Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. januar 2019 blev i sag nr. 92821:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring.

Den forsikrede ejendom er opført i 1939 og tagbelægningen er udskiftet i 1987. Klageren overtog ejendommen den 1/8 2013 på baggrund af tilstandsrapport af 24/1 2013.

I klageskema af 30/8 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "Skaden var: Indtrængen af vand i skunkrum på 1. sal og gennemsivning til rum i stueetage. Vandansamlinger på gulvet i begge rum.
>
> Reparation: Undertag repareret og tagsten udskiftet. Listeloft delvist nedtaget, mindre rådskade udbedret og listeloft genopsat.
>
> Årsag: Gammel fugning af knækket tagsten er gået op, og vand løbet gennem hul i undertag. Tryg mener, at fugning af tagsten fungerede ved overtagelse af huset, og fugning af en knækket tagsten ikke er en usædvanlig reparation. Jeg mener, at fugning af en knækket tagsten er en håndværksmæssig uforsvarlig reparation. Sagen er sammenfattet i "Bilag 1 Oversigt over sagen"
>
> Hvad vil du konkret opnå hos selskabet? Tryg anerkender, at der har været en håndværksmæssig uforsvarlig reparation af taget ved overtagelse af huset og derfor dækker udgifter i forbindelse med udbedring af skaden."

I et notat vedlagt klageskemaet har klageren endvidere bl.a. anført:

"Skade set ved anmeldelse 12mar18

Indtrængen af vand i skunkrum på 1. sal og gennemsivning til rum i stueetage. Vandansamlinger på gulvet i begge rum.

Tryg skade service stopper skade midlertidigt.

Reparation foretaget af …

Undertag reparereret og knækket tagsten udskiftet.

Listeloft i rummet i stueetage delvist nedtaget for at kontrollere for fugt. Mindre rådskade fundet og udbedret. Listeloft genopsat.

Jeg er uenig med Tryg i følgende af afgørelsens præmisser.

Min anke er baseret på Trygs afgørelse dateret den 13juni18 og Tryg Kvalitets kommentarer dateret 17 juli 18. Tryg angiver 13 jun, at skaden ikke er fundet ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten, og tidligere ejer ikke har oplyst om vandindtrængen efter at have boet i huset i 12 år. Tryg kvalitet har i svar den 17 jul ikke tage stilling til, om tagstenen var repareret før eller efter overtagelsen af huset.

Jeg mener, at skaden var til stede ved overtagelse. Min begrundelse er, at Tryg skadeservice ved foreløbig udbedring af skaden den 13mar18 rapporterede, at der var en gammel reparation af tagstenen (ref. …) Vi har ikke selv eller fået andre til at foretage denne reparation. Årsagen til, at denne reparation er sket, er fortiet eller glemt at tidligere ejer, og reparationen er overset under den byggesagkyndige ved undersøgelse af huset i.f.m. tilstandsrapporten.

Tryg kvalitet mener, at tagstenen med reparation har fungeret efter hensigten, og det ikke er usædvanligt at reparere på tagsten.

Jeg mener, at fugning af en knækket tagsten kun er en midlertidig løsning. Den er ikke håndværksmæssig forsvarlig og dermed en fejl i huset. Den håndværksmæssigt forsvarlige løsning er udskiftning af tagsten.

Jeg mener, at forløbet af skaden er følgende: Der har på et tidspunkt før vores overtagelse af huset, opstået noget vandindtrængen, som over tid er brudt gennem undertaget og blevet opdaget ved indtrængende vand.

Dette er forsøgt løst ved reparation af den eksisterende tagsten.

Der er ikke efterfølgende blevet fulgt op på denne reparation.

Denne reparation er overset ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten i 2013.

Reparationen er gået i stykker, og har resulteret i den vandindtrængen, som vi oplevede i 2018."

3. 92821

Selskabet har i brev af 17/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

"**3.0 Kort sagsfremstilling**
Den 12. marts 2018, eller mere end 4½ år efter overtagelsen anmeldte klager, at der kom vand ind gennem tag og ned i skunk (bilag C anlæggelsesbillede).

Den 26. april 2018, efter modtagelse af yderligere oplysninger udarbejdede vores taksator en rapport (bilag D).

Af denne rapport fremgår det blandt andet, at der på ejendommens sydvendte tagflade ved østlig gavl er konstateret en revnet tagsten. Denne er lokaliseret i 4. række fra gavlen og 4. tagsten under kvistvinduet på badeværelset.

…

3.2 Tilstandsrapport

Af tilstandsrapporten fremgår blandt andet følgende vedrørende taget.

A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Der er alge-/mosbegroning og porøs mørtel ved rygning på overdækning ved indgangsparti.

Sælgeroplysninger:

		Ja	Nej	Ved ikke
2.	**Tage**			
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?	☐	☒	☐

…

5.0 Vores vurdering
Den 12. marts 2018, eller mere end 4½ år efter overtagelsen af ejendommen anmeldte klager, at der var sket vandindtrængning i ejendommen, og det er efterfølgende konstateret, at dette skyldes en revnet tagsten. Det er klageres opfattelse, at denne tagsten tidligere var forsøgt repareret.

Ejendommens tag er oplagt i 1987, og har således eksisteret i mere end 30 år inden forholdet blev anmeldt, og det fremgår af sælgeroplysningerne i sagen, at der ikke i sælgers 12-årige ejerperiode har været konstateret utætheder i tagbelægningen.

Der foreligger ikke i sagen oplysninger om, hvorfor tagstenen er revnet eller hvornår dette skulle være sket.

Efter vores opfattelse er det ikke usædvanligt at tagsten kan revne. Endvidere er det ikke usædvanligt, at der foretages reparation af revner eller lignende i tagstenene i stedet for at udskifte disse.

Ud fra det foreliggende finder vi det ikke dokumenteret, at den revnede tagsten afviger fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelse.

Herudover finder vi det ikke dokumenteret, at utætheden i tagstenen var til stede ved klageres overtagelse af ejendommen, ligesom vi ikke finder, at risikoen for skaden var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Vi har i den forbindelse lagt vægt på, at klager havde ejet ejendommen i mere end 4½ år inden, der blev konstateret en utæthed i tagbelægningen.

At utætheden har medført delvis nedbrydning af undertaget dokumenterer efter vores opfattelse ikke, at forholdet var til stede ved overtagelsen for mere end 4½ år siden. Denne nedbrydning kan efter vores opfattelse også være opstået efter overtagelsen af ejendommen.

Endelig er det vores opfattelse, at reparation og ultimativt en udskiftning af en tagsten er en del af den almindelige vedligeholdelse af et tag, der er mere end 30 år gammelt. Vedligeholdelse af ejendommen er ikke et forhold, der er omfattet af en ejerskifteforsikring.

Sammenfattende må vi fastholde, at vi ikke kan tilbyde dækning i denne sag."

Til dette har klageren fremsendt mail af 13/10 2018, hvori det bl.a. er anført:

"Tak for tilbagemeldingen. Jeg har gennemlæst svar fra Tryg forsikring (17. september 2018).

Jeg kan se, at Tryg i sit svar fortsat hverken nævner eller tager stilling til, at det er Trygs egen mand på stedet fra Tryg Skadeservice (Underleverandør …), der identificerede den gamle reparation af tagstenen med fugemasse.

Den bliver kun nævnt den nye fuge, der var en midlertidig reparation.

Jeg har en enkelt tilføjelse til trygs bilag D, taksator rapporten:

"Opfugtning af de indvendige bygningsdele, er efter min vurdering af nyere dato. Der er tilsyneladende ikke tegn på, at der tidligere er trukket nedbør ind i konstruktionen. Der er ikke konstateret andre skader på taget, som kan forklare opfugtningen."

Der blev efter taksatorbesøget fundet råd i adskillelsen mellem skunkrummet og værelset nedenunder (Ref …). Så opfugtningen må som minimum have været der så lang tid, at det har givet anledning til råd. Dette er meddelt Tryg under sagsforløbet. Rådskaden var i sig selv begrænset og kunne nemt stoppes

---

I mit bilag 6 oplyser Tryg:
"Imidlertid kan det, ud fra det foreliggende fastslås, at tagstenen med reparationen har fungeret efter hensigten ved jeres overtagelse af ejendommen. Til grund for dette har vi blandt andet lagt vægt på, at vandindtrængningen først er konstateret næsten 5 år efter jeres overtagelse af ejendommen. Det er endvidere vores opfattelse ikke usædvanligt, at tagsten kan revne, samt at disse bliver repareret."

Jeg savner stadig Trygs stillingtagen til, hvad en håndværksmæssig forsvarlig reparation af en tagsten er.

En fugning af en tagsten vil efter mine oplysninger have en markant kortere levetid og kun være marginalt billigere end en udskiftning af stenen.

Endelig kan jeg tilføje, at skaden er udbedret af firmaet … . De er valgt fra Trygs egen liste over entreprenører, de anvender til forsikringsskader."

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

Af selskabets taksatorrapport, der blandt andet indeholder fotos, af 21/3 2018 fremgår blandt andet:

"**Generelt om ejendommen**
Der er tale om en villa med et bebygget areal på 118 m² opført i flere forskudte plan, og med kælder på 72 m². Det samlede boligareal udgør 159 m².

Ejendommen er opført i 1939 og fremstår i dag i væsentlig renoveret stand, med bl.a. en ny tagbelægning fra 1987.

Tagkonstruktionen er udført med bjælkespær med 1- og 2-sidet taghældninger på ca. 25 grader med forskellige tagflader.

Taget er beklædt med sort glaseret falstagsten med undertag. Ydervægge er opført som hulmure og fremstår med filtsede overflade. Lofter er udført med profilbrædder.

Besigtigelsen
På ejendommens sydvendte tagflade ved østlig gavl, er der konstateret en revnet tagsten. Denne er lokaliseret i 4. række fra gavlen og 4. tagsten under kvistvinduet på badeværelset. … har forinden min besigtigelse, foretaget skadesbegrænsende foranstaltninger. De har været udkaldt til afdækning og affugtning. Ved deres besøg, har de midlertidigt tætnet tagstenen med en elastisk fuge samt opstillet 2 stk. affugtere – én på badeværelset med blæs ind i skunkrummet under den berørte tagflade, samt én affugter i det underliggende værelse i stueetagen.

På taget er der anvendt en falstagsten, som er en relativ tæt tagbelægning. Taget er lagt med undertag som Huntonit – dvs. en træfiberplade, hvilket er normal byggeskik på renoveringstidspunktet i 1987.

Tagnedløbet fra tagfladen over den sydvendte kvist, har afledt regnvand direkte nedover den række sten, hvor den revnede tagsten er lokaliseret. Skadeservice tekniker har i forbindelse med sit besøg, drejet tagnedløbets udmunding således, at det ikke længere afvander til den pågældende række og ligeledes udført en midlertidig fugning/tætning af den pågældende tagsten.

Der er trukket nedbør ind i skunkrummet og videre ned igennem loftet til underliggende værelse. Ifølge skaderapport fra SSG, er der ikke registreret skade på værelsesgulvet.

Der er opfugtning af ukendt omfang i profilbræddeloftet i skunkrummet samt i det værelse som ligger direkte under skunkrummet. I værelset forefindes det oprindelige pudset loft over et nyere profilbræddeloft, der er opsat på en spredt loftforskalling. Der er registreret skimmelsvamp på det pudsede loft, i relation til vandskaden.

I skunkrummet som er beliggende direkte under den del af tagfladen, hvor der er konstateret en knækket tagsten, er tagrummet ligeledes beklædt med et profilbræddeloft. Dette loft er ikke undersøgt endnu.

Efter besigtigelsen har jeg anbefalet husejer, at rekvirere en tømrer til at demontere et nødvendigt antal tagsten og få undersøgt årsagen til utætheden. Dette er nu sket og jeg har nu modtaget tilbagemelding fra … fra Tømrerfirmaet … . Han oplyser, at undertaget under den knækkede tagsten, var beskadiget som følge af længere tids fugtpåvirkning.

I forbindelse med undersøgelse af skadesårsag, har Tømrerfirmaet foretaget den nødvendige reparation af undertaget, nu hvor der alligevel var åbnet op i tagfladen.

Årsagen til utætheden skyldes den revnede tagsten og det beskadigede undertag. Det er ikke muligt at fastslå årsagen til den revnede tagsten, men den fremgår ikke af tilstandsrapporten.

Opfugtning af de indvendige bygningsdele, er efter min vurdering af nyere dato. Der er tilsyneladende ikke tegn på, at der tidligere er trukket nedbør ind i konstruktionen. Der er ikke konstateret andre skader på taget, som kan forklare opfugtningen.

Der ses umiddelbart ingen fejlkonstruktion af taget.

Tagbelægningen er som sagt fra 1987 – dvs. alder på mindst 31 år. Med henvisning til forsikringsbetingelserne afsnit 7 og 7.4 – der vedrører afskrivning for udvalgte bygningsdele – indgår glaserede teglsten i afskrivningstabel B.
For glaserede teglsten med alder indtil 45 år – udgør erstatningen 94 %.
Forsikringstager kendte ikke noget til den revnede tagsten og derfor kan det ikke med sikkerhed fastslås, om forholdet var tilstede ved overtagelsen.

På nuværende tidspunkt, er der ikke fuldt overblik over omfanget af opfugtningen. Derfor skal jeg anbefale, at der rekvireres en fugttekniker til en fastlæggelse af dette.

Når der foreligger en fugtteknikers gennemgang skal jeg anbefale, at skadesudbedring sættes i gang og dette udføres i regning. Der forventes som minimum, et skadeomfang som følgende:

- Profilbræddelofter i hhv. skunkrum og værelse, anslået 10-15 m² undersøges/- demonteres.
- Afrensning for skimmelsvampe over begge lofter.
- Partiel reparation af spånpladegulvet under vinylbelægningen i skunkrummet.
- Affugtning/behandling af murværk i skunkrummet.
- Overstrygning af 1-2 vægge i værelset og i skunkrummet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen

3.1 Skader og fysiske forhold
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.4 Tidsmæssige forudsætninger
Forsikringen omfatter skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog eller på anden måde fik rådighed over ejendommen.

Det er en forudsætning, at forholdet
- var til stede ved eller er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten og/eller elinstallationsrapporten
- bliver konstateret og anmeldt i forsikringstiden.

<u>Nævnet udtaler:</u>

Det fremgår af sagen, at klageren overtog ejendommen den 1/8 2013, og at han den 12/3 2018 anmeldte til selskabet, at der trængte vand ned gennem taget. Klageren har anført, at selskabets skadesservicefirma, der foretog skadesbegrænsende foranstaltninger, konstaterede, at en

tagsten, der tidligere var repareret med fugemasse, igen var revnet. Klageren har anført, at der gennem et længere tidsrum har været vandindtrængen, da der var opstået råd i adskillelsen mellem det underliggende skunkrum og værelset herunder. Klageren har til støtte for, at forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringen anført, at den udførte reparation af tagstenen var af midlertidig karakter med begrænset holdbarhed.

Det fremgår af selskabets taksatorrapport, at tagstenen var placeret i tagfladen under udløbet fra et tagnedløb fra kvisttag, hvorfor der var stor vandbelastning på tagstenen.

Selskabet har over for nævnet afvist at yde dækning under henvisning til, at skaden blev anmeldt næsten 4 1/2 år efter overtagelsen, at klageren ikke har godtgjort, at forholdet var til stede ved klagerens overtagelse af ejendommen, at reparation og udskiftning af tagsten, der knækker, er en del af den almindelige vedligeholdelse af et tag, der er over 30 år gammelt, og at det ikke er usædvanligt, at tagsten knækker. Selskabet har tillige anført, at der af sælgeroplysningerne ikke fremgår oplysninger om reparationen af tagstenen og at sælgeren ejede huset i 12 år.

Nævnet lægger i overensstemmelse med det af klageren anførte til grund, at skadesserviceselskabet, der foretog skadebegrænsende foranstaltninger, konstaterede, at den utætte tagsten var revnet, hvor den tidligere var blevet repareret med fugemasse. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet ikke ses at have bestridt klagerens oplysninger eller har søgt forholdet belyst ved at indhente en udtalelse fra skadesservicefirmaet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at det ikke er godtgjort, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet, at dække klagerens udgifter til udbedring af skaden på taget og følgeskaderne.

9. 92821

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdet først blev anmeldt ca. 4 1/2 år efter klagerens overtagelse af ejendommen, og at det er usikkert, hvor lang tid den glaserede mørke tagsten forud herfor havde været utæt. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at reparation eller udskiftning af revnede tagsten efter nævnets opfattelse må anses for at være en del af den almindelige vedligeholdelse af et ældre tag.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings