Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. november 2019 blev i sag nr. 93861:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S (under konkurs)
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S (under konkurs) v/Frida Forsikring Agentur A/S. Hun overtog den forsikrede ejendom, der er opført i 1984, den 16/1 2017 på baggrund af en tilstandsrapport af 16/8 2016. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten**
1.1 Tagbelægning/rygning
K1 Tagsten og rygninger er mosbegroet i mindre omfang.
Note: Mosbegroning på tagsten kan medvirke hurtigere nedbrydning og forøger risikoen for vandindtrængning i samlinger. Der er pt. ingen tegn på skader.

K1 Tagsten er generelt delvist afskallet i overfladen.
…
1.10 Undertage/understrygning
K3 Undertag er ikke udført med tætningskrave omkring skorsten og aftræksrør i tagrum.
Note: Utæthederne i tagdækningen kan medføre opfugtning af spærkonstruktionen og de bagvedliggende konstruktioner, der nærliggende risiko for fugt og rådskader.

K1 Undertag er monteret under skotrende planker.
Undertaget er lappet flere steder.
Note: Der var ikke tegn på utætheder ved besigtigelsen
…
Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring
…
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten
Sadeltag

Gitterspær
Taghældning - 15-35 grader
Tagbelægning - Tegl"

I klageskema af 15/6 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**Kort redegørelse for sagen**
I 2018 observerede vi første gang at det dryppede ind med vand.

Efterfølgende anmeldte vi skaden, vi havde en tømrer ude som mente at skaden kom fra tagsten som var smuldrende men Frida afgjorde at vandindtrængning skete fra skotrenderne/undertaget. Skotrender blev udbedret som Frida betalte.

I 2019 observerede vi igen vandindtrængning. Tagrummet blev igen besigtiget.

Den sagkyndige fra Frida lagde en rist som vi fik besked om at vi kunne påmontere men uden yderligere vejledning dertil og afgjorde at de ikke ville dække.

Vi klagede over afgørelsen med begrundelse at forbeholdet i policen var for stort og de tidligere havde åbnet op for dækning da de i 2018 betalte for udbedring af taget.

Fik en udtalelse fra vores tømrer som igen fremhæver teglstenene. Derefter fik vi en endelig afgørelse fra Frida og selskabet vil fortsat ikke dække.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Økonomisk dækning af nyt tag, som minimum betaling af nye teglsten."

Selskabet har i brev af 1/8 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**Sagsfremstilling**
Vores kunde (herefter kaldet 'klager') overtog den forsikrede ejendom den 16. januar 2017, hvor forsikringen trådte i kraft. Forsikringen er tegnet med en varighed på 10 år med udvidet dækning. Police og vilkår er fremlagt af klager. Forsikringen blev tegnet på baggrund af en tilstandsrapport af 16. august 2016 (vedlagt som bilag A).

[Skade 1]
Den 11. januar 2018 modtog vi en telefonisk anmeldelse vedrørende utæt tag. I forlængelse af anmeldelsen sendte vi i mail til klager med opklarende spørgsmål. Mailen er fremlagt af klager.

Den 16. januar 2018 modtog vi svar fra klager. Svaret er fremlagt af klager, dog udateret.

Den 19. januar 2018 besigtigede vores taksator det anmeldte forhold. Taksator har ikke udfærdiget en egentlig rapport, men har beskrevet sine iagttagelser og indsat fotos i mail af 22. januar 2018 til klager. Mailen er fremlagt af klager, dog uden fotos, som vi fremlægger som bilag B. Det fremgår af taksators mail, at der kunne konstateres fugtaftegninger på et spær ved skotrenden, at årsagen hertil ikke umiddelbart kunne konstateres, og at taksator havde aftalt med klagers hånd-

værker, at taget skulle åbnes for at finde årsagen. Udgifterne til denne undersøgelse, ville være forsikringsdækkede, i det omfang de oversteg forsikringens selvrisiko.

Den 1. marts 2018 modtog vi en mail fra klager håndværker vedlagt 6 billeder. Mail og fotos fremlægges som bilag C.

Den 1. april 2018 modtog vi en faktura fra klagers håndværker på udskiftning af skotrenden (fremlagt af klager), som vi opgjorde erstatningen ud fra. Fakturabeløbet fratrukket selvrisiko blev overført til kunden – uden afskrivning.

[Skade 2]
Den 1. februar 2019 modtog vi en ny skadeanmeldelse fra klager vedr. vandindtrængen gennem taget. Anmeldelsen er fremlagt af klager.

Den 4. februar 2019 bad vi klager om at sende yderligere oplysninger, herunder angive om der var tale om samme skadested som anmeldelsen i 2018 vedrørte (mail fremlagt af klager).

Den 6. februar 2019 modtog vi en mail fra klager. Hvor hun forklarede, hvad årsagen ifølge hendes håndværkere var. Mail med tilhørende billeder fremlægges som bilag D.

Den 27. februar 2019 besigtigede vores taksator (en anden end ham, der besigtigede ejendommen i 2018) ejendommen. Taksatorrapporten fremlægges er fremlagt af klager. Sammenholder man plantegningen i taksatorrapporten med plantegningen i salgsopstillingen (fremlægges som bilag E) ses, at vandindtrængen også denne gang er sket omkring skotrenden ved køkkenet. Af taksatorrapporten fremgår endvidere, at undertaget er ført under skotrendebrædderne, hvilket er forkert, jf. vedlagte BYG-ERFA (27) 15 12 27 (bilag F).

Taksator afviste efter sin besigtigelse den anmeldte skade med henvisning til, at forholdet var anmærket i tilstandsrapporten og var omfattet af et forbehold i policen.

Klager klagede herefter til vores interne klageafdeling, som bad klager indsende fotos af de smuldrende tagsten og en udtalelse fra den håndværker, som klager henviste til i sin klage. Klager indsendte de fotos, vi har fremlagt som bilag G, sammen med den udtalelse fra tømreren, som hun selv har fremlagt. Vores klageafdeling fastholdt afvisningen af den anmeldte skade. Klager har fremlagt klageafdelingens afgørelse.

Vores opfattelse af sagen
Klager har indbragt klagen til ankenævnet rettidigt i henhold til 3-månedersfristen i Lov om en Garantifond for skadesforsikringsselskaber § 17, stk. 1.

Hvad angår den første skadeanmeldelse fra 2018, har taksator efter drøftelse med klagers håndværker vurderet, at årsagen til vandindtrængen var en utæt skotrende. At også klagers håndværker har været af denne opfattelse støttes af, at de fotos, han har indsendt (bilag C), viser en utæt skotrende, og at den faktura, vi modtog, vedrørte en utæt skotrende. Der er er intet i bilagene fra 2018-skaden, der omhandler tagsten med tavlesvampseffekt. Det kan ikke afvises, at taksator ikke har været opmærksom på, at skotrenden var omtalt i tilstandsrapporten, men udskiftningen af skotrenderne har ikke været meget dyrere end undersøgelsen af årsagen til vandindtrængen i sig selv, som taksator allerede havde givet dækning til.

Det forhold, at vi har givet dækning til 2018-skaden – som vi fastholder vedrørte skotrenden – indebærer ikke, at vi ikke kan gøre anmærkningerne i tilstandsrapporten gældende for så vidt angår 2019-skaden.

I forbindelse med den anden taksators besigtigelse af 2019-skaden konstateres, at undertaget ligger under skotrendebrædderne – hvilket som ovenfor nævnt er ukorrekt – og at undertaget er slidt og repareret flere steder. Begge forhold er anmærket i tilstandsrapporten. Taksator kunne ikke finde en synlig årsag til vandindtrængen, men har dels nævnt utæt undertag og dels kondensdannelser som mulige årsager, se taksators rapport og mail til kunden.

Vi har ikke grundlag for at afvise klagers (håndværkers) teori om, at tagstenene fungerer som en tavlesvamp, der suger og afgiver vand til undertaget. Vi er også enige med klagers håndværker i, at undertaget ikke opfylder sin funktion, idet det ikke er tæt.

Det er dog vores opfattelse, at hverken forholdet vedrørende tavlesvampsstenene eller det utætte undertag berettiger til dækning over den tegnede ejerskifteforsikring.

Hvad angår tagstenene, er det vores vurdering, at en evt. tavlesvampseffekt ikke går ud over, hvad klager måtte forvente ved købet af ejendommen. Ejendommen er opført i 1984 og taget er efter alt at dømme det oprindelige. Den beskikkede byggesagkyndige har i tilstandsrapporten anført:

> 1.1 Tagbelægning/rygning
> K1 Tagsten og rygninger er mosbegroet i mindre omfang.
> Note: Mosbegroning på tagsten kan medvirke hurtigere nedbrydning og forøger risikoen for vandindtrængning i samlinger. Der er pt. ingen tegn på skader.
>
> K1 Tagsten er generelt delvist afskallet i overfladen.

Begge anmærkninger er i overensstemmelse med de iagttagelser klagers håndværker har gjort vedrørende tagstenenes manglende evne til at afvise vand. Klager er i noten til den første anmærkning blevet advaret om øget risiko for vandindtrængen. Det skal hertil bemærkes, at 'øget' skal forstås som øget i forhold til, hvad klager normalt måtte forvente af et tag, der er ældre end 30 år og med en taghældning på 20 grader. For så vidt angår taghældningen henvises til byggetilladelsen (bilag H), hvoraf fremgår, at de oprindelige tegninger skulle ændres fra en hældning på 30 grader til 20 grader, da der i området gjaldt et krav om taghældning på max 20 grader.

Des lavere taghældning, des dårligere afvander en tagflade. Afvander et tag dårligt, forringes tagstenenes levetid, idet vand bliver liggende længere. Vi henviser til bilag I, hvor Byggeskadefonden fraråder tegltage med en hældning på under 25 grader og anføre, at levetiden af såvel teglsten som undertag forringes ved lave taghældninger. Der henvises endvidere til Tegl 36, s. 9 (bilag J). Særligt ved vintertid vil tagsten på lave taghældninger være udsat for øget risiko for frostsprængninger. Herudover indebærer en lav taghældning en øget risiko for, at slagregn og fygesne trænger ind gennem – naturlige – åbninger i tagbelægningen, hvilket stiller større krav til undertagets tæthed.

Undertaget er en Monarfol-banevare, der på skrivende tidspunkt er 35 år gammel. Levetiden for en sådan banevare er maksimalt 30-35 år, kortere med en lavere taghældning, jf. bilag I og K (for

så vidt angår bilag K var det ved beregningen ikke muligt at vælge så lav en taghældning som klagers, hvorfor den beregnede levetid er foretaget under bedre forudsætninger end klagers (under)tag). Lette banevareundertage er billige og er i stor stil anvendt som undertage, men er ikke hensigtsmæssige at anvende til tage med lave taghældninger, jf. bilag L. Udover undertagets naturlige egenskaber fremgår det af tilstandsrapporten, at undertaget er lappet flere steder.

1.10 Undertage/understrygning
K3 Undertag er ikke udført med tætningskrave omkring skorsten og aftræksrør i tagrum.
Note: Utæthederne i tagdækningen kan medføre opfugtning af spærkonstruktionen og de bagvedliggende konstruktioner, der nærliggende risiko for fugt og rådskader.

K1 Undertag er monteret under skotrende planker.
Undertaget er lappet flere steder.
Note: Der var ikke tegn på utætheder ved besigtigelsen

Det er vores opfattelse, at klager på baggrund af tilstandsrapportens beskrivelse af undertagets utætheder ved gennemføringer og tidligere lapninger samt undertagets alder måtte forvente, at undertaget skulle udskiftes kort tid efter købet af ejendommen. En udskiftning af et undertag kan ikke ske, uden tagbelægningen og lægterne fjernes, hvorfor klager også måtte påregne denne udgift.
…
For god ordens skyld skal vi anføre, at vi ikke gør det policeforbehold, som klager omtaler, gældende som begrundelse for afvisningen."

Nævnet har også modtaget klagerens notifikation af 8/9 2019.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har bl.a. modtaget kommunens byggetilladelse, Statens Byggeforskningsinstituts erfaringsblad nr. 27 om frithængende undertage af banevarer (Byg-Erfa 27), uddrag fra Byggeskadefondens redegørelse for tegltage og taghældning, Murerfagets anvisning på oplægning af tegltag, plantegning og fotos af klagerens hus. Uddrag af de øvrige bilag gengives nedenfor.

Af taksators byggetekniske rapport af 4/3 2019 fremgår bl.a.:

"Besigtigelsesdato: 27-02-2019
…
2. Hvad er forholdets årsag og omfang?
…
På profilloftet i stuen ses der 2 brune pletter som følge af vandindtrængen.
…
Undertaget fremstår stedvis med udbedringer. I skotrenden er monarfolen ført ind under brædderne. Utætheder kunne ikke umiddelbart lokaliseres.
Mosbegroning af tagstenene kan medvirkende til vandindtrængning i overlæg og falser. Manglende ventilation i tagrummet kan periodisk bevirke kondensdannelser på undersiden af undertaget, hvorfra det drypper ned i loftkonstruktionen.

3. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet?
…
Rep. af undertag.
Etabl. af tagrumsudluftning.
…
Er forholdet anmærket i TR. Ja"

Af tømrermesters brev af 24/3 2019 til klageren fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelse af tag konstateres vandindtrængning. Dette kommer fra tagsten som drypper ned på monarflex plastundertag med armering. Da der er mange huller i undertag vil vand fra afdryp fra tagsten trænge ind.

De mange huller i undertag kan skyldes evt. slitage som kommer fra tagsten og lægter der ligger direkte på undertag. Der mangler klemliste imellem lægt og undertag for afstand.

Problemet er størst ved frost og tø da overflade på tagsten fryser og da tagsten er teglsten, som er en del slidte, vil vand ophobe sig i tagsten i optøningstidspunktet som tør fra bagsiden vil vand afdryppe indvendig i stedet for at løbe på ydersiden af tagstenen.

Evt. for at skifte undertag skal hele taget samt lægter samt eksisterende undertag bortskaffes og nyt monteres. Det vil sige hvis der skal laves en løsning på problemet er det et nyt komplet tag der skal monteres huset."

Af forsikringsbetingelserne E32 fremgår bl.a.:

"**4. Hvilke skader dækker forsikringen**
A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens … 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 vedligeholdelses- stand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
5. Hvilke skader dækkes ikke
…
B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten …, 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.

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

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen, der er opført i 1984, den 16/1 2017. Ejendommen har en taghældning på 20 grader og er bygget med flere fløje med skotrender mellem tagfladerne. Tagbelægningen består af teglsten med et undertag af Monarfol. Hun anmeldte den 11/1 2018, at taget var utæt. Selskabet dækkede ved denne lejlighed udskiftning af en utæt skotrende.

Klageren anmeldte den 1/2 2019, at taget atter var utæt. Selskabet besigtigede den 27/2 2019 ejendommen og konstaterede, at der kunne ses pletter i stuens loft som følge af vandindtrængen. Klagerens tømrer besigtigede også ejendommen og konstaterede, at det dryppede fra tagstenene ned på undertaget og videre gennem utætheder i undertaget. Selskabet afviste dog at dække udbedring af taget blandt andet med henvisning til, at det anmeldte forhold var nævnt i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapporten fremgår det med karakteren K1, at "Tagsten og rygninger er mosbegroet i mindre omfang. Note: Mosbegroning på tagsten kan medvirke hurtigere nedbrydning og forøger risikoen for vandindtrængning i samlinger. Der er pt. ingen tegn på skader", og også med karakteren K1, at "Tagsten er generelt delvist afskallet i overfladen". Det fremgår med karakteren K1, at "Undertag er monteret under skotrende planker. Undertaget er lappet flere steder. Note: Der var ikke tegn på utætheder ved besigtigelsen".

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til et nyt tag eller som minimum udgiften til udskiftning af teglstenene. Hun har blandt andet anført, at selskabet i 2018 var indstillet på at dække skaden på skotrenden, og at hendes tømrer har peget på, at teglstenene er under nedbrydning, og at teglstenenes stand er årsagen til, at der trænger vand ind i ejendommen.
Selskabet har blandt andet anført, at klageren er blevet advaret om risikoen for vandindtrængen i tilstandsrapportens beskrivelse af tagstenenes stand. Selskabet har også anført, at under-

tagets forventede levetid er udløbet, og at klageren måtte forvente, at undertaget skulle udskiftes ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten om, at det tidligere er blevet lappet. Selskabet har endvidere anført, at udskiftning af undertag ikke kan ske, uden at lægter og tagbelægning fjernes, og at klageren derfor også måtte gå ud fra, at hun skulle afholde denne udgift. Selskabet har tillige anført, at det ved besigtigelsen kunne ses, at vandet er trængt ind i ejendommen under en skotrende, og at det fremgår af tilstandsrapporten, at undertag er monteret under skotrendeplanker, hvilket er en forkert konstruktion.

Af taksators byggetekniske rapport af 4/3 2019 fremgår det blandt andet, at "**2. Hvad er forholdets årsag og omfang?** … På profilloftet i stuen ses der 2 brune pletter som følge af vandindtrængen … Undertaget fremstår stedvis med udbedringer. I skotrenden er monarfolen ført ind under brædderne. Utætheder kunne ikke umiddelbart lokaliseres. Mosbegroning af tagstenene kan medvirkende til vandindtrængning i overlæg og falser. Manglende ventilation i tagrummet kan periodisk bevirke kondensdannelser på undersiden af undertaget, hvorfra det drypper ned i loftkonstruktionen. **3. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet?** … Rep. af undertag. Etabl. af tagrumsudluftning … Er forholdet anmærket i TR. Ja".

Af brev til klageren fra hendes tømrer af 24/3 2019 fremgår blandt andet, at "Ved besigtigelse af tag konstateres vandindtrængning. Dette kommer fra tagsten som drypper ned på monarflex plastundertag med armering. Da der er mange huller i undertag vil vand fra afdryp fra tagsten trænge ind. De mange huller i undertag kan skyldes evt. slitage som kommer fra tagsten og lægter der ligger direkte på undertag. Der mangler klemliste imellem lægt og undertag for afstand. Problemet er størst ved frost og tø da overflade på tagsten fryser og da tagsten er teglsten, som er en del slidte, vil vand ophobe sig i tagsten i optøningstidspunktet som tør fra bagsiden vil vand afdryppe indvendig i stedet for at løbe på ydersiden af tagstenen. Evt. for at skifte undertag skal hele taget samt lægter samt eksisterende undertag bortskaffes og nyt monteres. Det vil sige hvis der skal laves en løsning på problemet er det et nyt komplet tag der skal monteres huset".

9. 93861

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 finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for hendes overtagelse af ejendommen var forhold ved taget, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, og de forhold, som selskabet ved udbedringen af skotrenden i 2018 har betalt for udbedringen af.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren i tilstandsrapporten er blevet gjort opmærksom på, at tagstenene generelt er delvist afskallede, og at undertaget flere steder er lappet. Nævnet har også lagt vægt på oplysningen om, at undertagets levetid er ved at udløbe.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at tilstandsrapporten er udfærdiget den 16/8 2016, og at skaderne må antages at have udviklet sig efterfølgende. Nævnet bemærker, at der ikke er oplysninger i sagen om, at taget er blevet renset for mos, og at mos kan fremskynde, at tagsten nedbrydes.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen