Ankenævnet *for* Forsikring

Den 18. september 2019 blev i sag nr. 93533:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har 10-årig ejerskifteforsikring. Ejendommen er opført i 1947, og der er i 1986 udført tilbygning med tagterrasse. Klageren har overtaget ejendommen den 15/6 2010. Tilstandsrapporten af 19/1 2010 indeholder ikke oplysninger af betydning for sagen.

Klageren har i klageskemaet af 12/3 2019 til nævnet bl.a. anført:

> **"Kort redegørelse for sagen**
> Weekenden 8./9. december trængte massivt masse regnvand ind i tilbygning, hvor der er placeret en terrasse på taget. Der har tidligere været lignende skade samme sted.
>
> Generelt set har der været massive problemer i tilbygningen lige siden, vi overtog huset i 2010. F.eks. at pudset på facaden revner og falder af samt at taget under tagterrassen er utæt og vandet trænger ind i tilbygning. I følge min nabo har den tidligere ejer pudset facaden på tilbygningen jævnligt op, idet pudset falder af hvert 2. eller 3. år.
>
> I den aktuelle skade, som blev anmeldt den 10/12-18, blev ejendommen besigtiget af Trygs taksator den 17/12-18, hvor denne taksator ikke kunne fastlægge årsagen til skaden. Først en måned senere den 14/1-19 fik jeg svar fra Tryg at jeg selv skulle finde en tagmanden, som skulle udfærdige en rapport over årsagen til hvorfor vandet trænger i tilbygningen. Tryg vil ikke dække denne udgift, hvis Tryg ikke godkender skaden som dækningsberettiget. Den 23/1-19 besvarede jeg Tryg med mine bemærkninger til sagen men fik aldrig noget svar. Den 10/2-19 klagede jeg til Trygs kvalitetsafdeling, som besvarede den 26/2-19 med endnu et afslag på dækning af skaden. Kvalitetsafdelingen har foreslået at jeg inden engagering af en tagspecialist, indhenter et tilbud på gennemgangen af taget. Tryg vil dog endnu engang forbeholde sig retten til at foretage yderligere

undersøgelser efter modtagelsen af udtalelsen fra tagspecialisten. Alt det her mens vandet i disse regntider trænger mere og mere i tilbygningen og skaden bliver værre og værre.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At de anerkender fejlkonstruktion i tilbygningen både facaden samt taget under tagterrassen. At Tryg klarlægger årsagen til skaden selv i stedet for at jeg skal indhente tilbud på en tagspecialist gennemgå taget og sender det ind til Tryg som så muligvis vil godkende det. Når alt dette er gjort er mit loft faldet ned efter så meget regn. Jeg ønsker Tryg handler hurtigt, idet jeg er dybt bekymret for tilbygningen."

I brev af 27/3 2019 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"3.1 Taget.
Den 15. januar 2015, eller mere end 4½ år efter overtagelsen af ejendommen anmeldte klager, at tagpappet under tagterrassen skulle være utæt, samt at der ikke er hældning på terrassen (bilag D, anlæggelsesbillede).

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 26. januar 2015, og den 29. januar 2015 sendte vi en mail til klageren (bilag E). I mailen anerkendte selskabet dækning for udbedring af skorstensinddækningen.

Den 16. februar 2015 modtog vi en mail fra klager, med tilbud fra klagerens håndværker (Bilag F). Tilbuddet blev accepteret den 17. februar 2015. På baggrund af telefonisk henvendelse fra håndværkeren accepterede selskabet at udbedre hældningen ved skorstenen, hvorfor erstatningen blev 4.000 kr. højere, og den 5. maj 2015 modtog selskabet en mail fra håndværkeren (bilag G), hvor dette fremgår, samt hvortil var knyttet fakturaen, som blev betalt den 18. maj 2015.

Mere end 3½ år efter, eller nærmere den 10. december 2018 anmeldte klager at det nu regnede ind fra taget (bilag H). Ejendommen blev besigtiget den 17. december 2018, og dagen efter modtog selskabet rapport fra taksatoren (bilag J, taksatorrapport), (bilag K, billeder fra besigtigelsen).

På baggrund af rapporten sendte selskabet den 14. januar 2019 et brev til klager (bilag L). I dette brev redegjorde selskabet kort for dækningen over ejerskifteforsikring, og oplyste samtidig, at selskabet på det foreliggende ikke kunne tage stilling til sagen, hvorfor klager blev opfordret til at få foretaget yderligere undersøgelser for egen regning og risiko.

Den 24. januar 2019 modtog selskabet en mail fra klager, og den 11. februar 2019 rettede klager henvendelse til den klageansvarlige afdeling (Bilag M). Denne henvendelse besvarede vi den 26. februar 2019 (fremlagt af klager), hvor vi meddelte klager, at vi ikke fandt det dokumenteret, at forholdet opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade, herunder at forholdet ikke var til stede ved overtagelsen af ejendommen. Endvidere opfordrede vi klager til at få foretaget yderligere undersøgelser af tagbelægningen.

Herefter blev sagen indbragt for nævnet.

3.2 Facaden

Klager har ikke i klagen nærmere redegjort for, hvad der skulle være udfordringen med hensyn til facaden, men vi kan af de foreliggende sager konstatere, at der tidligere har været anmeldt forhold vedrørende facaden.

… 01-11-2010
Den 30. oktober 2010 anmeldte klager, at der var konstateret råd i flere vinduer, samt at der var skader på facaden mod syd (bilag N anmeldelsen).

Efter forholdet var besigtiget anerkendte selskabet dækningen også for facaderne ved brev af 15. december 2010 (bilag O). Den 31. oktober 2011 modtog vi murerregning for facaderenovering (bilag P), og den 23. november 2011 modtog vi regning for malerarbejdet (bilag Q). Disse regninger blev afregnet efter fradrag af selvrisiko.

… 22-11-2011
Den 22. december 2011 anmeldte klager, at terræn ligger over sokkelkant ved terrasse. Denne sag blev behandlet i nævnets kendelse nr. 82812.

… 06-11-2012
Den 5. november 2012 meddelte klager, at de havde indledt en sag mod den beskikkede bygningssagkyndige (R Klageskemaet), samt uddybende klage (bilag S). Vi er ikke bekendt med, hvorledes denne sag afsluttede, men sagen indeholder bandt andet forhold vedrørende facaden, blandt andet, at den er i kontakt med terræn.

Herefter har der ikke været anmeldt forhold vedrørende facaden eller afskallinger på facaden.
…
5.0 Købsaftalen
Af købsaftalen fremgår blandt andet følgende:

> *'Køber/Sælger:*
> *Køber har fået et prisnedslag på kr. 795.000, i forhold til udbudsprisen grundet lejlighedens og ejendommens stand.'*

6.0 Ejendommen
Der er tale om en traditionel opført ejendom oprindelig fra 1947, med en tilbygning fra 1986. Tilbygningens tag udgør ligeledes terrasse for den oprindelige bygning.
…
9.0 Vores vurdering
9.1 Taget.
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at klager overtog ejendommen den 15. juni 2010, samt at nærværende utæthed er anmeldt den 10. december 2018, eller næsten 8½ år efter overtagelsen af ejendommen.

Klager havde i januar 2015 ligeledes anmeldt et forhold vedrørende vandindtrængning i tilbygningen. Ved selskabets besigtigelse af dette forhold, kunne det konstateres, at der var en utæthed ved inddækningen, der som selskabet anerkendte som dækningsberettigende og betalte erstatning for.

Der blev ikke ved den besigtigelse konstateret andre utætheder eller lignende.

Henset til, at det først er næsten 4 år efter den første anmeldelse, at klager igen konstaterede utætheder i taget, og til at selskabet ikke ved besigtigelsen i 2015 kunne konstatere andre utætheder i taget, finder vi det ikke dokumenteret, at der har været utætheder i tagbelægningen på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen i 2010.

Endvidere finder vi det ikke dokumenteret, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var forhold, der indebar en nærliggende risiko for skade på ejendommen.

Til grund for dette har vi blandt andet lagt vægt på, at det først var mere end 5 år efter overtagelsen, at der første gang blev konstateret en utæthed, der skyldtes inddækningen, og at der efterfølgende gik yderligere næsten 4 år inden der igen blev konstateret indtrængende af vand.

Taget er opført således at der set oppefra er lagt en træterrasse, efter det oplyste skulle klager have udskiftet denne, og nedenunder ligger tagpap, der vurderedes at være fra opførelsen af tilbygningen i 1986.

Dette medfører, at tagets tæthed beror på tilstanden af tagpappet, der er omring 33 år gammelt på nuværende tidspunkt. Selvom tagpappet er dækket af en træterrasse vil tagpappet naturligt blive nedslidt. I den forbindelse kan vi oplyse, at den sædvanlige levetid for tagpap er på et sted mellem 20-25 år, samt at tage, der er belagt med tagpap jævnligt skal gennemgås for revner eller dampbuler, der skal udbedres.

Det er efter vores opfattelse ikke usædvanligt, at et tagpaptag efter mere end 30 år, kan have utætheder, som bør udbedres, men en sådan udbedring er en del af den almindelige vedligeholdelse af ejendommen.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi således ikke, at klager har løftet sin bevisbyrde for, at der er tale om et dækningsberettigende forhold.

Det er endvidere ud fra en samlet vurdering af sagen, herunder tidsforløbet mellem overtagelsen af ejendommen, anmeldelsen af forholdet og alderen på tagpappet, vores opfattelse, at selskabet ikke kan pålægges, at skulle bekoste yderligere undersøgelser.

Omkostningerne ved sådanne yderligere undersøgelser bør vurderes ud fra de almindelige bevisbyrderegler, hvilket indebærer, at hvis undersøgelserne påviser, at der er tale om et dækningsberettigende forhold, vil vi refundere rimelige omkostninger til undersøgelserne. Men viser det sig, at der ikke er tale om et dækningsberettigende forhold, vil klager skulle bære omkostningerne.

6.2 Facaderne.
Som det fremgår af gennemgangen ovenfor har klager ikke haft rettet henvendelse til selskabet vedrørende facaderne siden 2012. Anmeldelsen fra 10. december 2018 vedrører alene utæthed i taget.

Der blev efter det oplyste ikke i forbindelse med anmeldelsen fra 2012 foretaget reparation af facaden, hvorfor den seneste reparation af facaden er sket i forbindelse med det anmeldte forhold i 2010 samt ved udbedringen af terræn i 2011.

Af klagen fremgår det, at pudset og malingen på facaderne skulle revne og falde af, samt at det i henhold til klagen skulle ske cirka hvert andet eller tredje år.

Det er vores umiddelbare opfattelse, at forholdet er forældet efter de gældende regler.

Krav mod forsikringsselskaber forældes efter en kombination af forældelsesloven fra 2008, og forsikringsaftalelovens § 29. I henhold til disse bestemmelser forældes et krav tre år efter kravet har været kendt således, at det må have været klart, at der er tale om et forhold, som forsikringsselskabet bør undersøge nærmere.

Dette medfører, at hvis det lægges til grund, som anført af klager, at pudset falder af hvert andet eller tredje år, burde klager senest i 2014 have en sådan viden om afskallingerne, at dette burde have været anmeldt til selskabet.

Da det ikke er anmeldt til selskabet før sagens indbringen for nævnet i 2019 er forholdet forældet.

Herudover er det vores opfattelse, at der på pudsede og malede facader ligger en latent vedligeholdelsesforpligtigelse, idet facader af denne art jævnligt skal gennemgås, og eventuelle utætheder eller buler skal repareres. Det er derfor ikke usædvanligt, at det kan virke som om den tidligere ejer jævnligt har pudset eller repareret pudsen på facaderne, som beskrevet af klagers naboer.

Nævnet har tidligere vurderet en del sager omkring afskallinger fra pudsede og malede facader, og har i disse kendelser fastslået, at sådanne facader har en latent vedligeholdelsesbyrde.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at det klager oplever på ejendommen afviger fra, hvad der kan konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor forholdet ikke på det foreliggende opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Henset til, at forholdet omkring facaderne først er rejst i forbindelse med denne ankenævnssag, og at vi derfor ikke har haft mulighed for at foretage en besigtigelse af ejendommen, er vi indstillet på, at lade vores taksator besigtige ejendommen.

Denne besigtigelse vil alene vedrøre forholdet omkring facaderne, idet vi fastholder det fremførte vedrørende taget. Selskabets taksator vil kontakte klager for en aftale vedrørende besigtigelsen. Denne besigtigelse er med forbehold for eventuel allerede indtrådt forældelse."

Klageren har i brev af 21/4 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vedrørende facaden
Det er korrekt at Tryg vil endnu en gang sende samme taksator ud for at besigtige tilbygningen i ejendommen. Jeg har forhørt mig hos taksatoren, hvad det er helt præcis han skal se denne gang som han ikke så sidste gang i december, men taksatoren havde ikke noget svar, for tilbage i december 2018 blev taksatoren gjort opmærksom på de samme tilbagevendende fejl i tilbygningen, hvorfor taksatoren tog en masse billeder og kommenterede disse fejl ved tilbygningen. Ligeledes var taksatoren allerede i december gjort opmærksom på som anmeldelse af forholdet, men både taksatoren samt Tryg har ignoreret dette. Ligeledes kan jeg ikke se en ny besigtigelse ville ændre på noget som helst.

Vedrørende taget
Idet de tidligere fremførte krav fastholdes i sin helhed, bemærkes det i det seneste svar fra Tryg, at … har ændret kurs 180 grader. Han nævner intet om at en og samme skade på samme sted er almindelig vedligeholdelse længere. … har indset at den tilbagevendende skade på facaden IKKE er en almindelige vedligeholdelse men derimod en dækningsberettiget skade, i og med der intet står i tilstandsrapporten ved overtagelse af huset i 2010.

Vedrørende forværring af skaden i tag/loft kan jeg ikke se, jeg på nogen måde forsinker processen. Tryg har været klar over denne skade lige siden december 2018 og gør alt, hvad de kan for at komme udenom dækning. Først sender de en taksator, der ikke kan fastsætte årsagen til skaden, bagefter ønsker Tryg at en tagmand skal besigtige skaden men nej først skal der indhentes tilbud på besigtigelse og sendes til Tryg. Og hvis Tryg godkender dette, skal en tagmanden klarlægge årsagen til skaden, og herefter skal Tryg vurdere hvorvidt skaden er dækningsberettig eller ej. Hele denne proces vil tage flere måneder, hvorfor undertegnende har overvejet samt udbedret skaden, idet en ødelæggelse af tag/loft ville være katastrofalt. Således kan jeg konstatere, at det er Tryg Forsikring, der trækker denne sag i uendelighed og forsinker den. Ligeledes fastholdes der at Tryg holdes ansvarlig for de mere skade, der forvoldes ejendommen mens sagen kører."

Selskabet har i brev af 29/4 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vores taksator har genbesigtiget ejendommen vedrørende facadehjørnet på tilbygning. …

Vedrørende facaden
Af taksators rapport fremgår det blandt andet, at klager oplyser, at facaden første gang blev renoveret i forbindelse med klagers anmeldelse i 2010 jfr. bilag O, P og Q. Herefter hører vi intet til udfordringer med facaden indtil tidligst 2018 i forbindelse med besigtigelsen af nærværende forhold.

Klager har endvidere overfor taksatoren oplyst, at der har været foretaget reparation af facaden omkring 2014 og 2015, samt at en tredje murer har foretaget reparation i 2018.

Det fastholdes at forholdet vedrørende facaden er forældet efter de almindelige forældelsesregler. Endvidere finder vi det ikke dokumenteret, at vi skulle have været rekvirent af nogle af de håndværkere, der har udført reparation af facaden, hvorfor vi ikke hæfter for eventuelle mangler ved arbejdet.

Endelig fastholdes det tidligere fremførte vedrørende facaderne i sin helhed, og vi må derfor fastholde, at vi ikke kan tilbyde erstatning for udbedring af facaden over den tegnede ejerskifteforsikring."

I brev af 13/5 2019 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.:

"Vedrørende facaden
Det bekræftes at Trygs taksator har endnu en gang besigtiget ejendommen den 23/4-19. I forvejen havde jeg spurgt, hvad det var, taksatoren skulle se/gøre, men det vidste han jo ikke. Og dette kom også til udtryk ved besigtigelsen. Trygs taksator prøvede hele tiden at overbevise underteg-

nende at skaden vedr. facaden ikke er dækningsberettiget. Han blev ved med at komme med forskellige forklaringer, hvorfor pudset SAMME STED bliver ved med at falde.

Ligeledes trygssvar ændrer ikke på det faktum, at der er noget ruskende galt med facaden siden pudset bliver ved med af afskalle hele tiden samme sted. Jeg kan ikke længere læse Trygs påstand at det går inde under alm vedligeholdelsespligt. Vedr. murer … kan jeg blot henvise til Trygs tidligere taksator …. Det var …, der anbefalede murer ...

Vedrørende taget
…
Jeg har været så bekymret for følgeskader af den dårlige håndtering af sagen fra Trygs side at jeg har bedt en håndværker om at udbedre skaden. Således er skaden udbedret.

I denne sag vil jeg tilbyde Tryg at UT dækker facaden, men Tryg hæfter for den regning, jeg har fået vedr. taget/tagterrassen. Se bilag 1. Jeg skal dog gøre opmærksom på at dette er blot en a conto, jeg har endnu ikke fået regning på det resterende beløb."

Selskabet har i brev af 20/5 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Vedrørende facaden
…
Vi kan ikke af de foreliggende oplysninger konstatere, at vores taksator skulle have anbefalet den første murer. Men selv hvis dette skulle være tilfældet, medfører en anbefaling ikke, at Tryg påtager sig rekvirentrollen. Det bestrides således fortsat, at vi er rekvirent af det udførte murerarbejde, hvorfor vi ikke indestår for, at arbejdet er korrekt udført.

Vedrørende taget
Af det nu fremsendte kan det konstateres, at klager nu har udbedret forholdet.

Som det fremgår af bilag J og bilag L kunne vi ikke i forbindelse med besigtigelsen tage stilling til, om der skulle være tale om et dækningsberettigende forhold. Klager blev derfor opfordret til at få forholdet yderligere undersøgt af en håndværker, hvorefter vi ville have mulighed for at tage stilling til, om der var dækning over forsikringen, herunder om der skulle foretages en genbesigtigelse, efter der var åbnet op.

Klager har ikke fremsendt en udtalelse fra håndværkeren, men har iværksat en udskiftning af tagbelægningen, hvilket nu skulle være gennemført.

Vi har således ikke haft mulighed for at konstatere, hvad årsagen til vandindtrængningen skulle have været. Endvidere har klager, ved ikke at kontakte os inden udbedringen blev iværksat stillet sig i en bevismæssig dårlig situation.

Det er således fortsat vores opfattelse, at klager ikke har dokumenteret, at der er tale om en dækningsberettigende skade, samt at udskiftningen af tagbelægningen på terrassen er en del af den almindelige vedligeholdelse af ejendommen."

Hertil har klageren i brev af 2/6 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vedrørende facaden
Det undrer mig gevaldigt meget at Tryg nægter at deres nu pensioneret taksator … rekvirerede murmester ... Som mange gange tidligere glider Tryg fra ansvar selv hvis det er nødvendigt at tale usandt. Dette er total uacceptabel at Tryg ikke har styr på, hvad deres taksator går og laver!!!!!!

Vedrørende taget
Svaret fra Tryg ændrer ikke på det faktum, at Tryg ikke har været i stand til at fastsætte årsagen til at vandet dryppede inde i stuen. Ligeledes fastholdes de tidligere fremførte krav i sin helhed.

Ja, det er korrekt at jeg nu har udbedret forholdet, idet jeg ikke kan forholder mig passivt og være vidner til at hele loftet i stuen pludseligt falder ned, fordi Tryg IKKE vil acceptere forholdet. Det er Trygs ansvar for at finde ud af, hvad årsagens til utætheden var. Tryg kunne sagtens sende en af deres mange håndværkere for at undersøge sagen nærmere. Således fastholdes det tidligere tilsendte krav at Tryg hæftes for den regning, jeg har modtaget ifm udbedring af forholdet."

Klageren har i brev af 14/6 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Idet jeg har modtaget slutregning på udbedring af forholdet, sendes der hermed dokumentation for dette samt at Tryg holdes ansvarlig for dette, og hele beløbet på 75.000,- kræves dækket af Tryg."

Selskabet har i brev af 17/6 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

"Fakturaerne dokumenterer ikke, at der har været tale om et dækningsberettigende forhold, men viser alene, at der er foretaget udskiftning af tagbelægningen, hvilket må betragtes som en del af den almindelige vedligeholdelse af ejendommen."

I brev af 30/6 2019 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.:

"I denne sag fastholder UT at Tryg er ansvarlig for denne regning, jeg har modtaget. Jeg ved ikke om Tryg havde regnet med at hele bygningen skulle styrte sammen eller hvad! Tryg forholdte sig passivt mens vandet dryppede ned i stuen. De reparationer, der er foretaget, har været nødvendige at fejlen skulle en gang for alle udbedres. Tryg forsikring skal dække UT´s udgifter på 72.200,- dkk."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

I mail af 31/10 2010 fra klageren til selskabet hedder det bl.a.:

"Tillige findes der en skade i facaden mod syd også i tilbygningen. Her blev der konstateret pudsafskalning over større områder. Dette blev synligt efter fjernelse af en del busk foran muren."

Selskabet har i brev af 15/12 2010 til klageren bl.a. anført:

"Det kan konstateres at facadepudsen omkring et af de små vinduer har mistet sin vedhæftning til underlaget. Det vurderes at årsagen til skaden skyldes afløbet fra tagterrassen er defekt. Derved er facaden blevet opfugtet.

Forholdet opfylder skadebegrebet if. forsikringsbetingelserne pkt. 3. Forholdet er omfattet af dækningen på ejerskifteforsikringen."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 18/12 2018 fremgår bl.a.:

"Anmeldelse vedr. følgende forhold:
Der er foretaget en besigtigelse, som følge af mistanke om utæthed i tagpapbelægningen på en tilbygning. Der er tale om en tilbygning på ejendommens vestvendte facade, der indeholder pejsestue og er opført i 1986 med et bebygget areal på 40 m2. Ovenpå tilbygningen er opført en tagterrasse, med udgang fra 1. salen. Tagterrassen er belagt med terrassebrædder på en strøkonstruktion.

Ft. har overtaget huset 15-06-2010.

Generelt om ejendommen
Der er tale om en villa fra 1947 opført i 1½ plan med et bebygget areal på 124 m2 og fuld kælder med samme areal. Det samlede boligareal udgør 179 m2 – hvoraf den udnyttede tagetage udgør 55 m2.

Tilbygningen har som sagt et samlet boligareal på 40 m2 samt et kælderareal på samme. Taget er udført som et fladt tag med tagpap og terrassebrædder. Tagpappens alder og aktuelle stand er ikke oplyst eller nærmere vurderet, på grund af terrassebrædderne.
…
Besigtigelsen
Efter en dag med et større regnvejr, kommer husejer hjem og konstaterer, at det drypper fra gipspladeloftet i pejsestuen. Husejer refererer til en tidligere skade, som skyldtes en utæthed i inddækningen omkring skorstenen, men denne gang drypper det ca. 2 meter fra skorstenen.

Forholdet omkring skorstensinddækningen, er behandlet på skadedato 15-01-2015. Det tyder på, at pejsestuens tag som danner underlag for tagterrassen, er udført som et Lecadæk og beklædt med asfalt tagpap. Taghældningen er ifølge … kommunes weblager og digitale tegningsarkiv, udført med en 2-sidet hældning på 1:100.

Regnvand på tagterrassen samles og ledes til udspyer ved tagkant på hver facade og forbundet med lodrette tagnedløb.

Husejer har mistanke om, at der ikke er tilstrækkelig hældning på taget og derfor er det blevet utæt. Efter overtagelsen af huset, har husejer selv fået pålagt nye terrassebrædder og har ligeledes fået udskiftet/eftergået zinkinddækningen på murkronen, som afgrænser taget under tagterrassens værn. Zinkinddækningen fremstår i dag med bristede/revnede lodninger i samlingerne. Tagpappen under terrassebrædderne er ikke besigtiget på grund af terrassebrædderne.

Vurdering

På det foreliggende grundlag, kan jeg ikke fastslå om konstruktionen er forkert udført. Men set i forhold til alderen på tilbygningen og tiden efter overtagelsen af huset, vurderer jeg at der kan være tale om forhold, som hidrører under den normale vedligeholdelse.

Jeg skal anbefale, at tagpappen bliver eftergået af et firma med speciale indenfor tagpap belægninger.

Ligeledes skal zinkinddækningen eftergås og samlingerne skal loddes. Desværre har lodninger i zinkinddækninger en relativ kort levetid og kan derfor være en medvirkende årsag til indsivning af nedbør.

Levetiden for tagbelægninger er afhængig af flere forhold – hvor fx tagflader med lave hældninger, har særlig betydning for den forventede levetid.

En samlet levetid for tagbelægninger af asfalt tagpap, må forventes at ligge mellem 20-25 år, afhængig af de konstruktive udformninger."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 24/4 2019 fremgår bl.a.:

"Anmeldelse vedr. følgende forhold:
Der er foretaget en besigtigelse, idet der igennem årene har været gentagne tilfælde med afskallet puds på det sydvest vendte hjørne på tilbygningen.
…
Generelt om ejendommen
…
Ydervægge er opført som hulmure, med en for- og bagmur af letbetonblokke. Hulmuren er isoleret med murbatts og facader fremstår med grov strukturpuds.
…
Besigtigelsen
Ifølge forsikringstager er facadepudsen på det sydvestvendte hushjørne på tilbygningen, nu repareret i alt 3 gange efter overtagelsen.

Ved nærværende besigtigelse, fremstod den reparerede del af facadepudsen, fastsiddende og homogen. Denne reparation var udført i foråret 2018 men reparationen fremstod i dag uden færdig murmaling.

Regnvand fra tagterrassens dæk, samles og ledes til udspyer ved tagkanten på hhv. nord- og sydfacaden, som begge er forbundet til et lodret tagnedløb. Den udførte pudsreparation, er lokaliseret på hushjørnet bagved tagnedløbet fra det sydvendte udspyr.

Der er ingen visuelle tegn (fx alge- eller mosbegroninger) eller nye aktuelle opfugtninger på facaden som skulle indikere, at tagvandet løber udenom udspyr og nedløbsrør.

Forholdet der som sagt vedrører afskallet facadepuds på et lokalt område på det sydvestvendte hushjørne, har forsikringstager via sin nabo fået oplyst, også var tilstede da forrige ejer boede i huset. Ifølge naboen, måtte forrige ejer ligeledes, med nogle års mellemrum foretage reparationer af facadepudsen.

Ifølge forsikringstager, har han tidligere fået dækket pudsreparation på det pågældende sted på denne ejerskifteforsikring, skadedato 01-11-2010 - 1.

2010
Forsikringstager forklarer, at han efter overtagelsen i 2010, fjernede en høj bevoksning på tilbygningens sydvendte facade, ud for det område hvor facadepudsen gentagne gange har været afskallet. Forsikringstager udtalte ved besigtigelsen, at han undrede sig over, at forholdet med afskallet puds ikke blev bemærket af den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten.

2010-2011
Facadepudsen bliver repareret 1. gang af en Murermester …, en håndværker som vores Tryg taksator har anbefalet.

2014-2015
Facadepudsen er igen partielt repareret på samme hushjørne, denne gang af en Murermester fra …, som forsikringstager fik anbefalet af en genbo ... Ifølge husejer, er Murermesteren i mellemtiden gået konkurs.

2018
Den 3. gang er facadepudsen repareret af Murermester … i foråret 2018.

Vurdering
På det foreliggende grundlag, kan jeg ikke fastslå den tidligere skadesårsag idet skaden var udbedret ved nærværende besigtigelse. Ligeledes er skadeshistorikken meget uklar, dels omkring hvem der har rekvireret håndværkere og dels hvad skadeårsagen har været, i forhold til den afskallede facadepuds.

Facadepudsen er pt. fastsiddende og er ikke afskallet efter den seneste reparation udført i foråret 2018.

Ud fra placeringen og omfanget af pudsreparationen, kan årsagen have været en lokal opfugtning fra et tidligere tilstoppet udspyr på den sydvendte facade. Ligeledes kan en defekt zinkinddækning på murkronen, have forårsaget lokal opfugtning af murværket. Bevoksning på den sydvendte væg, kan også være en medvirkende årsag til, at facadepudsen revner og afskaller.

Da skaden er udbedret og reparationen tilsyneladende fortsat er intakt, er der efter min vurdering, ikke en aktuel skade og derved er det ikke muligt at fastslå en tidligere skadeårsag.

Bevoksningen er som sagt fjernet tilbage i 2010, i forbindelse med fjernelse af en hævet terrasse det samme sted.

Hvis der har været tidligere opfugtninger af murværket, kan disse have resulteret i mos- eller algebegroninger samt frostsprængninger af facadepudsen. Selvom udspyret for længst er oprenset og tagnedløbet igen er velfungerende, kan mos- og algebegroninger godt være årsag til ringe vedhæftning af den nye puds, hvorfor tidligere reparationer har haft svært ved at lykkes.

Ligeledes kan manglende støvbinding af facaden inden der kastes ny puds ud, være en mulig forklaring. Eftersom Tryg tidligere har betalt for en partiel reparation af facadepudsen i 2010-2011

på tilbygningen, må der være tale om en reklamationssag over for den udførende eller en forældelse af forholdet."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelse:

"3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen
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.

Bemærk
Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1947, og der er i 1986 udført tilbygning med tagterrasse. Klageren har overtaget ejendommen den 15/6 2010. Han har anmeldt skader vedrørende vandindtrængen gennem tag på tilbygning og afskallende facadepuds på tilbygning.

Taget

Tilbygningens tag og tagterrasse er udført som et fladt tag med tagpap og terrassebrædder på en strøkonstruktion. Selskabet har i 2015 ydet forsikringsdækning for udbedring af en skade vedrørende vandindtrængen ved skorstensinddækning. Klageren har nu anmeldt, at der den 8.-9. december 2018 trængte massive mængder regnvand ind fra taget. Han har efter sagens indbringelse for nævnet fået udskiftet tagpaptaget og kræver dækning for sine udgifter på 72.200 kr.

I selskabets besigtigelsesrapport af 18/12 2018 hedder det, at det denne gang drypper ind fra et sted ca. 2 m fra skorstenen. Konsulenten ikke kan fastslå, om konstruktionen er forkert ud-

ført, men han vurderer, at der henset til tilbygningens alder og tiden efter overtagelsen kan være tale om forhold, som hidrører under normal vedligeholdelse. Han har ikke vurderet tagpappens alder og stand nærmere på grund af terrassebrædderne. Zinkinddækningerne på murkronen, som klageren har fået udført eller eftergået efter overtagelsen, fremstår med bristede lodninger i samlingerne og bør eftergås og loddes. Konsulenten anbefaler, at tagpappen eftergås af et professionelt firma, og anfører, at en samlet levetid for asfaltpap må forventes at være 20-25 år.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der har bevisbyrden for, at der er dækningsberettigende skader på den forsikrede ejendom. Nævnet bemærker videre, at det er en forudsætning for dækning over ejerskifteforsikringen, at der på overtagelsestidspunktet var skade eller nærliggende risiko for skade.

Nævnet lægger på baggrund af selskabets besigtigelseskonsulents rapport til grund, at der denne gang sker vandindtrængen et andet sted fra end i 2015. Nævnet lægger videre til grund, at den nu udskiftede tagpapbelægning var fra tilbygningens opførelse i 1986.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var utætheder i tilbygningens tagpapbelægning eller andre forhold vedrørende tilbygningens tag, som gav nærliggende risiko for skade – ud over forholdet vedrørende inddækning ved skorsten, som selskabet har dækket i 2015.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der er sket vandindtrængen gennem taget før godt 8 år efter overtagelsen i december 2018 – ud over forholdet vedrørende inddækning ved skorsten, som selskabet har dækket i 2015. Nævnet har videre lagt vægt på, at det forhold, at et tagpaptag på et fladt tag er udskiftningsmodent efter 32 år – herunder 8 år efter overtagelsen – ikke i sig selv kan anses for en skade, men må henføres under almindelig vedligeholdelse af ejendommen. Nævnet har desuden lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der er konstruktionsmæssige fejl ved tagkonstruktionen eller tagbelægningen på tilbyg-

ningen, som har medført en forøget risiko for vandindtrængen i forhold til tilsvarende huse af pågældende alder.

Nævnet finder derfor, at klageren ikke har bevist, at der er en dækningsberettigende skade vedrørende taget, og nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Facaden

Klageren anmeldte i oktober 2010, at der efter fjernelse af buske foran muren blev konstateret pudsafskalninger på større områder på sydfacaden på tilbygningen. Selskabet anerkendte i december 2010 at dække en pudsreparation, hvilket klageren fik udført i 2011. Klageren har oplyst, at der herudover er foretaget reparationer af facaden i 2014-2015 og igen i foråret 2018. Desuden har tidligere ejer ifølge naboer også måttet foretage reparationer med års mellemrum.

Klageren har anført, at der er noget helt galt med facaden, når pudset bliver ved med at afskalle det samme sted.

Selskabet har anført, at der ikke er forhold ved facaden, som udgør en dækningsberettigende skade, og at der nu endvidere er indtrådt forældelse. Selskabet har afvist, at det hæfter for eventuelle mangler ved tidligere udførte reparationer.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 24/4 2019 fremgår det, at facader fremstår med grov strukturpuds på letbetonblokke. Det anmeldte forhold vedrører afskallet facadepuds på et lokalt område omkring tagnedløb fra det sydvendte udspyr på det sydvestvendte hjørne, hvor der nu er foretaget reparation tre gange efter overtagelsen. Ved besigtigelsen fremstod den reparerede del af facadepudsen intakt, fastsiddende, homogen og uden aktuelle skader efter reparationen i foråret 2018, men der er ikke udført færdig murmaling. Der er ikke visuelle tegn på aktuelle opfugtninger på facaden, som skulle indikere, at tagvand løber uden om udspyr og nedløbsrør. Konsulenten anfører, at han ikke kan fastslå den tidligere skadesårsag, idet skaden var udbedret ved besigtigelsen. Han anfører, at årsagen kan være en lokal opfugtning fra et

tidligere tilstoppet udspyr eller en defekt zinkinddækning. Hvis der tidligere har været opfugtninger af murværket, kan alge- eller mosbegroninger have været årsag til ringe vedhæftning af den nye puds, så reparationer har haft svært ved at lykkes. Manglende støvbinding af facaden, inden der kastes ny puds ud, kan ligeledes være en mulig forklaring, og bevoksning på den sydvendte væg kan også have været medvirkende årsag.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der har bevisbyrden for, at der er dækningsberettigende skader på den forsikrede ejendom.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er aktuelle, dækningsberettigende skader på facaden.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at nævnet ikke finder det bevist af klageren, at der er bestemte, konstruktionsmæssige forhold ved tilbygningen, som løbende giver skader på pudsningen på facaden, og som af den grund eventuelt kunne kræves dækket af forsikringen.

Nævnet har videre lagt vægt på, at selskabet i 2010-2011 har ydet dækning for udbedring af manglende vedhæftning af puds på facaden. Nævnet finder ikke grundlag for, at selskabet skulle hæfte over for klageren for eventuelle mangelfulde forhold ved de respektive mureres reparationer i 2011, 2014-2015 og 2018.

Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde yderligere dækning for så vidt angår tilbygningens facade.

16. 93533

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings