørende faktum i denne sag er således, om undertaget er betegne som en bygningsdel der har udtjent sin levetid eller ej. Som anført ovenfor har 2 uvildige parter sagt at dette ikke er tilfældet, mens indklagede fastholder at dette er tilfældet.

På denne baggrund tilskrev undertegnede den 29. august 2017 på vegne af klagerne indklagede, og bad indklagede om at anerkende, at indklagede ville yde dækning til klagerne i henhold til den tegnede udvidede ejerskifteforsikring.

Dette har indklaget nægtet, hvorfor nærværende klage er nødvendiggjort.

Klagernes påstand er således, at indklagede skal tilpligtes at anerkende at ville dække den skjulte mangel ved ejendommen, således at undertaget kan skiftes. Påstanden indeholder en sædvanlig påstand om, at indklagede tilpligtes at betale en procentdel af omkostningerne til opsætning af et nyt undertag. Der henvises i denne forbindelse nævnets afgørelse nr. 71.689 afsagt den 3. marts 2008.

…

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Klagernes påstand er, at indklagede skal tilpligtes at anerkende at ville dække den skjulte mangel ved ejendommen, således at undertaget kan skiftes. Subsidiært ønsker klager, at indklagede tilpligtes at betale en mindre procentdel af omkostningerne til opsætning af et nyt undertag under henvisning til nævnets afgørelse nr. 71.689 afsagt den 3. marts 2008."

Klagernes advokat har ved mail af 8/2 2018 fremsendt en række udbedringstilbud vedr. den anmeldte skade.

I brev af 23/3 2018 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Sagsfremstilling

Den 19. maj 2014 køber klager ejendommen beliggende … med overtagelse den 1. juli 2014.

…
Den 13. maj 2017 anmelder klager, at større dele af undertaget er gennemtæret, hullet og ikke funktionelt og at det knækker/sprækker ved let berøring, hvilket ikke stemmer overens med den i tilstandsrapporten anførte restlevetid for undertaget. Klagers skadeanmeldelse med tilhørende udtalelser fra … og … fremlægges som bilag B.

Den 29. maj 2017 foretager Frida Forsikring besigtigelse af undertaget ved intern bygningskonsulent ... Besigtigelsesrapport af den 30. maj 2017 fremlægges som bilag C.

Den 31. maj 2017 afviser Frida Forsikring dækning for undertaget med henvisning til, at undertaget ikke udgør en dækningsberettiget skade herunder, at undertagets levetid er udløbet. Selskabets mailbrev af den 31. maj 2017 er fremlagt af klagers advokat.

Den 29. august 2017 fremsender klagers advokat indsigelser mod afvisningen med henvisning til, at undertaget ikke har udtjent sin levetid jf. tilstandsrapportens anførelse af undertagets restlevetid, hvilket bl.a. også fremgår af den skønserklæring, som blev udarbejdet i forbindelse med klagers klagesag ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige over tilstandsrapportens manglende anmærkning. Brev af den 29. august 2017 fra klagers advokat samt skønserklæringen fra Disciplinær- og klagenævnssagen er fremlagt af klagers advokat.

Den 30. august 2017 fastholder Frida Forsikring, at undertaget ikke udgør en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand herunder, at tagets levetid er udløbet og at fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten om undertagets forventede restlevetid ikke dækkes af ejerskifteforsikringen. Selskabets mailbrev af den 30. august 2017 er fremlagt af klagers advokat.

Den 12. januar 2018 påklages sagen til Ankenævnet for Forsikring.

Frida Forsikrings opfattelse af sagen
Det anføres af klagers advokat, at den ringe stand på undertaget udgør en skjult mangel, som ejerskifteforsikringen skal dække, da den ikke svarer til den restlevetid på 10 år eller mere, som er angivet i tilstandsrapporten fra den 27. februar 2014.

Som klagers advokat selv anfører, er det hverken bestridt eller bevist, at undertaget var hullet og dermed utæt på overtagelsestidspunktet, hvilket ifølge klagers advokat også var grunden til, at klager ikke fik medhold i sin klage over tilstandsrapporten. Klager har heller ikke i forbindelse med Frida Forsikrings behandling af skadeanmeldelsen påstået eller påvist, at undertaget var utæt på overtagelsestidspunktet den 1. juli 2014, men blot henvist til udtalelser fra … og … om, at undertaget ikke længere er tæt og derfor skal udskiftes.

Klager har alene tegnet en 5 årig ejerskifteforsikring med basisdækning og ikke med udvidet dækning som anført af klagers advokat.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne og den bagvedliggende lovbekendtgørelse, at udover forhold ved husets El- og vvs-installationer dækker klagers ejerskifteforsikring alene forhold ved huset, som på overtagelsestidspunktet den 1. juli 2014 udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligehol-

delsesstand. Det følger således af skadebegrebet, at sædvanlig og forventelig nedslidning af husets bygningsdele og konstruktioner pr. definition ikke udgør en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det er almindeligt kendt, at plastundertage fra 70'erne og 80'erne i dag er i så dårlig stand på grund af uv-nedbrydning, at de skal udskiftes indenfor nærmeste fremtid. Brevkassesvar af den 21/3-2018 fra Bolius og levetidsberegning for undertag fremlægges som bilag D og bilag E. Det er Frida Forsikrings opfattelse, at standen på undertaget skyldes almindeligt slid og at denne – 34 år efter monteringen af undertaget – ikke afviger nævneværdigt fra, hvad man almindeligvis må forvente af en tilsvarende type undertag ved en tilsvarende type tagbelægning.

Fastsættelsen af restlevetiden for undertaget i tilstandsrapporten sker alene ved tabelopslag, hvilket også fremgår af den efterfølgende bemærkning i tilstandsrapporten samt af skønserklæringen udarbejdet i forbindelse med klagesagen mod den beskikkede bygningssagkyndige. Den anførte restlevetid har alene vejledende karakter og kan derfor ikke tillægges nogen betydning overfor ejerskifteforsikringen uanset, at klager i øvrigt måtte have tillagt den anførte restlevetid en særlig betydning i forbindelse med købsaftalens indgåelse. At fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag ikke dækkes af ejerskifteforsikringen fremgår desuden af forsikringsbetingelsernes pkt. 5L.

Det følger af almindelige forsikringsretlige principper, at klager skal bevise, at der forelå en dækningsberettiget skade ved undertaget på overtagelsestidspunktet den 1. juli 2014 jf. bl.a. Ankenævnets kendelser 90825 og 90770. Da klager ikke har bevist dette, hvilket klager i øvrigt ikke bestrider, skal selskabet ikke dække en udskiftning af undertaget.

At standen på undertaget i øvrigt ikke svarer til restlevetidsangivelsen i tilstandsrapporten, kan efter selskabets opfattelse ikke føre til andet resultat.

Klagen bør derfor afvises."

Klagernes advokat har i mail af 30/4 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klager henholder sig i det hele til sagsfremstillingen og anbringender som angivet i klagen, herunder særligt nævnets afgørelse nr. 71.689 afsagt den 3. marts 2008 som er direkte sammenlignelig med nærværende sag. Jeg vedhæfter afgørelsen.

Undertaget var udtjent ved overtagelsen, hvilket konstituerer en skjult mangel, og hvilket udgør en latent risiko for skader på ejendommen, hvilket er dækningsberettiget jf. indklagedes egne forsikringsbetingelser pkt. 4, B.

Det fremgår således af den i sagen fremlagte skønserklæring fra Disciplinær og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, at det var en fejl, at den bygningssagkyndige der udarbejdede tilstandsrapporten ikke forholdt sig til tabellen i forbindelse med opgørelsen af restlevetiden på taget. Derudover fremgår det, at nedbrydningen af undertagsdugen foregår i en lang proces og at der ses skader på undertaget.

Det konkluderes samtidig, at det nuværende undertag ikke vil kunne klare vandafledning, hvorfor en løsning af problemet vil være nært forestående.

Der er derfor definitorisk tale om en skjult mangel, som var til stede på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen, idet undertaget – på trods af det i tilstandsrapporten anførte – var udtjent og mangelfuldt jf. den i sagen fremlagte skønserklæring fra Disciplinær og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Idet der henvises til indklagedes egne forsikringsbetingelser pkt. 4, B gøres det gældende, at indklagede skal dække en udskiftning af klagers undertag, da der er tale om udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger og bygningsdele.

Såfremt undertaget ikke udbedres, er der latent risiko for omfattende fugtskader, idet undertagets funktion er at opsamle regnvand mv.

Derfor finder pkt. 5.L i indklagedes forsikringsbetingelser heller ikke anvendelse, da situationen i nærværende sag er, at der slet ingen restlevetid var på taget, på trods af at dette var angivet i tilstandsrapporten.

Klager har således med rette haft den opfattelse, at undertaget ikke var udtjent, men havde en restlevetid på minimum 10 år, og således havde den i tilstandsrapporten angivne restlevetid.

For så vidt angår det af klager fremsendte tilbud på udbedring fra … bemærkes det, at dette ikke længere findes at have relevans henset til de øvrige tilbud fremlagt af klager, idet den udbedringsmetode som … foreslår, ikke skønnes at kunne udbedre forholdene på en tilfredsstillende måde. Klager henholder sig således til de øvrige tilbud på udbedring.

Klagers påstand er således uændret, og indklagede skal på denne baggrund tilpligtes at anerkende at ville dække den skjulte mangel ved ejendommen, således at undertaget udskiftes jf. skønserklæringen."

Hertil har selskabet i brev af 18/5 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klagers advokat henviser vedvarende til, at den manglende overensstemmelse mellem den i tilstandsrapporten anførte restlevetid for undertaget og undertagets reelle stand i dag udgjorde en definitorisk skjult mangel på overtagelsestidspunktet. Ejerskifteforsikringen dækker ikke skjulte mangler, som er et juridisk begreb, men alene forhold, der ud fra en byggeteknisk vurdering udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Klagers advokat henviser til ankenævnets kendelse 71.689 til støtte for sin påstand. Denne kendelse er efter Frida Forsikrings opfattelse ikke sammenlignelig. Kendelsen omhandler et tilfælde, hvor en bygningsdel er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet der i øvrigt ikke er tvivl om, at den pågældende bygningsdel var beskadiget på overtagelsestidspunktet. Til forskel herfra er det ikke påvist, at undertaget var beskadiget på overtagelsestidspunktet den 1. juli 2014. Tværtimod anfører klagers advokat, at den beskikkede bygningssagkyndige af samme grund ikke kan drages til ansvar.

At undertaget var aldersnedslidt på overtagelsestidspunktet og få år efter krakelerer, udgør ikke i sig selv en dækningsberettiget skade (jf. skadebegrebets sammenligningsgrundlag) eller nærlig-

gende risiko for skade, da der i øvrigt ikke er sket skader på tagkonstruktionen kort tid efter overtagelsen som følge af utætheder ved undertaget."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

Af "tilbud på tagrenovering" af 24/1 2017 fremgår bl.a.:

"Som aftalt fremsendes hermed tilbud på tagrenovering som aftalt med ..., som vi ved gennemgang opdagede var uden længere levetid. Vi har flere steder konstateret huller i undertaget samt at det er porøst overfladen og dermed ikke tæt længere. Det er ikke en ny fejl, men har været der gennem længere tid. Dette har medført lettere skimmeldannelse på spærene."

Klagerne har kontaktet den bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, og han har i mail af 18/4 2017 til klagerne bl.a. anført:

"Jeg vil lige ridse op hvad jeg observerede ved besigtigelse af undertaget på din ejendom d. 27-02-2017.

Jeg kunne konstaterer at undertaget er i normal stand ud fra alder og materiale, dog er der enkelte mindre huller i undertaget over overdækket terrasse mod vej. Evt. fugt vil kunne ventileres bort da der er mellemrum mellem underbrædder ved overdækningen. Tagbelægningen er af betontagsten og er meget tætte i overlæggene, jeg ser ikke en risiko for følgeskader.

Jeg må derfor afvise din klage."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 30/5 2017 fremgår bl.a.:

"1. Billeder af det anmeldte forhold.
…
[Billedtekst:] Mørnet Monarfol undertag.
…
2. Hvad er forholdets årsag og omfang?
Årsag: Jeg formoder at det er alder og udtjent leve tid.
…
Det er forventeligt at et Monarfol undertag på 34 år mørner, da restlevetiden er over det forventelige. (Jeg har drøftet dette med produktchefen hos Icopal som er af den samme mening).

Omfang:

- De/genmontering af tagsten i nødvendigt omfang
- Udskiftning af Monarfol undertag i nødvendigt omfang ca. 8 felter

Er der skadet bygningsdele: Undertaget er mørnet. Nedenstående er fra weblager og viser alderen på taget: …
Det vil sige at taget er 34 år gammelt."

8. 91823

I skønserklæring af 30/7 2017 udarbejdet for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige hedder det bl.a.:

> **"Oversigt over klagepunkter:**
> 1. Defekt undertag.
>
> **Klagers påstand:**
> Udskiftning af undertag. Tilbud ifgl. bilag 3. I alt kr. 350.000,- inkl. moms.
>
> **Den bygningssagkyndiges forklaring:**
> Undertaget er i normal stand ud fra alder og materiale. Tagbelægningen er betontagsten, som er en tæt belægning, uden risiko for følgeskader. (Bilag 10)
> …
> **Ad 1. Defekt undertag.**
> Ejendommen er et enfamiliehus, opført 1942. Det fremgår af weblager.dk, at der siden husets opførelse er udført mange om- og tilbygninger. Huset fremstår i dag som et typehus fra 1980'erne.
>
> Det fremgår af byggetilladelse af 26. januar 1983, at der gives tilladelse til udskiftning af tagkonstruktionen.
>
> Tagkonstruktionen er gitterspærfag. Tagdækningen er betontagsten lagt med undertag af Monarfol.
>
> Undertagets tilstand fremgår af foto 2-3 samt af bilag 5,6,7. I den østlige del af loftrummet (fra skorsten til gavl) er der synlige nedbrydninger i undertaget. Ved at trykke på undertaget høres en knitrende lyd og en finger kan uden modstand trykkes gennem undertaget.
>
> **Ad 1. Konklusion:**
> Undertagets funktion er at opsamle regnvand og fygesne, som i meget små mængder kan trænge gennem betontagstenenes samlinger, selv om der er tale om betontagsten med meget tætte samlinger.
>
> Det nuværende undertag (ca. halvdelen af taget) vil ikke kunne klare denne vandafledning. En løsning af problemet vil være nært forestående.
>
> Efter håndbogens tabelværdier er middellevetiden af frithængende banevarer af filt eller film 40 år, når der som her er tale om en lukket tagdækning. Taget var ved tilstandsrapportens datering 31 år gammelt. Den forventede, tabelbaserede restlevetid var således 9 år.
>
> **Ad 1. Fejl og forsømmelser:**
> Det er en fejl, at BB ikke har forholdt sig tagets tabel oplyste restlevetid.
>
> Nedbrydningen af undertagsdugen foregår i en lang proces. Nedbrydningen forårsages af dagslys. Området med nedbrydninger ligger over en overdækket terrasse. Loftet over den overdækkede terrasse er udført med lister med ca. 10 mm mellemrum. Der kan trænge noget dagslys ind ad denne vej, men det er sikkert ikke den eneste årsag til nedbrydningerne.

Der er gået ca. 3 år fra tilstandsrapporten blev udarbejdet til skaderne på undertagsdugen blev observeret og anmeldt til ejerskifteforsikringen. Det kan ikke afgøres, om skaderne var synlige på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten.

…

Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

1). Undertag skiftes.

Som det fremgår af bilag 3 har BB indhentet tilbud på udskiftning af undertag i alt kr. 315.000,-

2). Undertag fiernes, tagsten fuges.

Som det fremgår af bilag 9 har BB indhentet tilbud på fjernelse af det nuværende undertag og fugning af vandrette false og 5-6 cm af lodrette false i alt kr. 43.540,-.

Ad 1. Forbedringer:

1). Forbedringen ved løsning 1 skønnes til 80 % svarende til kr. 252.000,-.

2). Der er tale om en reparation, som ikke medfører forbedringer."

Af mail af 2/8 2017 fra et tagfirma til klagerne fremgår bl.a.:

"I forbindelse med opmåling af Jeres hus angående tagprojekt, på adressen …, kunne jeg konstatere at det eksisterende undertag er i så dårlig stand at det ikke længere er funktionsdygtigt (se vedlagte billeder). Trådene som holder undertaget sammen, hænger flere steder fri af plastikken og selve plast overfladen er sprød og knækker/går i stykker når der røres ved den.

Vi anbefaler at det eksisterende tag, lægter og undertag nedtages og erstattes af: Nyt undertag fx Monarperm 1000 fra Icopal. Nye klemlister og lægter, samt nye tagsten."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

…

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

5. Hvilke skader dækkes ikke

…

I Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid.

…

L Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag."

10. 91823

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1942, og nævnet lægger til grund, at der i 1983 er lagt nye betontagsten på huset med undertag af Monarfol. Klagerne har overtaget ejendommen pr. 1/7 2014.

Klagerne har den 13/5 2017 anmeldt til selskabet, at større dele af undertaget er gennemtæret, hullet og ikke funktionelt, og at det knækker/sprækker ved let berøring, hvorfor det skal udskiftes. De har blandt andet henvist til udtalelser fra tagfirmaer af 24/1 2017 og 2/8 2017. Klagerne har anført, at det i tilstandsrapporten er angivet, at den forventede restlevetid for undertaget er 10 år eller længere.

I skønserklæring af 30/7 2017 udarbejdet for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige hedder det, at der i den østlige del af loftsrummet er synlige nedbrydninger i undertaget. Ved at trykke på undertaget høres en knitrende lyd, og en finger kan uden modstand trykkes gennem undertaget. Det vurderes, at det nuværende undertag (ca. halvdelen af taget) ikke vil kunne klare vandafledning fra regnvand og fygesne, som i meget små mængder kan trænge gennem de relativt tætte samlinger ved betontagsten, og en løsning af problemet vil derfor være nært forestående. Det kan ikke afgøres, om skaderne var synlige på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten ca. 3 år før skadeanmeldelsen. Det anføres, at middellevetiden for frithængende banevarer ved lukket tagdækning ifølge håndbogens tabelværdier er 40 år, og da taget ved tilstandsrapportens datering var 31 år gammelt, var den forventede, tabelbaserede restlevetid således 9 år. Det anføres, at dette burde den bygningssagkyndige have forholdt sig til.

Nævnet bemærker, at tilstandsrapportens angivelse af forventet restlevetid for bygningens tag er baseret på tabelopslag og ikke et individuelt skøn angående taget, hvilket også er oplyst i tilstandsrapporten på side 6. Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 5L, at forsikringen ikke dækker fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag. Nævnet finder, at klagerne derfor ikke kan kræve forsikringsdækning for undertaget med henvisning til tilstandsrapportens oplysninger om den forventede restlevetid for dette.

11. 91823

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at forhold ved undertaget på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4B og 4C. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke foreligger oplysninger om, at der er sket vandindtrængen gennem undertaget til de underliggende konstruktioner i klagernes ejertid. Der foreligger heller ikke oplysninger om, at der er fejl – ud over det i tilstandsrapporten oplyste – angående montering, reparationer eller materialevalg, som kan udgøre en skade eller nærliggende risiko for skade. I skønserklæringen hedder det, at det ikke er muligt at afgøre, om der var synlige skader på undertaget på overtagelsestidspunktet. Henset til undertagets alder og det oplyste om middellevetiden for den pågældende type af undertag finder nævnet, at det ikke i sig selv kan anses for en dækningsberettigende skade i forsikringens forstand, at undertaget 2½-3 år efter overtagelsen er udskiftningsmodent som følge af sædvanligt slid og ælde.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels