Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. november 2019 blev i sag nr. 93843:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Domus Forsikring A/S
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Den forsikrede ejendom er opført i 1977. Klageren overtog ejendommen den 5/1 2019 på baggrund af en tilstandsrapport af 20/9 2018. 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
…
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Tagflader er alge- og mosbegroede. Note: Der vurderes ikke at være nærliggende risiko for følgeskader.
1.10 Undertage/understrygning	K1	Understrygning er i udført med polyurethanskum, som i visse tilfælde kan medføre fugtskader. Dette viser sig typisk 15-20 år efter udførelsen. Note: Der kan ved besigtigelsen ikke konstateres skader eller opfugtning."

Klagerens advokat har i brev af 7/6 2019 til nævnet bl.a. anført:

"**SAGSFREMSTILLING**
Klager erhvervede den omtvistede ejendom ved købsaftale af 8. oktober 2018 med overtagelse den 5. januar 2019.

Handlen var omfattet af huseftersynsordningen og klager tegnede med virkning pr. overtagelsesdagen udvidet ejerskifteforsikring hos indklagede med en selvrisiko på kr. 5.000.

Der er enighed om at følgende fremgår af tilstandsrapporten:
…
Kort tid efter klagers overtagelse af ejendommen blev klager opmærksom på at ejendommens understrygning med pur-skum var opfugtet og at dette havde medført betydelige skader på isolering, dampspærre m.v. Klager anmeldte derfor straks skaden telefonisk til indklagede den 28. januar 2019.

Den 30. januar 2019 besigtigede indklagedes taksator ejendommen og indklagede fremsendte i forlængelse heraf den 5. februar 2019 sin vurdering, der fremlægges som **bilag 1**.

Det fremgår af bilag 1, at indklagede alene anerkendte at dække udgiften til understrygning af de lodrette fuger samt udskiftning af våd isolering.

Som **bilag 2** vedlægges undertegnedes e-mail af 7. februar 2019 bilagt brev og billedmateriale. For god ordens skyld bemærkes, at brevet er fejldateret til den 7. januar 2019.

Efter flere rykkere vendte indklagede den 4. marts 2019 tilbage, idet indklagede dog fastholdt sin vurdering. E-mail fra indklagede af 4. marts 2019, der videresender e-mail af 20. februar 2019 fra indklagedes taksator, fremlægges som **bilag 3**.

Opmærksomheden henledes på, at indklagedes taksator i første afsnit anfører følgende:

'Jeg betvivler ikke at der er tale om en gammel skade og ej heller at der kommer vand ind(...)'

Som **bilag 4** fremlægges brev af 22. marts 2019 til indklagede, hvor rapport fra [byggeteknisk virksomhed] af 15. marts 2019 var vedlagt.

Af rapporten fremgår blandt andet følgende:
…
Om udbedring er anført følgende:
…
Indklagede blev på baggrund af indholdet i rapporten fra [byggeteknisk virksomhed] anmodet om at ændre sin vurdering og anerkende at behørig udbedring indebærer en udskiftning af taget.

Den 11. maj 2019 fremsendte indklagede afgørelse fra indklagedes kvalitets- og klageafdeling. E-mail af 11. maj 2019 bilagt afgørelse, uddrag af hvidbog samt forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag 5**.

Det fremgår af afgørelsen, at indklagede fastholder afgørelsen.

Begrundelsen fra indklagede ses overordnet at være følgende:
at de konstaterede forhold ikke går ud over, hvad klager måtte forvente på baggrund af husets alder (opført i år 1977)
at oplysningen i tilstandsrapporten indebærer, at skadesbegrebet ikke er opfyldt,
at forholdet er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i forsikringsbetingelserne pkt. 5 B, om forhold der er anmærket i tilstandsrapporten, og
at anmærkningen af forholdet i tilstandsrapporten med karakteren K1 er korrekt.

Klagers synspunkter
Det er klagers opfattelse, at det ikke er muligt at fjerne det eksisterende purskum for derefter at understryge taget med fugemasse. Materialet er giftigt og det har blandt andet derfor ikke været muligt at indhente et tilbud. Korrekt afhjælpning er en fuldstændig udskiftning af taget.
Det er klagers standpunkt, at indklagede skal anerkende, at de konstaterede forhold er en dækningsberettiget skade og at korrekt afhjælpning er en fuldstændig udskiftning af taget med erstatningsudmåling i henhold til de gældende forsikringsvilkår.

Det bestrides, at de konstaterede forhold ikke går ud over det, som klager på baggrund af husets alder og det oplyste i tilstandsrapporten måtte forvente. Tilstandsrapporten angiver, at der til understrygning er anvendt *'(...) polyurethanskum som **i visse tilfælde kan** medføre fugtskader. Dette viser sig typisk 15-20 år efter udførelsen'*. [klagerens advokats fremhævelser]. I tillæg hertil er det anført, at der ved besigtigelsen ikke kunne konstateres skader eller opfugtning.

Det er ikke nærmere angivet, hvad der forstås med 'visse tilfælde'. Der er dermed givet klager en berettiget forventning om, at ejendommen ikke er omfattet af 'visse tilfælde', idet der ved den byggesagkyndiges besigtigelse ikke kunne konstateres skader eller opfugtning, og at fugtskaderne på grund af det anvendte materiale typisk ville have vist sig langt tidligere, nemlig i perioden mellem 1992 og 1997 (15 -20 år fra 1977).

Tilstandsrapporten angiver således alene, at klager skal være opmærksom på det anvendte materiale og risikoen for at der på et tidspunkt kan komme en fugtskade.

Forholdet er klart forkert beskrevet, idet der rent faktisk på besigtigelsestidspunktet var en skade, jf. også indklagedes taksator i e-mail af 20. februar 2019 (bilag 3). Forholdet burde have været angivet med karakteren K3.

Det bemærkes, at det i forsikringsbetingelserne under pkt. 5B fremgår, at et forhold er klart forkert beskrevet, *'hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning'*.

Det forhold, at skaden ikke er anført i tilstandsrapporten indebærer, at der er tale om en skjult mangel, der netop er kernen i det som huseftersynsordningen og ejerskifteforsikringer skal dække."

Selskabet har i brev af 14/7 2019 til nævnet bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Klager køber ejendommen beliggende … med fysisk overtagelse den 5. januar 2019 og tegner i forbindelse med handlen (som er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.) en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning på baggrund af tilstandsrapport … Police med tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapporten fremlægges som henholdsvis bilag A og bilag B.

Den 28. januar 2019 modtager FRIDA skadeanmeldelse fra klager vedrørende utætheder i taget og opfugtet isolering i tagrummet (skadeanmeldelsen fremlægges som bilag C). FRIDA besigtiger forholdet den 30. januar 2019, hvor FRIDA´s taksator konstaterer, at der er fuget vandret med PUR-skum (men ikke lodret), at der er partiel opfugtning af lægter, at tagstenene ikke er bundet, og at isoleringen spærrer for ventilation ved tagfoden mod vest. Besigtigelsesrapport af den 30. januar 2019 fremlægges som bilag D.

På baggrund af taksators vurdering meddeler FRIDA dækning for fugning af de lodrette samlinger på tagsten samt udskiftning af våd isolering. Selskabets mail af den 5. februar 2019 er fremlagt af klager.

Klager/klagers advokat er uenig og fremsender efter FRIDA´s afgørelse og efterfølgende uddybning fra selskabets taksator notat fra [byggeteknisk virksomhed]. Sagen revurderes af selskabets kvalitets- og klageafdeling, som fastholder den oprindelige afgørelse. Klagers advokats brev af den 7. februar 2019 (fejldateret), uddybning fra FRIDA´s taksator af den 20. februar 2019, notat fra [byggeteknisk virksomhed] af den 15. marts 2019 og medfølgende brev fra klagers advokat af den 22. marts 2019 samt FRIDA´s revurdering af den 11. maj 2019 er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

FRIDA´s opfattelse af sagen
Ifølge klager skal FRIDA anerkende, at korrekt afhjælpning er en fuldstændig udskiftning af taget med erstatningsudmåling i henhold til de gældende forsikringsvilkår.

Følgende anmærkninger vedrørende husets tagkonstruktion fremgår af tilstandsrapporten.
…
På tidspunktet for den beskikkede bygningssagkyndiges gennemgang af tagkonstruktionen og loftsrummet i forbindelse med tilstandsrapportens udarbejdelse – den 20. september 2018 - var der faldet begrænset mængder nedbør over en længere tør periode, hvorfor der ikke kunne ses tegn på vandindtrængning (vejrdata for [by] fra DMI fremlægges som bilag E). Når der ikke kan ses

tegn på fugt, skal understrygninger med PUR-skum ikke anmærkes men blot nævnes under tilstandsrapportens afsnit 'Bygningskonstruktioner' (uddrag fra BfBE's 'Vurdering af skader på bygninger i huseftersynsordningen', version 4 fremlægges som bilag F). Det skal hertil bemærkes, at en for streng anmærkning også er ansvarspådragende for den beskikkede bygningssagkyndige.

Ifølge FRIDA´s taksator skyldes vandindtrængningen (hvilket ikke bestrides af klager), at skumtætningen i vandrette overlæg har medført et mindre løft af tagsten enkelte steder og at skumfugningen er vandsugende.
Det er FRIDA´s opfattelse, at skum-understrygningerne ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, da der ikke var tegn på opfugtning eller vandindtrængning den 20. september 2018, og da den beskikkede bygningssagkyndige har advaret om opfugtningsrisikoen forbundet med skum-understrygningerne.

Uanset at der i forbindelse med den beskikkede bygningssagkyndiges gennemgang af tagkonstruktionen ikke var tegn på opfugtning eller vandindtrængning, er skadesrisikoen forbundet med skum-understrygningerne – efter FRIDA´s opfattelse – beskrevet på en sådan måde i tilstandsrapporten, at klager havde mulighed for at tage højde for forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i forbindelse med afgivelsen af sit købstilbud. Udgifterne til afrensning af skum-understrygningerne – eller udskiftning af tagbelægningen, såfremt afrensning ikke kan svare sig økonomisk – er således ikke dækningsberettigende i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 5A.

Det er derfor FRIDA´s opfattelse, at selskabet i henhold til forsikringsbetingelserne ikke er forpligtiget til at yde yderligere dækning ud over den, der allerede er meddelt for udførelse af den manglende lodrette understrygning samt udskiftning af den våde – følgeskadet – isolering (som i denne forbindelse tilpasses korrekt ved tagfod for ventilation).

Klagen bør derfor afvises."

Klagerens advokat har i brev af 1/8 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvist bemærkes, at klagers standpunkter og indbringelse af sagen for Ankenævnet ikke i sig selv skyldes, at understrygning af taget er udført med pulyurethanskum, idet det er ubestridt, at klager var bekendt med dette forhold forud for købsaftalens indgåelse.

Situationen er den, at der var en skade på ejendommen på det tidspunkt, hvor den byggesagkyndige besigtigede ejendommen, hvilken skade dog ikke blev nævnt i tilstandsrapporten, alternativt klart forkert beskrevet. Opmærksomheden henledes på, at FRIDA har anerkendt, at skaden var til stede på tidspunktet for den byggesagkyndiges besigtigelse, jf. sagens bilag 3.
På baggrund af ovennævnte er klager uforstående overfor FRIDAS standpunkt om, at der ikke er tale om en dækningsberettiget skade, hvilket begrunder indbringelsen for ankenævnet.

Ad vejrlig op til den byggesagkyndiges besigtigelse
FRIDA anfører, at der forud for den byggesagkyndiges gennemgang af ejendommen den 20. september 2018 havde været en længere tør periode med en begrænset mængde nedbør.

Det bestrides, at vejrsituationen skal tillægges betydning og komme klager til skade. Hvis den byggesagkyndige var af den opfattelse, at vejrliget kunne have betydning for konklusionerne i tilstandsrapporten, skulle dette naturligvis have være angivet i tilstandsrapporten.

En køber må kunne regne med, at der ikke er en skade, når et forhold har fået karakteren K1 sammenholdt med den byggesagkyndiges bemærkning om, at der ikke kunne konstateres skader eller opfugtning.
Desuden er tag og inddækning angivet til at have en restlevetid på 10 år eller længere.

Det er næppe formålet med huseftersynsordningen, at en køber skal fortolke tilstandsrapporten og den byggesagkyndiges karakterer og bemærkninger i forhold til vejrsituationen i perioden op til rapportens udarbejdelse.

Ad skadens karakter (K1) og bilag F
FRIDA argumenterer for at karakteren K1 er korrekt og henviser til BfBE´s *'Vurdering af skader på bygninger i huseftersynsordningen'*, der er fremlagt i uddrag som bilag F.

Det gøres af FRIDA gældende, at forholdet skulle være anført under 'Bygningskonstruktioner', altså rapportens side 17-18. Hertil bemærkes for det første, at der i dette afsnit intet er anført om pulyurethanskum.
For det andet bemærkes, at afsnittet er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af ejerskifteforsikringstilbud.

Af bilag F fremgår det desuden, at når tegl- eller betontagsten er skummet med polyurethan og der er målt forhøjet fugt, eller der er tegn på tidligere fugt, skal der uden undtagelse gives karakteren K3.

Enten er der givet en klart forkert karakter i tilstandsrapporten eller også er forholdet en skjult skade, der var til stede på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Begge dele er en dækningsberettiget skade.

Det er decideret forkert, når det af FRIDA anføres, at klager med formuleringerne i tilstandsrapporten havde mulighed for at tage højde for *'forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i forbindelse med afgivelse af sit købstilbud'*.

Klager var alene orienteret om, at der var anvendt polyuretanskum og at anvendelsen af dette materiale – på et senere tidspunkt – kunne udvikle sig til en fugtskade. Der er intet i tilstandsrapporten der indikerer, at der på købstidspunktet var en skade og klager gik derfor berettiget ud fra, at klager blot løbende skulle holde øje med tagkonstruktionen."

Selskabet har i brev af 29/8 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Med henvisning til sagens bilag 3 (intern mail af den 20. februar 2019 fra FRIDA´s taksator til skadebehandler) anføres det af klagers advokat, at der var en skade på ejendommen – understrygning med polyurethanskum – på tidspunktet for den beskikkede bygningssagkyndiges besigtigelse, som ikke er anmærket i alternativt klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Med henvisning til netop bilag 3 og tidligere anførte fastholdes det, at K1-anmærkningen i tilstandsrapportens 1.10, litra A er understrygning korrekt beskrevet, da den anfører skadesrisikoen ved forbundet med udført med polyurethanskum, idet der i øvrigt ikke ved den beskikkede bygningssagkyndiges gennemgang kunne konstateres skader eller opfugtning som følge heraf.

Vi skal gøre opmærksom på, at FRIDA allerede har dækket de manglende lodrette understrygninger samt fugtskadet isolering som følge heraf."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af selskabets besigtigelsesrapport af 30/1 2019 fremgår bl.a.:

"**1. Hvilke forhold er anmeldt til forsikringen – hvad kan konstateres?**
Kunden anmelder utæthed i tag samt gennemvædning af isolering på loft.

Jf. oplægningsvejledninger fra B & C taget som omhandler Brass og Ceny fra 1974 anvendes RUFA kit til rygninger og binding foretages for hver 4. sten før understrygning med Ceny plast og det foreskrives at vandrette overlæg fuges fuldt ud og lodrette fuger fuges med 3-5 cm opad, største lægteafstand er 39 cm. Det oplyses også at der bør anvendes 1 stk. Ceny Tudsten for hver 200 tagsten for at sikre tilstrækkelig ventilation.

Tagbelægning er her en Brass betontagsten. Der er fuget vandret med skum i rødlig farve, i gavl mod syd ses også anvendt en gul farve skum samt en grålig fugemasse. Over det tilbage trukne vindfang er der ikke fuget men åbent i udhænget for ventilation.
Rygninger ses lagt i RUFA kit og rygninger er umiddelbart tætte. Der ses ikke anvendt tagstensbindere nogen steder. Isolering spærrer for ventilationen til tagrum flere steder i tagflade mod vest, mod øst ses fornuftig ventilation. På begge tagflader ses partiet opfugtede lægter.
Rygninger og betontagsten er udvendigt med nogen mosbegroning.
I stuen viste kunden viste mig vand på oversiden af den nyopsatte plastfolie opsat på forskalling/spærfoden. (der skal oplægges nye lofter)

Der er givet accept til at kunden kan udlægge afdækningsplast i tagrummet for sikring mod vandskader på lofter.

2. Hvad er forholdets årsag?
Skadeårsag. Skumtætning i vandrette overlæg har medført lidt løft af tagsten enkelte steder og skumfugningen er vandsugende (Afprøvet i vandbad) – ventilationen mod øst skønnes mangelfuld og kan give kondens på underside af tagsten, manglende lodret fugning som foreskrevet. Manglende tagstens bindinger.

3. Skadesomfang samt rimelig og nødvendig udbedring af forholdet – pris
Udbedring: Fugning lodret samt etablering af den tilstrækkelige ventilation ved afskæring af isolering ved tagfod. Den manglende binding af tagsten er en fejl, men der er tilsyneladende ingen skader som følge af manglen og huset har været sådan siden 1977 (Over 40 år) Umiddelbart er skadedefinitionen ikke opfyldt.
Afskæring af isolering vurderes at kunne udføres for beløb omkring
Der er 180 m2 tag og en fuld understrygning efter afrensning af skum, som kunden selv skal sørge for, vil koste ca. 200 kr. pr. m2 at fuge svarende til ca. 36.000 kr. heraf bør vi tilbyde at betale halvdelen.
Erstatningsprocenten for betontagsten alene er jf. tabel D 63 %.

4. Er der alternative måder, at udbedre på, som er billigere og/eller bedre?
Nej.

5. Vurderer du at forholdet/forholdene burde have væres oplyst i tilstandsrapporten?
Ja, hvorfor? Det er meget synligt at der mangler tagstensbindere og også at isoleringen flere steder spærrer for ventilationen, der er heller ikke nogen synlige tudsten i tagfladen."

Af mail af 20/2 2019 fra selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Jeg betvivler ikke at der er tale om en gammel skade og ej heller at der kommer vand ind ved flere vandrette og formentlig også lodrette fuger, det kunne jo ses på plastfolien på lofterne. Det er også klarlagt at dele af skumtætningen er vandsugende.
Der var anvendt forskellige typer skum og bitumen tætninger.

Vi har anerkendt at der kan fuges lodret og at der kan afskæres isolering ved tagfod for forbedring af ventilationen (sidstnævnte er dog vurderet til at koste under selvrisikobeløbet)
Vi har ikke anerkendt at fjerne våd isolering og det vurderes heller ikke at være nødvendigt - der er tale om et uorganisk materiale. (Du har vist skrevet lidt forkert i dit brev til kunden)

At der enkelte steder kan opstå lidt skimmel kan skyldes den lidt mangelfulde ventilation og vejrliget pt.
Men det vurderes ikke at kunne sprede sig til indeklimaet.

Tilstandsrapporten er udfærdiget 20. september 2018 så det er ganske normalt at der ikke kan konstateres skader eller opfugtning og specielt ikke efter den meget varme sommer, så er alt nærmest totalt tørret ud.

PUR-skum blev brugt flittigt fra 1970'erne og 20 år frem til at understryge tagsten for at tætne taget. Huset her er fra 1977.
I dag er PUR skum forbudt af Arbejdstilsynets sundhedsmæssige bestemmelser, fordi taget kan blive ødelagt af råd- og svampeskader, og fordi skummet er giftigt.
PUR-skum kan desuden påvirke indeklimaet på loftet, da der kan blive meget fugtigt på grund af kondensvand, der drypper ned fra taget, hvis ikke ventilationen er i orden.
Der kommer normalt kun vand ind ved vindpåvirkning af betydeligt omfangs som skaber trykforskel tryk eller sug på overfalden og det er trykforskellene, der presser vand ind igennem ganske små revner i purskummet.
Hvis der er sporadiske vandgennemtrængninger i taget kan det faktisk skyldes kraftige mosdannelser og snavs langs tagstens kanter og afløbskant samt i fals systemet.

Det nævnes i tilstandsrapporten at der er alge – og mosbegroning på tagflader.

Tagbelægningen skiftes normalt kun hvis der er store råd og svampeskader, men det er ikke tilfældet her. Skimmel er ikke trænedbrydende.

Det er korrekt at hvis taget under den beskikkede bygningssagkyndiges gennemgang var utæt eller der var fare for utætheder og lægter/spær var optugtet elle kunne blive optugtet så skulle karakteren K3 anvendes. Der skrives følgende i TR: Understrygning er i udført med polyurethanskum, som i visse tilfælde kan medføre fugtskader.
Dette viser sig typisk 15-20 år efter udførelsen. Note: Der kan ved besigtigelsen ikke konstateres skader eller opfugtning. Karakter K 1 er givet

Umiddelbart vurderer jeg at vi skal fastholde vores tidligere tilsagn og bede kunden om at få afrenset sit tag for mos -og alger samt etablere den mangelfulde ventilation i den ene side."

Af rapport af 15/3 2019 fra en byggeteknisk virksomhed fremgår bl.a.:

"**Besigtigelse af Betontagsten med PUR-Skum:**
Tagrummet og taget er besigtiget fredag den 15.03.2019.
I tagrummet er der konstateret og registreret kraftig opfugtning af lægter og PUR-Skum. Der ses vanddryp fra PUR-Skum, samt PUR-Skum er meget optugtet og ved let tryk fremkommer der vanddryp.
Der er udlagt plastik ovenpå eksisterende isolering i loftrummet for at der ikke sker yderlig skade samt der ses flere sted vandpytter liggende på plastik.
Opfugtning og utæthederne er spredt flere steder, værst mod nordvest og sydvest.

Udbedring:
Utætheder i tag der understrøget med PUR-skum er vanskelige at reparere, da årsagen til utætheden ikke nødvendigvis elimineres ved fjernelse af den synlige del af skummet.

Det er vanskeligt at afrense de eksisterende tagsten for skum, især i dobbeltfalsene og da taget formentlig er oplagt ved husets opførelse i 1977 og dermed er over 40 år gammelt, skønnes det hensigtsmæssigt at forny taget.
Nedtagning og bortskaffelse af det eksisterende tag samt oplægning af et nyt tag på nye lægter og et undertag af en banevare.

Situationen gør det umuligt at fjerne PUR-Skum, og lave en korrekt understrygning med fugning vandret og lodret.

Tilstandsrapport:
I tilstandsrapport fra 20-09-2018 har skaden følgende bemærkning.
K1: Understrygning er i udført med polyurethanskum, som i visse tilfælde kan medføre fugtskader. Dette viser sig typisk 15-20 år efter udførelsen.
Note: Der kan ved besigtigelsen ikke konstateres skader eller opfugtning.

Forholdet burde have været nævnt som en karakter K3:

K3: Betontaget er understrøget med polyurethanskum.
Note: PUR-skum var på udførselstidspunktet et meget anvendt produkt til understrygning og tætninger. Løsningen har senere vist sig at medføre risiko for vandindtrængning og opfugtning af omkringliggende træværk."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. Hvilke skader dækker forsikringen**
A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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 forhold dækkes ikke
…
B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
L Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1977. Klageren overtog ejendommen den 5/1 2019 og konstaterede kort tid efter, at ejendommens understrygning med pur-skum var opfugtet, og at dette havde medført betydelige skader på isolering, dampspærre mv. Klagerens advokat har anført, at "situationen er den, at der *var* en skade på ejendommen på det tidspunkt, hvor den byggesagkyndige besigtigede ejendommen, hvilken skade dog ikke blev nævnt i tilstandsrapporten, alternativt klart forkert beskrevet".

Det er klagerens opfattelse, at "det ikke er muligt at fjerne det eksisterende purskum for derefter at understryge taget med fugemasse. Materialet er giftigt og det har blandt andet derfor ikke været muligt at indhente et tilbud. … Det er klagers standpunkt, at indklagede skal anerkende, at de konstaterede forhold er en dækningsberettiget skade og at korrekt afhjælpning er en fuldstændig udskiftning af taget med erstatningsudmåling i henhold til de gældende forsikringsvilkår".

11. 93843

Selskabet har anerkendt dækning "for udførelse af den manglende lodrette understrygning samt udskiftning af den våde – følgeskadet – isolering (som i denne forbindelse tilpasses korrekt ved tagfod for ventilation)". Selskabet har i øvrigt afvist dækning. Det er selskabets opfattelse, at "skum-understrygningerne ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, da der ikke var tegn på opfugtning eller vandindtrængning den 20. september 2018, og da den beskikkede bygningssagkyndige har advaret om opfugtningsrisikoen forbundet med skum-understrygningerne".

Af selskabets besigtigelsesrapport af 30/1 2019 fremgår det blandt andet, at "skumtætning i vandrette overlæg har medført lidt løft af tagsten enkelte steder og skumfugningen er vandsugende (Afprøvet i vandbad) – ventilationen mod øst skønnes mangelfuld og kan give kondens på underside af tagsten, manglende lodret fugning som foreskrevet. Manglende tagstens bindinger". Omkring udbedring af forholdet fremgår det, at "fugning lodret samt etablering af den tilstrækkelige ventilation ved afskæring af isolering ved tagfod. Den manglende binding af tagsten er en fejl, men der er tilsyneladende ingen skader som følge af manglen og huset har været sådan siden 1977 (Over 40 år). Umiddelbart er skadedefinitionen ikke opfyldt. … Der er 180 m2 tag og en fuld understrygning efter afrensning af skum, som kunden selv skal sørge for, vil koste ca. 200 kr. pr. m2 at fuge svarende til ca. 36.000 kr. heraf bør vi tilbyde at betale halvdelen. Erstatningsprocenten for betontagsten alene er jf. tabel D 63 %".

Det fremgår blandt andet af mail af 20/2 2019 fra selskabets taksator, at "jeg betvivler ikke at der er tale om en gammel skade og ej heller at der kommer vand ind ved flere vandrette og formentlig også lodrette fuger, det kunne jo ses på plastfolien på lofterne. Det er også klarlagt at dele af skumtætningen er vandsugende. Der var anvendt forskellige typer skum og bitumen tætninger. … At der enkelte steder kan opstå lidt skimmel kan skyldes den lidt mangelfulde ventilation og vejrliget pt. Men det vurderes ikke at kunne sprede sig til indeklimaet. Tilstandsrapporten er udfærdiget 20. september 2018 så det er ganske normalt at der ikke kan konstateres skader eller opfugtning og specielt ikke efter den meget varme sommer, så er alt nærmest totalt tørret ud. PUR-skum blev brugt flittigt fra 1970'erne og 20 år frem til at understryge tagsten for at tætne taget. Huset her er fra 1977. I dag er PUR skum forbudt af Arbejdstilsynets

sundhedsmæssige bestemmelser, fordi taget kan blive ødelagt af råd- og svampeskader, og fordi skummet er giftigt. PUR-skum kan desuden påvirke indeklimaet på loftet, da der kan blive meget fugtigt på grund af kondensvand, der drypper ned fra taget, hvis ikke ventilationen er i orden. Der kommer normalt kun vand ind ved vindpåvirkning af betydeligt omfangs som skaber trykforskel tryk eller sug på overfalden og det er trykforskellene, der presser vand ind igennem ganske små revner i purskummet. Hvis der er sporadiske vandgennemtrængninger i taget kan det faktisk skyldes kraftige mosdannelser og snavs langs tagstens kanter og afløbskant samt i fals systemet. Det nævnes i tilstandsrapporten at der er alge - og mosbegroning på tagflader. Tagbelægningen skiftes normalt kun hvis der er store råd og svampeskader, men det er ikke tilfældet her. Skimmel er ikke trænedbrydende. Det er korrekt at hvis taget under den beskikkede bygningssagkyndiges gennemgang var utæt eller der var fare for utætheder og lægter/spær var optugtet elle kunne blive optugtet så skulle karakteren K3 anvendes".

Af rapport af 15/3 2019 fra en byggeteknisk virksomhed fremgår det blandt andet, at "i tagrummet er der konstateret og registreret kraftig opfugtning af lægter og PUR-Skum. Der ses vanddryp fra PUR-Skum, samt PUR-Skum er meget optugtet og ved let tryk fremkommer der vanddryp. Der er udlagt plastik ovenpå eksisterende isolering i loftrummet for at der ikke sker yderlig skade samt der ses flere sted vandpytter liggende på plastik. Opfugtning og utæthederne er spredt flere steder, værst mod nordvest og sydvest". Omkring udbedringen fremgår det blandt andet, at "utætheder i tag der understrøget med PUR-skum er vanskelige at reparere, da årsagen til utætheden ikke nødvendigvis elimineres ved fjernelse af den synlige del af skummet. Det er vanskeligt at afrense de eksisterende tagsten for skum, især i dobbeltfalsene og da taget formentlig er oplagt ved husets opførelse i 1977 og dermed er over 40 år gammelt, skønnes det hensigtsmæssigt at forny taget. Nedtagning og bortskaffelse af det eksisterende tag samt oplægning af et nyt tag på nye lægter og et undertag af en banevare. Situationen gør det umuligt at fjerne PUR-Skum, og lave en korrekt understrygning med fugning vandret og lodret". I rapporten har bygningskonstruktøren endvidere anført, at "forholdet burde have været nævnt som en karakter K3: … Betontaget er understrøget med polyurethanskum. Note: PUR-skum var på udførselstidspunktet et meget anvendt produkt til understrygning og tætninger. Løsningen

har senere vist sig at medføre risiko for vandindtrængning og opfugtning af omkringliggende træværk".

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 1.1 (tagbelægning/rygning) med karakteren K1, at "tagflader er alge- og mosbegroede. Note: Der vurderes ikke at være nærliggende risiko for følgeskader". Af punkt 1.10 (undertage/understrygning) fremgår det med karakteren K1, at "understrygning er i udført med polyurethanskum, som i visse tilfælde kan medføre fugtskader. Dette viser sig typisk 15-20 år efter udførelsen. Note: Der kan ved besigtigelsen ikke konstateres skader eller opfugtning".

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 udskiftning af taget med henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde dækning i videre omfang end allerede anerkendt.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren i tilstandsrapportens punkt 1.10 (undertage/understrygning) er advaret mod, at understrygningen er udført med polyurethanskum, som i visse tilfælde kan medføre fugtskader, og at dette typisk viser sig 15-20 år efter udførelsen. Nævnet finder, at selskabet med rette kan afvise at yde dækning for udgifter, der er forbundet med at fjerne selve PUR-skummet og erstatte dette med en anden og egnet understrygning, eller forbundet med at foretage udskiftning af tagbelægningen, hvis dette – henset til betontagets alder og forventede levetid – måtte vise sig mere rentabelt. Nævnet finder, at sådanne udbedringsudgifter ligger inden for, hvad klageren har haft mulighed for at tage i betragtning på grundlag af tilstandsrapportens beskrivelse af skadens karakter.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det forhold, at den bygningssagkyndige har anført, at der ikke ved besigtigelsen kunne konstateres skader eller opfugtning, efter nævnets vurdering ikke

kan føre til, at klageren berettiget har kunnet forvente, at der ikke ville kunne opstå et udbedringsbehov for så vidt angår PUR-skummet, eller at et sådant udbedringsbehov i givet fald måtte være ejerskifteforsikringens risiko.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet har anerkendt at yde dækning for følgeskader i tagrummet på grund af vandindtrængen, og nævnet finder på den baggrund, at det ikke har afgørende betydning for sagens afgørelse, om forholdet rettelig – som anført af klageren – burde have været anmærket i tilstandsrapporten med K3, der indikerer risiko for skade på andre bygningsdele.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen