Ankenævnet *for* Forsikring

Den 21. august 2019 blev i sag nr. 93530:

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 tegnet ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1883, og tilbygningen til ejendommen er opført i 1967. Klageren overtog ejendommen den 1/4 2018 på baggrund af en tilstandsrapport af 27/10 2017. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

> "**Generel oplysning om forventet restlevetid for et tilsvarende tag af samme alder:**
> Den forventede restlevetid for hovedbygningens tag er ikke et konkret skøn af tagets restlevetid. Det er et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der tages således ikke højde for særlige forhold, som taget har været udsat for, f.eks. slid fra vind og vejr, manglende vedligeholdelse, materialesvigt, uvejr. Eventuelle skader, som medfører, at tagets funktion vil svigte inden for overskueligt tid, omtales i tilstandsrapporten under pkt. A.1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten.
>
> Et tag består normalt af tagbelægning, undertag og inddækning. Resultatet, som du kan finde nedenfor, er baseret på den del af bygningens tag, der ifølge tabellen har den korteste forventede restlevetid. Er der foretaget en delvis udskiftning af taget, f.eks. fordi det er en vinkel af bygningen, vil det være restlevetiden af den del af bygningens tag, der har den korteste restlevetid, der oplyses.
>
> 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: 10 år eller længere

…

A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1.Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Der er revnede tagplader og skader på tagplader af naturskifer. Note: Revner i tagpladerne kan ikke konstateres at være gennemgående, og der er ikke synlig fugtindtrængning i tagrum. Der er dog risiko for skadesudvikling og derved følgeskader i de underliggende konstruktioner.
…		
1.8 Spær og lægter	K1	Spær og lægter har spor efter fugt. Note: Fugtskjolder vurderes at stamme periodisk kondens.
…		
B Beboelse - tilbygning		
A. Primære bygningsdele		
1.Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Der er revnede tag og rygningsplader og mangelfuld inddækning mod bygning A's gavl. Note: Revner i tagpladerne kan ikke konstateres at være gennemgående, og der er ikke synlig fugtindtrængning i tagrum. Der er dog risiko for skadesudvikling og derved følgeskader i de underliggende konstruktioner."

I klageskema af 11/3 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "Kort redegørelse for sagen
> Klaget over afgørelse, der ikke dækker utæt og malet naturskifertage.
>
> Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
> At de dækker eller giver tilskud til udskiftning af naturskifertag og følgeskader."

Selskabet har i brev af 1/4 2019 til nævnet bl.a. anført:

> "Vores forsikringstager er utilfreds med, at vi har afvist at dække udskiftning af malet naturskifertag samt følgeskader efter vandindtrængen.
>
> Fakta
> *Relevante oplysninger om ejendommen og tilstandsrapporten:*
> Den omhandlende ejendom er et byhus i to plan med kælder. Beboelsesbygningen (litreret A i tilstandsrapporten) er opført i 1883. Taglægningen er af naturskifter. Tilbygningen (litreret B i til-

standsrapporten) er opført i 1967 jf. tilstandsrapporten (kommunens weblager anfører opførslen til 1962). Tagbelægningen er af fiberarmeret skifer.

Vores taksator vurderer, at tagbelægningen på beboelsesbygningen er 50-60 år. Tilbygningens tagbelægning er formentlig fra opførelsen i 1967 (1962) Fiberarmeret skifter er i øvrigt malet fra producentens side.

Den 27. oktober 2017 udarbejdes tilstandsrapport (bilagt klagen). I overensstemmelse med købsaftalen overtager forsikringstager ejendommen pr. 1. april 2018 samme dato tegnes Ejerskifteforsikring. Ejerskifteforsikringen tegnes for en 5 årige periode, kopipolice vedlægges (bilag A). Vilkår 2535004 er gældende for forsikringen (bilag B).

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende bemærkning vedrørende beboelsesbygning A, punkt 1. Tagkonstruktion/belægning/skorsten:
…
For beboelse - tilbygning, B anføres under punkt 1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten:
…
Sagsfremstilling:
Ultimo maj 2018 anmelder vores forsikringstager, at hele taget på hovedhuset og tilbygningen er malet og levetiden derfor er væsentligt nedsat. Som ønsket modtager vi supplerende oplysninger, hvorefter vi vurderer, at taget ikke er behæftet med skader ud over det, som allerede er omtalt i tilstandsrapporten. Hertil at de malede tagplader i sig selv ikke er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det anmeldte er derfor ikke udtryk for dækningsberettigende forhold, og dækning afvises derfor.

Vores forsikringstager reklamerer. Som led i reklamationen foretager vi besigtigelse. Besigtigelsen ændrer ikke vores tilgang til sagen, hvilket meddeles vores forsikringstager i mail af 21. september 2018. I mailen anmoder vi om supplerende oplysninger vedrørende følgeskaderne (skjolder efter vandskade i entre). Der meddeles klagevejledning for det afviste forhold (bilag C).

Den 7. oktober 2018 modtager vi de supplerende oplysninger vedrørende følgeskaderne. Dette sker via anmeldelsesblanket på vores hjemmeside (bilag D). Efterfølgende modtager vi overslag på udbedring (bilag E). Af anmeldelsen fremgår det, at der er sket vandskade i beboelsen (stuen), hvorfor henvendelsen registreres og behandles som anmeldelse af nyt forhold. Vi ligger herefter til grund, at følgeskaden i stuen er indtrådt hen ved 6 måneder efter overtagelsen, hvilket bevirker, at følgeskaderne beklageligvis afvises som ikke dækningsberettigende.

Vores forsikringstager påklager forholdet til vores Klageansvarlig Enhed. Vi konstaterer i den forbindelse, at der kan være sket en misforståelse i forbindelse med følgeskaderne, hvorfor vi i det hele ønsker, at gennemføre en fornyet besigtigelse. Vi anmoder derfor vores samarbejdspartner [rådgivende ingeniørfirma], som at besigtige og udarbejder rapport (bilag F).
Af rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma] fremgår, at:
…
På baggrund af rapporten fastholder vi, at skaderne på tagpladerne i form af revner er korrekt og fyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten. Ligesom det forhold, at tagpladerne er malet ikke i sig selv udgør en skade i relation til ejerskifteforsikringens dækning.

For så vidt angår følgeskaden i form af skjolder på profil bræddeloft i stuen anerkendes dette som et dækningsberettigende forhold. Hvorefter vi tilbyder udbedring i form af slibning, grunding og maling af loft i stuen estimeret til ca. 15.000,00 kr. inkl. moms. Vi beder vores forsikringstager vende tilbage med tilbud, når utætheder i taget er udbedret. Vi henviser i det hele til besvarelsen fra Klageansvarlig Enhed af 1. marts 2019 (bilagt klagen).

Vores forsikringstager indbringer herefter sagen for Ankenævnet.

Forsikringsbetingelser for Ejerskifteforsikringen
I forsikringsbetingelsernes for Ejerskifteforsikringen er følgende fastsat:
…
Ejerskifteforsikringen dækker således skade, som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Er et skadeforhold beskrevet misvisende eller klart ufyldestgørende i tilstandsrapporten vil skadeforholdet være omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. betingelsernes punkt 19, litra a.

Udbedring af et dækningsberettigende forhold, kan ikke fordres dækket på ny, hvis årsagen hertil ikke udbedres/fjernes.

Ejerskifteforsikringen tegnes på grundlag af tilstandsrapporten. Under vigtige oplysninger i tilstandsrapporten (side 2) anføres bl.a.:

'***En tilstandsrapport er en skadesrapport***
Den bygningssagkyndige foretager en visuel gennemgang af huset. Ved gennemgangen anvendes en systematisk metode, som afdækker synlige skader eller forhold, som kan udvikle sig til skader. Du får ikke oplysninger om ejendommens generelle vedligeholdelsesstand eller om f.eks. forventet restlevetid for bygningsdele, bortset fra oplysning om den forventede restlevetid for hovedbygningens tag. Tilstandsrapporten kan derfor ikke sammenlignes med en 'varedeklaration'.'

Formålet med huseftersynet er, at den bygningssagkyndige skal afdække synlige forhold ved huset, som har givet, eller som indenfor kort tid kan risikere at give skade.

Som anført tidligere har den bygningssagkyndige beskrevet, at taget på hovedhuset har revner og skader, som dog ikke er gennemgående. Den bygningssagkyndige vurderer forholdet til K3. Med denne karakter angiver den bygningssagkyndige, at de beskrevne skader vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, og at dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

Vores vurdering
Vores forsikringstager anfægter, at tilstandsrapporten ikke beskriver, at ejendommens tag på hovedhuset er malerbehandlet.

Det forhold, at taget er malet er ikke udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi er således ikke enige i, at der er tale om en fejl, når den bygningssagkyndige ikke beskriver, at taget er malet.

Derimod beskriver den bygningssagkyndige netop de skader, som faktisk kan konstateres, nemlig revner og skader i tagpladerne.

Med udgangspunkt i dette er der således ikke grundlag for at antage at forholdet skulle være 'misvisende eller klart ufyldestgørende' beskrevet i tilstandsrapporten.

Blot for fuldstændighedens skyld skal vi bemærke, at dækningen under punkt 19 a i det hele forudsætter, at der foreligger en skade som defineret i vilkårenes punkt 18.3.

Det forhold, at den bygningssagkyndige angiver, at 'revnerne ikke kan konstateres at være gennemgående' sammenholdt med den omstændighed, at vores forsikringstager små 2 måneder efter overtagelsen anmelder vand indtrængen i stuen, bevirker, at dette forhold vedrørende vand indtrængen isoleret set, er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring. Vi har derfor tidligere under sagen meddelt dækning til dette forhold (bilag C samt svar fra vores Klageansvarlig Enhed pr. 1 marts 2019).

Blot for fuldstændighedens skyld skal vi nævne, at det forhold at tagpladerne er malet ikke i sig selv er udtryk for fejlbehandling. Der foreligger ikke oplysninger i sagen, som underbygger, at den udførte malerbehandling har haft nogen betydning for taget levetid.

Vi skal straks tilkendegive, at en evt. fejlbehandling af en bygningsdel ikke i sig selv er udtryk for skade i ejerskifteforsikringsforstand.

Vi må således fastholde, at ejerskifteforsikringen alene skal forholde sig til om ejendommen er behæftet med skader, som defineret i forsikringsvilkårene. Den omstændighed, at tagpladerne er malet er, som nævnt, ikke i sig selv udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor forholdet allerede af den grund ikke er dækningsberettigende.

Det forhold, at vores forsikringstager oplever, at skaderne er vanskelige at se, kan ikke føre til andet resultat. Vi noterer os, at såvel den bygningssagkyndige som [rådgivende ingeniørfirma] har verificeret skaderne, hvormed vi må antage, at revner og skader er synlige. [Rådgivende ingeniørfirma] anfører endvidere, at der faktisk kan ske udskiftning af de enkelte plader, da tagpladerne ligger 'løst'.

I den forbindelse skal vi understrege, at det ikke tilkommer os, at pålægge vores forsikringstager, at foretage udbedring at de revnede og beskadigede tagplader, som er beskrevet i tilstandsrapporten. Vi skal blot gøre opmærksom på, at den bygningssagkyndige for taget både på hovedhuset og tilbygningen har anført karakteren K3. Denne karakter er udtryk for kritisk skade, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele. Netop på grund af dette bør en køber være opmærksom på disse forhold og foretage en nærmere vurdering af forholdet, herunder udbedring i forlængelse af overtagelsen af ejendommen.

I relation til ejerskifteforsikringen gør vi blot vores forsikringstager opmærksom på, at såfremt følgeskaden bliver mere omfattende eller følgeskaden opstår på ny efter udbedring på grund af manglende udbedring af hoved årsagen, vil dette ikke være omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. bl.a. vilkårenes punkt 19 j.

I relation til de konstaterede skjolder på profil bræddeloftet har vi allerede forud for denne klage tilbudt, at dækket udgifter til en slibning, grunding og maling af profil bræddeloftet i stuen, da vi

antager, at disse forhold har været til stede på overtagelsestidspunktet og ikke er anført i tilstandsrapporten.

[Rådgivende ingeniørfirma] estimerer, at udgiften til slibning, grunding og maling af loftet i stuen udgør ca. kr. 15.000 inkl. moms. Herfra skal der trækkes den gældende selvrisiko på 5.100 kr. Vi afventer tilbud for udbedringen.

For konstaterede skjolder på gulv i loftrum har vi lagt til grund, at disse er ganske overfladiske og ikke nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed, og derfor ikke kræver udbedring.

Konklusion
Vi fastholder, at vi alene skal forholde os til ejerskifteforsikringens dækning, herunder at malerbehandlingen af taget ikke i sig selv opfylder skadebegrebet i forsikringsvilkårenes punkt 18.3.

Vores forsikringstager har således ikke godtgjort, at der foreligger en dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen.

Derudover er det vores opfattelse, at vi allerede under sagen behandling og før nærværende klage, har behandlet og meddelt dækning til udbedring af følgeskade i hovedejendommens stue."

Klageren har i kommentar af 4/4 2019 til nævnet bl.a. anført:

"I tilstandsrapporten står der følgende:
Der er revnede tagplader og skader på tagplader af naturskifter.
Note: Revner i tagpladerne kan ikke konstateres at være gennemgående, og der er ikke synlig fugtindtrængning i tagrum. Der er dog risiko for skadeudvikling og derved følgeskader i de underliggende konstruktioner.

Så vidt jeg kan se ud af ovennævnte, er der ikke synlig fugtindtrængning, da jeg overtager huset. Men da det første regnvejr kommer til [by] efter en meget tør sommer, er stuen fyldt med skåle, for at samle vand op, fordi det drypper fra loftet/taget.

De håndværkere jeg har talt med, siger at man ikke kan skifte enkelte knækkede naturskifer fordi det er malet"

Selskabet har i brev af 2/5 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Der er enighed om tilstandsrapportens bemærkning vedrørende tagpladerne.

Tilstandsrapportens beskrivelse af revner og skader på tagpladerne er korrekt. Derimod har det formodning imod sig, at tilstandsrapportens beskrivelse 'revnerne ikke kan konstateres at være gennemgående' er korrekt, da vores forsikringstager konstaterer vandindtrængen i stuen kort efter overtagelsen af ejendommen. Det er dette, som bevirker, at netop vandindtrængen er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

For selve udskiftningen af tagpladerne henviser vi til vores bemærkning i indstillingen."

7. 93530

Klageren har i kommentar af 4/5 2019 til nævnet bl.a. anført:

> "Jeg forstår ikke svaret fra forsikringsselskabet. Så vidt jeg kan se, skriver de at de dækker skaderne men samtidig henviser de til udskiftning af tagpladerne i indstillingen. Jeg mener stadig, at når der står i tilstandsrapporten, at 'revnerne ikke kan konstateres at være gennemgående' så burde der ikke være vandindtrængen i stuen.
>
> Jeg henviser til følgende:
> 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 skader« forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger jf. punkt 18.3 i mine betingelser."

Selskabet har i brev af 31/5 2019 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi bekræfter, at vi yder dækning til følgeskaden i form af vandskadet loft i beboelsen, som beskrevet i vores tidligere indlæg.
>
> For selve udskiftningen af tagpladerne henviser vi til vores bemærkning i indstillingen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor.

Af besigtigelsesrapport af 23/11 2018 fra et rådgivende ingeniørfirma fremgår bl.a.:

> "**Skadebeskrivelse**
> Der kan ved udvendig besigtigelse af tagfladen konstateres revner i flere naturskiferplader. Pladerne ligger pænt og naturskifertaget er malet med tagmaling (det formodes at der er anvendt egnet tagmaling). Stikprøvevis ved ovenlysvinduerne og ved tagfod mod gård er det konstateret at de enkelte skiferplader ligger løst og kan løftes. Inddækningerne ved taget ser umiddelbart ud til at være tætte. Den byggesagkyndige anfører restlevetiden som 10 år eller mere. Det formodes at skifertaget er lagt ved renovering af ejendommen i 1967. Tagmalingen er formentligt udført indenfor de sidste 3-8 år.
>
> Ved indvendig besigtigelse af tagrum kan konstateres skjolder på trægulv - hvilket indikerer utætheder i taget. Ved lægterne ses fugtpåvirkning og skjolder som tegn på utætheder i taget. Ligeledes ses skjolder på enkelte spær. Dette harmonerer ikke med noten i tilstandsrapporten hvori den byggesagkyndige konstatere at der ikke er synlig fugtindtrængning i tagrummet.
> Vedr. fugtskjolder på lægter og spær nævner den byggesagkyndige som årsag - periodisk kondens. Dette alen kan ikke medføre de konstaterede dryp gennem loftet - der efter kundes udsagn kun er konstateret ved kraftig regn fra bestemt vindretning. Skjolder på loft i stuen er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Ved kraftig regn og speciel vindretning - forventer jeg at vand finder ind gennem revner i tagbelægningen tv. for kvistfront (set fra vej). Vandet løber ned langs spær til tagfod - hvor vandet trænger ind i etageadskillelsen mellem tagrum og stueetage. Dette giver til tider smådryp fra loftet og små skjolder på profilbræddeloftet i stue.

Skadesvurdering/erstatning:
Reparation af taget - udskiftning af beskadigede og knækkede skiferplader - afvises. Forholdet vurderes at være korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Det forhold at skifertaget er malet - gør ikke at udskiftning af skiferplader er umuligt. Pladerne ligger løse og kan udskiftes. Udseendet vil dog kræve at de udskiftede skifertagplader males. At taget er malet er ikke i sig selv en skade.

Reparation af loft i stue med slibning, grunding og maling er dækket. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten og dryp fra loftet er større mængder – end det den byggesagkyndige anfører i tilstandsrapporten sammenholdt med at restlevetiden på taget er anført til 10 år eller mere. Jeg vurderer at de vandmængder der er trængt ind i konstruktionen er relativt små som ikke nødvendiggør nedtagning af loft og isolering i etageadskillelsen.

Loftet i stuen er fyr profilbræddeloft. For at fjerne skjolderne - kræver det at loftet slibes, grundes og males. En partiel udskiftning af de småskjoldede profilbrædder i loftet vil medføre en væsentlig farveforskel.

Udgiften til slibning, grunding og maling af loftet i stuen skønnes at kunne udføres for ca. kr. 12.000 excl. moms."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Anmeldelse af skade**
…
3.3
Det er dig, der skal sandsynliggøre/bevise, at der er tale om et dækket forhold.
…
18. Hvad dækker forsikringen
…
18.3
Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forbyggende foranstaltninger.

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

> **a** Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. 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 or at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
> ...
> **j** Forhold, der er opstået efter, at udbedring af et tilsvarende forhold er blevet dækket, hvis køberen i forbindelse hermed blev gjort opmærksom på, at et tilsvarende forhold kunne opstå igen, hvis årsagen til forholdet ikke blev udbedret eller fjernet."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1883, og tilbygningen til ejendommen er opført i 1967. Tagbelægningen på ejendommens beboelsesdel er af naturskifer, og tagbelægningen på tilbygningen er af fiberarmeret skifer. Klageren overtog ejendommen den 1/4 2018. Han er utilfreds med, at selskabet har afvist at dække udgifterne til udskiftning af et utæt og malet naturskifertag samt følgeskader heraf. Det er klagerens opfattelse, at når det fremgår af tilstandsrapporten, at "revnerne ikke kan konstateres at være gennemgående", så burde der ikke kunne forekomme vandindtrængen i stuen. Han har anført, at de håndværkere, han har talt med, har oplyst, at man ikke kan skifte de tagplader, som er knækkede, fordi taget er malet.

Selskabet har afvist at dække revner og skader i tagpladerne under henvisning til, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at malerbehandlingen af taget ikke i sig selv opfylder skadebegrebet, og at klageren ikke har godtgjort, at der foreligger en dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen. For så vidt angår følgeskaden i form af skjolder på profilbræddeloft i stuen, har selskabet anerkendt dette som et dækningsberettigende forhold. Selskabet har tilbudt at dække udgifter til en slibning, grunding og maling af profilbræddeloftet i stuen, hvilket er estimeret til ca. 15.000,00 kr. inkl. moms af et rådgivende ingeniørfirma. Heraf skal der trækkes den gældende selvrisiko på 5.100 kr. For konstaterede skjolder på gulv i loftrum har selskabet lagt til grund, at disse er ganske overfladiske og ikke nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed og derfor ikke kræver udbedring.

10. 93530

Af besigtigelsesrapport af 23/11 2018 fra et rådgivende ingeniørfirma fremgår det blandt andet, at "der kan ved udvendig besigtigelse af tagfladen konstateres revner i flere naturskiferplader. Pladerne ligger pænt og naturskifertaget er malet med tagmaling (det formodes at der er anvendt egnet tagmaling). Stikprøvevis ved ovenlysvinduerne og ved tagfod mod gård er det konstateret at de enkelte skiferplader ligger løst og kan løftes. Inddækningerne ved taget ser umiddelbart ud til at være tætte. Den byggesagkyndige anfører restlevetiden som 10 år eller mere. Det formodes at skifertaget er lagt ved renovering af ejendommen i 1967. Tagmalingen er formentligt udført indenfor de sidste 3-8 år. Ved indvendig besigtigelse af tagrum kan konstateres skjolder på trægulv - hvilket indikerer utætheder i taget. Ved lægterne ses fugtpåvirkning og skjolder som tegn på utætheder i taget. Ligeledes ses skjolder på enkelte spær. Dette harmonerer ikke med noten i tilstandsrapporten hvori den byggesagkyndige konstatere at der ikke er synlig fugtindtrængning i tagrummet. Vedr. fugtskjolder på lægter og spær nævner den byggesagkyndige som årsag - periodisk kondens. Dette alene kan ikke medføre de konstaterede dryp gennem loftet - der efter kundes udsagn kun er konstateret ved kraftig regn fra bestemt vindretning. Skjolder på loft i stuen er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Ved kraftig regn og speciel vindretning - forventer jeg at vand finder ind gennem revner i tagbelægningen tv. for kvistfront (set fra vej). Vandet løber ned langs spær til tagfod - hvor vandet trænger ind i etageadskillelsen mellem tagrum og stueetage. Dette giver til tider smådryp fra loftet og små skjolder på profilbræddeloftet i stue".

Af besigtigelsesrapporten fremgår endvidere, at den udfærdigende ingeniør vurderer, at "reparation af taget - udskiftning af beskadigede og knækkede skiferplader - afvises. Forholdet vurderes at være korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Det forhold at skifertaget er malet - gør ikke at udskiftning af skiferplader er umuligt. Pladerne ligger løse og kan udskiftes. Udseendet vil dog kræve at de udskiftede skifertagplader males. At taget er malet er ikke i sig selv en skade. Reparation af loft i stue med slibning, grunding og maling er dækket. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten og dryp fra loftet er større mængder – end det den byggesagkyndige anfører i tilstandsrapporten sammenholdt med at restlevetiden på taget er anført til 10 år eller mere. Jeg vurderer at de vandmængder der er trængt ind i konstruktionen er relativt små som

ikke nødvendiggør nedtagning af loft og isolering i etageadskillelsen. Loftet i stuen er fyr profilbræddeloft. For at fjerne skjolderne - kræver det at loftet slibes, grundes og males. En partiel udskiftning af de småskjoldede profilbrædder i loftet vil medføre en væsentlig farveforskel. Udgiften til slibning, grunding og maling af loftet i stuen skønnes at kunne udføres for ca. kr. 12.000 excl. Moms".

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 1.1 (tagbelægning/rygning – bygning A – beboelse) med karakteren K3, at "der er revnede tagplader og skader på tagplader af naturskifer. Note: Revner i tagpladerne kan ikke konstateres at være gennemgående, og der er ikke synlig fugtindtrængning i tagrum. Der er dog risiko for skadeudvikling og derved følgeskader i de underliggende konstruktioner". Af punkt 1.8 (spær og lægter) fremgår det med karakteren K1, at "spær og lægter har spor efter fugt. Note: Fugtskjolder vurderes at samme periodisk kondens". Det fremgår af punkt 1.1 (tagbelægning/rygning – bygning B – beboelse/tilbygning) med karakteren K3, at "der er revnede tag og rygningspladerplader og mangelfuld inddækning mod bygning A's gavl. Note: Revner i tagpladerne kan ikke konstateres at være gennemgående, og der er ikke synlig fugtindtrængning i tagrum. Der er dog risiko for skadesudvikling og derved følgeskader i de underliggende konstruktioner".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at dække udgifterne til en udskiftning af taget. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at give tilsagn om dækning i videre omfang end anerkendt af selskabet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det i tilstandsrapportens punkt 1.1 (bygning A) er anført, at der er revnede tagplader og skader på tagplader af naturskifer, og at der er risiko for skadeudvikling og derved følgeskader i de underliggende konstruktioner, samt at det i punkt 1.1

(bygning B) er anført, at der er revnede tag og rygningsplader og mangelfuld inddækning mod bygning A's gavl, og at der er risiko for skadesudvikling og derved følgeskader i de underliggende konstruktioner. Forholdene har fået karakteren K3, og klageren er dermed advaret mod kritiske skader, "som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele". Nævnet finder det ikke bevist, at skaderne på tagpladerne er klart ufyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten.

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist, at malerbehandlingen af taget har medført en dækningsberettigende skade. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er bevist, at malerbehandlingen har haft betydning for tagets levetid, og at det af besigtigelsesrapport af 23/11 2018 fra et rådgivende ingeniørfirma fremgår, at "pladerne ligger pænt og naturskifertaget er malet med tag maling (det formodes at der er anvendt egnet tagmaling)", samt at "det forhold at skifertaget er malet - gør ikke at udskiftning af skiferplader er umuligt. Pladerne ligger løse og kan udskiftes. Udseendet vil dog kræve at de udskiftede skifertagplader males. At taget er malet er ikke i sig selv en skade".

Nævnet finder, at klageren i øvrigt ikke har bevist, at der foreligger dækningsberettigende skader.

13. 93530

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels